


O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS

Os novos vetores da produção do
espaço em cidades médias brasileiras

The background of the cover is a stylized illustration of a residential neighborhood. It features numerous houses with brown, gabled roofs, some with small black awnings. The houses are colored in shades of yellow, green, and pink. In the foreground, there is a grey fence with a white wall behind it. The sky is a mix of light and dark pinkish-orange, suggesting a sunset or sunrise.

Maria José Martinelli Silva Calixto
Sergio Moreno Redón
Organizadores

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS

Os novos vetores da produção do
espaço em cidades médias brasileiras

Primeira edição

2021

Maria José Martinelli Silva Calixto
Sergio Moreno Redón
Organizadores

Copyright © Maria José Martinelli Silva Calixto e Sergio Moreno Redón
Capa: Bruno Bomfim Moreno
Desenho da capa: Ana Duarte (inspirada na obra “Operários”, de Tarsila do Amaral).
Editoração: Paulo Roberto Fitz
Revisão: TotalBooks

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

O Programa minha casa minha vida e seus desdobramentos socioespaciais : os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras / organização Maria José Martinelli Silva Calixto , Sergio Moreno Redón. -- 1. ed. -- Porto Alegre, RS : TotalBooks, 2021.

ISBN 978-65-88393-12-3

1. Ciências humanas 2. Desigualdades socioespaciais 3. Geografia 4. Programas sociais 5. Urbanização I. Calixto, Maria José Martinelli Silva. II. Redón, Sergio Moreno.

21-60511

CDD-711.4

Índices para catálogo sistemático:

1. Espaço urbano : Geografia 711.4
Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

DOI: [10.52632/978.65.88393.12.3](https://doi.org/10.52632/978.65.88393.12.3)

Todos os direitos reservados para os autores.

EDITORA TOTALBOOKS® EIRELI

www.totalbooks.com.br

contato@totalbooks.com.br

Não é permitida a reprodução total ou parcial desta obra, por quaisquer meios, sem a prévia autorização por escrito do/a respectivo/a autor/a.

Os autores são responsáveis pelos textos apresentados e assumem total responsabilidade pública e jurídica sobre os conteúdos.

“Como um ser vivo, as cidades crescem à custa do que as rodeia. O grande alimento das cidades é a terra, que, tomada no seu imediato sentido de superfície limitada, ganha o nome de terreno, no qual, feita esta operação linguística, passa a ser possível construir. E enquanto nós vamos ali comprar o jornal, o terreno desaparece, e em seu lugar surge o imóvel. Houve um tempo em que esta cidade cresceu devagar. Qualquer prédio da periferia tinha tempo para perder a flor da novidade antes que outro viesse fazer-lhe companhia. E as ruas davam diretamente para o campo aberto, para o baldio...”

...

“Hoje, a cidade cresce tão rapidamente que deixa para trás, sem remédio, as infâncias. Quando a criança se prepara para descobrir as terras, elas já estão longe, e é uma cidade inteira que se interpõe, áspera e ameaçadora...”

José Saramago

(A Bagagem do Viajante)

PREFÁCIO

Agradezco sinceramente la invitación del grupo de investigación del proyecto “*O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*” para introducir este libro, que edita un trabajo colectivo de uno de los proyectos de investigación universitarios de Brasil del CNPq.

Básicamente porque enlaza con varios trabajos en común, de ReCiMe y Gasperr de Presidente Prudente junto a nuestra Cátedra UNESCO UdL CIMES, de investigación y la publicación de libros conjuntos.

Es una oportunidad doble. Por un lado, de descubrir y disfrutar de los trabajos de investigación de este excelente equipo de geógrafos y otras profesiones de la ciudad. Por otro lado, avanzar en la comprensión de cómo las formas diversas de urbanización, especialmente en las ciudades de perfil medio o en ciudades intermedias, pueden modificar la cultura urbana. Pero lo esencial es que me centro en la primera de las dos oportunidades, antes citadas.

En la primera, se trata de descubrir y disfrutar de la calidad y de la coherencia que supone leer y analizar la presentación del estudio de cinco ciudades medias, de diversas tallas y diversas localizaciones geográficas del Brasil: Dourados, en el Estado de Mato Grosso do Sul (con unos 225.495 habitantes, población estimada en 2020 por el IBGE); Ribeirão Preto, en el Estado de São Paulo (con unos 711.825 habitantes, población estimada en 2020 por el IBGE); Chapecó en el Estado de Santa Catarina (con unos 224.013 habitantes, población estimada en 2020 por el IBGE); Marabá en el Estado de Pará (con unos 283.542 habitantes, población estimada en 2020 por el IBGE); Campina Grande en el Estado de Paraíba (con unos 411.807 habitantes, población estimada en 2020 por el IBGE).

Calidad y Coherencia en doble sentido explícito e implícito de criterios y datos. No se trata solo del método de trabajo, hay una coherencia en el estilo de la investigación. Que permite leer además de las “transformaciones” socio-espaciales, los efectos sobre la vida de la población, derivadas de los diversos procesos de urbanización y de desarrollo, tanto mediante la construcción de viviendas como del inmobiliario. Resulta así una investigación que no solo valora uno de los Programas de Vivienda Social más comentados en los últimos años, el PMVMC o “Programa Minha Casa Minha Vida” que fue vigente desde 2009 a 2020. Sino que además describe la magnitud de los impactos urbanos del mismo.

En este punto, hay que señalar que las transformaciones urbanas estudiadas no son solo las del PMCMV, están combinadas con los barrios o fraccionamientos cerrados, que abarcan otros procesos inmobiliarios de otro estatus de la sociedad. Esto es importante señalarlo. Porque tienen niveles diferentes en la economía del inmobiliario o de la urbanización, con impactos diversos sobre el mapa de las ciudades diferentes. Después volveremos sobre esta diferenciación. Pero insisto en la calidad y coherencia de los trabajos editados, que no solo permiten entender cada ciudad, además leen los impactos y/o las reflexiones entre todas ellas.

Las transformaciones bien estudiadas y bien editadas, nos señalan que estos procesos modifican la cultura y la vida urbana, especialmente en las ciudades de perfil medio. Ofreciendo una perspectiva comparada pero a la vez enfocada, de cómo los procesos de construcción de vivienda, pero además de los loteos o parcelas (como productos de mercado), cambian los procesos e urbanización. Marcando un estilo especialmente característico de las ciudades de América Latina. Con algunas características específicas de las ciudades de Brasil. Viéndose tanto el caso ciudad a ciudad, con resultados que marcan la diversidad de lo local, como viéndose las pautas de los procesos de base inmobiliaria, de las políticas urbanas ligadas a ellos y de la urbanización generada. Es potente una de las reflexiones teóricas, que en este caso se mide con datos

y localización, que califica a la “*cidade como produto*”. Esta cita permite ir más allá. Colocando estas líneas de investigación no solo en avanzar en la comprensión de las formas o de las morfologías urbanas, derivadas de un proceso de producción capitalista urbano. Se trata de poder situar a las personas en si mismas como cautivas de ese mismo proceso. El valor supera lo formal para avanzar hacia lo esencial. Esos análisis geográficos y urbanísticos ofrecerán elementos de reflexión que se basarán en conocimiento. Esos elementos nos han de permitir producir políticas urbanas más justas y humanas, sin duda en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas. Entendiendo que el concepto de ciudades inclusivas no se refiere a ciudades donde el derecho a la ciudad garantice la participación de las personas en las políticas urbanas, sin no que ofrezca un espacio de vida que les incluya.

Mis reflexiones o consideraciones ahora van hacia la segunda oportunidad citada al inicio. Se trata de comprender mejor la urbanización, tanto para mejorar el urbanismo y las condiciones de vida de la población, como para generar un mejor desarrollo. Donde la urbanización condicione y controle al inmobiliario. Con esta finalidad expreso que hay pistas e ítems conceptuales nuevos, derivados del excelente trabajo colectivo, que en mi personal apreciación son:

Era evidente como se señala y estudia aquí, que el proceso de acumulación urbana es un mecanismo clave de consolidación del capitalismo. Ese concepto de la “ciudad como producto” permite ir mucho más allá de las citas teóricas básicas. Que han madurado desde el concepto de la “revolución urbana” al derecho a la ciudad (Henry Lefevre). Pasando por las consideraciones complementarias, más afinadas de la producción especial del espacio (Milton Santos) a su caracterización como elemento de la sociedad capitalista (David Harvey). Hasta la definición de “ciudades de miseria” como resto de esos efectos (Mike Davis). Entender que es la propia ciudad el marco de consumo en si misma. No solo de sus espacios destinados al uso residencial o vivienda, también de la localización y la gestión de los servicios básicos urbanos,

elementos necesarios para la reproducción de la vida humana. Pero se debe señalar que además esto condiciona y limita la capacidad y forma de vivir de las personas, que quedan como cautivas de esa acumulación. Dado que los transforma de “obreros comunistas en objetos consumistas” incluso, podríamos decir.

No es tan evidente que el negocio inmobiliario no es el mismo si vende lotes o parcelas que si se venden viviendas o casas construidas. Este es un tema central porque hay una ecuación que marca las pautas, dado que si se vende suelo (parcelas o lotes) el valor de venta es menor (absoluto o relativo, entre partes diferentes, de la propia ciudad), que si se venden unidades comerciales, como inmuebles. Sobre ese valor diferencial que se puede cobrar, se marca el valor de la tierra inicial de las fincas rústicas o de las parcelas urbanas necesarias para la realización del negocio inmobiliario. Voy a llamar “valor residual” al de ese suelo o tierra necesario/a para producir uno (lote) u otro (inmueble). De esa ecuación se deduce que los desarrollos “solo de suelo”, buscarán valores de suelo inicial (sea urbano o mejor rural, cuyo valor en principio es más bajo) para tener ese o más margen de negocio. Por ello, tanto en las actuaciones de PMCMV como en loteos cerrados se buscan posiciones más periféricas, es decir de suelos iniciales más baratos. Esto es coherente con esa lógica de mercado inmobiliario. Pero es que además, como constatan los trabajos editados, queda apoyado por las medidas de acompañamiento (en varias ciudades) de políticas urbanas de expansión muy grande del perímetro urbano. Que se han hecho evidentes en los estudios de varias de esas ciudades. Ambas lógicas suman. Esto expande el espacio urbano, su perímetro. La cuestión es si expande además el valor diferencial del suelo de la misma. Mi hipótesis es que si generando más dualidad.

Sin embargo, no es tan evidente que la lógica del negocio inmobiliario impacta sobre el mercado de suelo en toda. Sí, en toda la ciudad. No es evidente esta afirmación y hay que desarrollarla. Dado que los impactos no son solo parciales, son totales en el espacio urbano de esa

ciudad. Porque cuando se van produciendo transformaciones (por “saltos” de áreas o piezas urbanas o rurales) que se lotean y/o urbanizan, por actuaciones de PMCMV o por emprendimientos de tipo más rentable, sus efectos sobre el valor de la tierra son generales, no locales. Tanto si se trata de loteos cerrados, como de las otras fórmulas de condominios horizontales. También entra aquí en este relato los condominios verticales, que los dejamos aparte de la línea central de razonamiento, dado que esos generalmente están en áreas más centrales.

En definitiva, en esas áreas se genera tanto plusvalía como negocio. La plusvalía más evidente es por el incremento del valor del suelo o tierra inicial, vendido o incorporado, como capital, del proceso inmobiliario. El negocio está luego en la venta del producto inmobiliario resultante, sea lote o vivienda. Esa doble ganancia parece que solo beneficia a unos, a los que realizan ese “salto”. Serían los propietarios de la tierra inicial y el promotor inmobiliario de la operación. Pero esa es una mirada corta. Porque esas dos ganancias no se producen en el resto de los suelos urbanos o dentro del perímetro urbano existente, pero si son impactados. De hecho al consumir (en términos de economía de la urbanización) una parte de los recursos económicos, de esa comunidad, en pagar esas dos ganancias. De facto reducen las oportunidades de plusvalía y de negocio del resto de los suelos existentes. Voy a decir que reducen además el valor individual de los patrimonios urbanos de familias y de personas de esa ciudad. Esa reducción no solo tiene eso, un impacto individual, además reducen el potencial de valor del resto. Lo que reducirá la capacidad económica de contribución, mediante impuestos o tasas u otras aportaciones, al presupuesto general de la comunidad. Por ello tratar la urbanización y muy especialmente el inmobiliario como producto tiene un efecto relativo de empobrecer a todos. No solo de que ganen unos pocos. Esa formula genera injusticia humana y urbana. Pero además resulta que genera un desarrollo muy poco efectivo. Porque reduce la capacidad económica de todos para mejorar sus condiciones de vida, además de reducir la economía de todos.

Las lógicas de negocio del mercado inmobiliario también pautan tanto su localización como condicionan los impactos sobre la economía del desarrollo. Porque no solo (como se detalla en los trabajos realizados) estas se producen por partes o piezas. Teniendo efectos físicos sobre la forma urbana. Dado que esos “saltos” siguen la lógica del precio o valor de las tierras iniciales. En esa lógica no hay una coherencia o una imagen global, definida y cerrada del puzzle. Y sí una reglas de localización implícitas, con efectos sobre todos, que vamos a comentar. Porque esos “saltos” por piezas nuevas, específicamente del PMCMV, tienden, casi seguro, a localizar en una situación periférica especialmente a los más pobres.

Esto no solo tiene el doble efecto citado: que ganen pocos y que muchos pierdan. Además empobrece a los más pobres. Vamos a comentar este efecto negativo.

Porque les sitúa a “mayores distancias físicas o espaciales de vida” de los servicios y de las oportunidades. Y eso tiene costes en tiempo y en dinero que les empobrece al tener que dedicar una parte importante de sus recursos a moverse. Es un impacto sobre los pobres, pero no es el único. Además de reducir los recursos, que vamos a llamar, propios de las familias. Porque son usados para pagar el coste de moverse. Esos recursos quedan en terceras manos, de quienes gestionan la movilidad y el transporte. Por cierto, incrementados esos recursos porque muchas veces además cuentan con la ayuda de subvenciones o de apoyos económicos del estado. Tanto es así que, si esos gastos, no necesarios, se evitarán mediante una planificación urbanística acertada, surgiría una “economía de ahorro” de las familias. Surgirían unos recursos propios que serían una base futura o presente de inversiones o consumo. Esto es evidente en las políticas de integración de las tarifas de transporte. Donde las ayudas públicas se suman directamente al coste individual del uso del mismo. Así la persona o la familia ahorran directamente en el coste de moverse. En definitiva, contra este proceso de empobrecer a los pobres hay políticas urbanas destinadas a reducir las

distancias de vida urbanas. Eso generará una economía de ahorro, interna a la concentración urbana. Para eso se necesitan planes urbanísticos bien hechos. Que es una base de desarrollo sostenible. En definitiva se trataría de que las políticas públicas orienten bien esta economía del ahorro del coste de la vida.

Debo señalar que los impactos sobre el mapa de las ciudades no son equivalentes, si el nivel de renta es alto o bajo, aunque se trate en ambos casos de saltos. En el primer caso, por esa ecuación de la lógica de mercado del negocio inmobiliario, al vender productos de mayor valor, pueden pagar más por las tierras iniciales. Eso permite una mayor concentración (aunque sea en áreas urbanas dispersas). Lógica que será diferente en las actuaciones de menor nivel de renta. En ese caso, las actuaciones para los más pobres, no pueden competir por precios altos de las tierras iniciales. Se dispersan más, mucho más. Con lógicas espaciales que se deben entender en cada una de las ciudades. Con los materiales de este trabajo colectivo esto es bien visible. Pero es que además del efecto general de dispersión hacia la periferia, bien estudiado y bien documentado, hay que señalar una mayor concentración de los niveles altos de desarrollo, no solo de forma puntual. Utilizando la analogía del salto de una rana, sería el punto donde “salta” la ranita dentro del agua. También impactan las gotas que saltan alrededor, por ese efecto del salto. Incrementado el valor de las tierras colindantes.

Por ello hay una doble lógica. Dispersión hacia periferias como lógica general, pero a la vez una cierta “concentración” de valor en determinadas áreas urbanas. Este aspecto debería estar mejor reflejado. Porque no se trata solo del impacto del PMCMV como principal elemento de segregación o fragmentación. No solo el PMCMV genera dualidad socio-espacial. Es también y tal vez más intenso el efecto de los emprendimientos o desarrollos de nivel medio y alto. Con urbanizaciones cerradas de lotes o parcelas que concentrándose más en áreas concretas, aumentan el valor directo de ese suelo (salto), además del suelo circundante. Ese será el mismo efecto en las otras tipologías de

inmobiliario. Citamos aquí solo como ejemplo, porque no son tan importantes espacialmente, los condominios verticales.

No es de menor importancia en ese modelo de desarrollo urbano la existencia o no de empresas locales de construcción, promoción inmobiliaria o urbanización. De eso depende en gran modo, además de la localización, la forma (tamaño y tipo) de las actuaciones.

Veamos los impactos de un modo comparado entre las cinco ciudades. Señalo que en las dos ciudades con empresas locales implicadas el número de actuaciones es mayor (se tratan de *Campina Grande* y *Ribeirão Preto*) con 229 y 53, con medias que varían entre un mínimo de 113 y a un máximo de 917 unidades, respectivamente. El tamaño medio de las operaciones en todas es de unas 500 unidades. De esta regla sobresale *Chapecó* con operaciones mucho más grandes, sin ninguna empresa local, con 1.687 unidades. La regla uniforme es que con la formula *Carta de Crédito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço* – CCFGTS el tamaño de las operaciones es mucho mayor. Esto se comprueba en las ciudades de *Chapecó* y *Ribeirão Preto*, con el 89,6% y el 94,25%, y con tamaños medios de operaciones de 917 y 1.687 unidades, respectivamente.

No siendo igual el impacto espacial físico en esas dos ciudades. Se dan pues lógicas de tipo general, pero se concretan realidades locales diferenciadas. Es una de las lecciones del análisis y del conocimiento de las ciudades medias o intermedias. La diversidad local es determinante. Tanto en su dimensión espacial como en sus dimensiones culturales, políticas y también socio-espaciales. En el caso *Ribeirão Preto* se produce una clara segregación espacial por status norte-sur. Mientras que en *Campina Grande* se trata de una dispersión en varias direcciones. Aquí hemos de volver a pensar en las reflexiones del punto anterior. Seguramente está implícita la lógica del valor de las tierras iniciales. También es destacable los niveles o “fajas” de tipos de vivienda y sus formulas de financiación. Qué diversas situaciones se dan. Solo es grande la cantidad de viviendas de menor nivel de recursos económicos de las

familias (*Faixa 1* o *Faixa 1,5*) cuando las empresas no son locales, esto es visible en las que ciudades de *Dourados* y *Marabá*, con el 85,45% y el 77,7%, respectivamente.

En definitiva es posible afirmar que con empresas locales se realizan operaciones más pequeñas. No por ello más cercanas al centro urbano de las ciudades. Mientras que empresas estaduales o regionales, nacionales o aún más las empresas internacionales, desarrollan actuaciones más grandes.

Por último, no he enfocado el tema (también muy bien documentado y presentado) de los tipos o formulas de financiación. Señalo que es coherente con un mayor margen de negocio que sea más abundante la formula *Carta de Crédito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço* – CCFGTS (ver el texto de la presentación) que la formula *Fundo de Arrendamento Residencial* - FAR. La primera dedicada a ayudar a pagar la casa a los segmentos medios y la segunda seguramente más cerca de las capas más pobres de la población. Vean el libro ahí esta todo.

Si que quiero cerrar este prefacio con una reflexión y con una disculpa.

Mi reflexión es que me he permitido usar la figura del “salto” como imagen visual de las actuaciones inmobiliarias de desarrollo. Me siento en la obligación de escribir que no es banal. Considero que en la urbanización en América latina (Brasil como uno de sus ejemplos potentes) es mejor esta imagen, que la trivial frase europea de crecimiento por “mancha de aceite”. Por cierto, no es muy acertada y está muy superada. Ninguna ciudad crece por mancha, porque eso supondría que la extensión fuera continua y respetase además (y esto es clave) las formas de la topografía, por no decir ya el ecosistema de ese lugar. En cambio, sí que la lógica de negocio del mercado inmobiliario se lee mejor en forma de “saltos”.

Mi disculpa es que mi introducción ha saltado hacia elementos nuevos. Aunque como mi texto es honesto, lean con comprensión (Orhan Pamuk) y si consideran que deben mejorarla, es decir criticar alguna de mis consideraciones, aquí les dejo mi e-mail de la Universidad de Lleida: joseph.llop@udl.cat

Además de esta disculpa final, animo al lector a disfrutar de los textos del libro. Seguro que podrán dar el “salto” desde las reflexiones teóricas hasta las realidades bien estudiadas y documentadas, de cinco ciudades medias o intermedias de Brasil. Este es un libro clave para que los procesos de urbanización mejor entendidos nos permitan avanzar en las culturas y políticas urbanas.

Josep Maria LLOP TORNÉ

Arquitecto-Urbanista, Director de la Cátedra
UNESCO CIMES de “ciudades intermedias –
urbanización y desarrollo” de la Universidad de
Lleida, Cataluña, España.

josepm.llop@udl.cat

SUMÁRIO

PREFÁCIO	
<i>Josep Maria Llop Torné</i>	5
O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS. OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS: NOTAS INTRODUTÓRIAS	
<i>Maria José Martinelli Silva Calixto</i> <i>Sergio Moreno Redón</i>	16
OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM UMA CIDADE MÉDIA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL: APONTAMENTOS SOBRE O PROCESSO DE REDEFINIÇÃO DA RELAÇÃO CENTRO-PERIFERIA	
<i>Maria José Martinelli Silva Calixto</i> <i>Mara Lúcia Falconi da Hora Bernardelli</i> <i>Paulo Fernando Jurado da Silva</i>	35
ENTRE PERMANÊNCIAS E TRANSFORMAÇÕES: A REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS A PARTIR DO PMCMV EM RIBEIRÃO PRETO-SP	
<i>Everaldo Santos Melazzo</i> <i>Natália Daniela Soares Sá Britto</i> <i>Victória Aparecida Batista da Silva</i> <i>Bruno Leonardo Barcella</i>	73
EXPLORAÇÕES URBANAS SOBRE O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM CHAPECÓ-SC	
<i>Natália Daniela Soares Sá Britto</i> <i>Juçara Spinelli</i> <i>Igor Catalão</i>	108
OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MARABÁ-PA	
<i>Sergio Moreno Redón</i> <i>Marcus Vinicius Mariano de Souza</i>	144
A EXPANSÃO PERIFÉRICA DE CAMPINA GRANDE(PB): ENTRE A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS	
<i>Doralice Sátyro Maia</i> <i>Lívia Izabel Bezerra de Miranda</i> <i>Demóstenes Andrade de Moraes</i> <i>Juçara Spinelli</i> <i>Caline Mendes de Araújo</i>	180
SOBRE OS AUTORES	220
ÍNDICE REMISSIVO	225

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS. OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS: NOTAS INTRODUTÓRIAS

Maria José Martinelli Silva Calixto

Sergio Moreno Redón

Como tantos outros, este livro resulta de um esforço coletivo. Traz a público análises construídas por um grupo de pesquisadores de seis universidades públicas,¹ diretamente vinculados ao projeto de pesquisa, financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), denominado *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*².

Considerando que esses pesquisadores vêm desenvolvendo trabalhos sobre o tema em outras frentes, torna-se importante mencionar que esse projeto de pesquisa possui interfaces e dialoga com outros dois de escala nacional: *Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos*, financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), na modalidade projeto temático³, e *Urbanização contemporânea*:

¹ Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD), Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa), Universidade Estadual Paulista (UNESP/Câmpus de Presidente Prudente), Universidade Federal da Paraíba (UFPB), Universidade Federal Fronteira Sul (UFFS) e Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS).

² Projeto coordenado por Maria José Martinelli Silva Calixto. Edital Universal, processo Nº 439596/2018-1 - Chamada MCTIC/CNPq Nº 28/2018.

³ Projeto coordenado por Maria Encarnação Beltrão Sposito. Processo Nº 18/07701-8 FAPESP.

reestruturação e desigualdades socioespaciais,⁴ financiado pela Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Paraíba (FAPESQ), vinculado ao Programa de apoio a núcleos de excelência e ligado à equipe da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe)⁵.

O momento adverso, marcado pela pandemia causada pelo vírus SARS-CoV-2 (COVID-19), além de impor angústia e apreensão, impossibilitou a expressiva maioria das atividades de campo previstas no projeto para o ano de 2020, apontando para a necessidade de readequação da metodologia de trabalho. Nesse processo, visando manter a interlocução, expandir o intercâmbio e o debate de ideias, a equipe de pesquisadores decidiu adotar a sistemática de realização de atividades *online*, por intermédio de seminários mensais, ocasião em que, a partir de um texto elaborado para subsidiar a discussão, se debatia a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e suas resultantes espaciais em cada uma das cidades estudadas. Desse modo, os textos que compõem este livro resultam da sistematização das discussões e reflexões realizadas no decorrer no ano de 2020, entre os membros da equipe vinculada ao projeto.

Portanto, trata-se de uma obra que teve como núcleo aglutinador uma rede de pesquisadores e projetos de pesquisa interinstitucionais realizados de forma coletiva, buscando promover debates e reflexões sobre as cidades médias. A partir dessa oportunidade de diálogo, o livro reúne textos que possibilitam analisar os desdobramentos socioespaciais

⁴ Projeto coordenado por Doralice S. Maia. Edital 006/2018 – PRONEX 2018.

⁵ A ReCiMe se estruturou com o objetivo de realizar pesquisa de forma coletiva. Foi cadastrada no Diretório de Grupos de Pesquisa do CNPq em 2006, visando reunir pesquisadores que já se dedicavam ao tema e agregar discentes e novos investigadores, que se interessam pelos estudos de realidades não metropolitanas. A Rede articula um conjunto de professores e pesquisadores de universidades sediadas em diferentes regiões do Brasil, federais, estaduais ou comunitárias, bem como instituições estrangeiras, da Argentina, do Chile e da Espanha. Em 2019, a partir de Edital da Fundação de Apoio à Pesquisa do Governo do Estado da Paraíba – FAPESQ, a ReCiMe integra o Programa de Apoio aos Núcleos de Excelência (Pronex), que tem como propósito fortalecer grupos de pesquisa e fomentar a consolidação de Núcleos de Excelência na Paraíba – Processo 0013/2019.

do programa em cinco cidades médias de diferentes regiões do País, inseridas em diferentes formações socioespaciais⁶: Dourados (Região Centro Oeste), Ribeirão Preto (Região Sudeste), Chapecó (Região Sul), Marabá (Região Norte) e Campina Grande (Região Nordeste) – ver mapa.

No Brasil, historicamente, nenhum outro programa construiu tantas unidades habitacionais em tão curto período de tempo, com cerca de 4,4 milhões de famílias contempladas, de 2009 a 2016. Se fizéssemos um exercício de imaginação, essa produção habitacional, concentrada em uma única cidade, provavelmente constituir-se-ia como a segunda maior do país.

Devido a sua magnitude e importância, os estudos e reflexões sobre o PMCMV têm aproximado diferentes campos do conhecimento, de tal sorte que uma ampla gama de enfoques teórico-metodológicos e empírico-analíticos tem contribuído na compreensão de sua dinâmica. Entretanto, é importante ressaltar que, neste livro, a análise recairá sobre as resultantes e/ou desdobramentos socioespaciais, o que implica considerar os agentes envolvidos nesse processo, reconhecendo a cidade como produto, meio e condição da reprodução social. Ou seja, como produto da divisão social e territorial do trabalho. (CARLOS, 1994).

Simultaneamente aos empreendimentos do PMCMV, nos últimos anos, a produção formal de habitação, via mercado imobiliário, tem implantado um significativo número de loteamentos fechados de padrão mais elevado nas cidades aqui consideradas. Desse modo, as análises se aproximam do entendimento da produção do espaço urbano como um todo, considerando também a produção de mercado para outros segmentos da população. (CARDOSO, 2013).

⁶ SANTOS (1977).

Mapa – Localização dos municípios/cidades estudados(as).



Base cartográfica: IBGE, 2020.
Sistema de coordenadas geográficas: Sirgas 2000.
Projeto cartográfico e organizador: Sergio Moreno Redón, 2020. QGIS

Esses loteamentos impõem novas formas de produção do espaço urbano, recriam valores fundiários e imobiliários, modificam o tecido urbano e reconfiguram a periferia. Nesse processo, as novas conformações espaciais introduzidas pelo PMCMV como, por exemplo, a ampliação dos perímetros urbanos, reforçam a reprodução de um modelo de localização periférica e descontínua, aumenta as distâncias no interior da cidade, implicando em novas relações socioespaciais. Ponderando essa dinâmica, as análises também pontuam o papel dos agentes incorporadores envolvidos no processo.

A discussão que envolve a implantação dos empreendimentos do PMCMV não é nova, tampouco exclusiva das cidades médias. Contudo, dado o montante de unidades habitacionais implantadas em um curto período de tempo, o programa vem promovendo transformações expressivas, intensificando as desigualdades socioespaciais observadas nesses centros urbanos. Desse modo, os novos vetores de expansão do tecido urbano, desencadeiam novos padrões de ocupação (surgimento de grandes conjuntos habitacionais; surgimento de loteamentos fechados, etc.), promovendo uma nova espacialização das desigualdades socioespaciais em cidades médias, onde não é possível minimizar o papel que assumem as dinâmicas imobiliárias.

Ainda que fazer uma análise do programa, ou mesmo discutir especificamente se os empreendimentos estão ligados às faixas 1, 1,5, 2 ou 3, fuja aos propósitos dos textos que compõem este livro, vale referenciar que este programa foi criado no ano de 2009 (instituído pela lei 11.977/0). Naquele momento, propunha-se a atender famílias com renda de até dez salários mínimos, a partir, inicialmente, de três faixas de renda: Faixa 1, atingindo os segmentos com renda mensal de até três salários mínimos; Faixa 2, com renda mensal de três a seis salários mínimos; e Faixa 3, com renda mensal entre seis e dez salários mínimos.

A partir de 2016, o limite das faixas de renda foi ampliado, conforme pode ser observado no quadro que segue.

Quadro - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): faixas de renda por fases (2009-2020).

	Faixa	Renda		
		Fase 1 (2009-2011)	Fase 2 (2012-2015)	Fase 3 (a partir 2016)
Habitação para segmentos de baixos rendimentos	1	Até R\$ 1.395,00	Até R\$ 1.600,00	Até R\$ 1.800,00
Habitação social de mercado	1,5	-	-	R\$ 1.801,00 a R\$ 2.600,00
	2	R\$ 1.396,00 a R\$ 2.790,00	R\$ 1.601,00 a R\$ 3.600,00	R\$ 2.601,00 a R\$ 4.000,00
	3	R\$ 2.791,00 a R\$ 4.650,00	R\$ 3.601,00 a R\$ 6.500,00	R\$ 4.001,00 a R\$ 9.000,00

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional/Programa Minha Casa, Minha Vida (2020), sites do Ministério das Cidades (2015) e da Caixa Econômica Federal (2015). Organizado pelos autores.

Para Porcionato (2017), o PMCMV constituiu-se em um verdadeiro “divisor de águas”, na política habitacional promovida com recursos do Estado, superando a proposta que ocorreu durante o regime militar, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH – 1964 a 1986), tornando-se a política mais incisiva em relação à moradia em âmbito nacional. Segundo o referido autor, o PMCMV abrange dois mercados distintamente estruturados: um orientado para a produção de habitação para segmentos de baixos rendimentos, mormente a Faixa 1; e outro balizado por aquilo que Shimbo (2010) denomina como “habitação social de mercado”. Este, por sua vez, é voltado para um público que também necessita de aporte para a aquisição da casa própria, porém pode

suportar, em seu orçamento, o financiamento da moradia a longo prazo e com juros subsidiados.

Cardoso e Aragão (2013) chamam a atenção para o aumento do volume de créditos, acompanhado da redução das taxas de juros, além dos subsídios oferecidos pelo programa, que procurava “... manter o desenvolvimento do setor imobiliário e reaquecer as atividades do ramo da construção civil...” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 35-36).

Proposto como uma política anticíclica, conforme tratado, dentre outros, por Melazzo (2013, 2015), Rolnik (2015) e Shimbo (2017), o governo lançou o programa na esteira da crise deflagrada inicialmente nos Estados Unidos, oriunda dos *subprimes*, concessão de empréstimos imobiliários altamente especulativos e cujos resultados impactaram o mundo. Com isso, buscava contribuir para o aquecimento do setor da construção civil, gerando empregos, dinamizando a economia e criando, segundo Shimbo (2017, p. 83), um verdadeiro “empresariamento da produção da habitação”.

A implementação do PMCMV envolveu diversos subprogramas, fundos, modalidades, tipologias, linhas de financiamento, agentes financeiros e operadores, além de diversas maneiras de acesso. Desse modo, promoveu a interlocução entre os governos federal, estadual e municipal, a dinamização e a divisão de competências em diferentes escalas e produziu resultantes socioespaciais de várias ordens. (AIMORE, *et al.*, 2015).

Tendo como base essa dinâmica, os textos que compõem esta obra buscam identificar os principais vetores de expansão territorial que têm reconfigurado o tecido urbano nas cidades médias pesquisadas, verificando em que medida o programa produziu o seu reforço.

Maria José Martinelli Silva Calixto, Mara Lúcia Falconi da Hora Bernardelli e Paulo Fernando Jurado da Silva, no texto *Os novos vetores da produção habitacional em uma cidade média do estado*

de Mato Grosso do Sul. Apontamentos sobre o processo de redefinição da relação centro-periferia, nos possibilitam pensar sobre os novos vetores da produção do espaço, considerando empreendimentos do PMCMV e a presença dos loteamentos fechados de padrão mais elevados em Dourados-MS, cidade situada na porção sul do estado de Mato Grosso do Sul⁷. Partindo de uma análise do importante papel deste centro urbano no contexto regional, os autores buscam tratar do processo de reconfiguração da periferia e, por decorrência, da relação centro-periferia, pontuando a articulação de interesses entre o capital incorporador e o poder público local. Essa articulação desencadeia uma dinâmica de “valorização” fundiária-imobiliária que, ao ocorrer de forma concentrada no interior da cidade, propicia o distanciamento entre os diferentes segmentos socioeconômicos. Destacam o espraiamento do tecido urbano com os empreendimentos habitacionais do PMCMV, Faixa 1, em áreas descontínuas ao tecido consolidado, na porção sul e sudeste (caracterizadas pela ausência de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos), contrapondo-se às formas de produção habitacional, sobretudo, loteamentos fechados, voltados para os segmentos de maior poder aquisitivo, na porção norte da cidade. Destarte, o texto evidencia que as porções norte e sul de Dourados revelam padrões socioespaciais bem definidos, marcando diferentes formas de produção e apropriação do espaço, indicando uma nova configuração da periferia.

O texto *Entre permanências e transformações: a reprodução das desigualdades socioespaciais a partir do PMCMV em Ribeirão Preto-SP*, de **Everaldo Santos Melazzo**, **Natália Daniela Soares Sá Britto**, **Victória Aparecida Batista da Silva** e **Bruno Leonardo Barcella**, nos traz elementos para pensar os novos vetores da produção do espaço urbano a partir de Ribeirão Preto, cidade situada no noroeste do estado de São Paulo, cuja formação socioespacial se configura com a produção cafeeira. Entre os anos 1950 e 1970 inicia-se o processo de conformação

⁷ Para maior aproximação com a realidade de Dourados, na perspectiva de cidade média, ver: Calixto e Bernardelli (2016).

da periferia, demarcando a lógica centro-periférica, com a concentração dos segmentos socioeconômicos de baixa renda na porção norte da cidade. Os autores consideram os empreendimentos habitacionais produzidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), inicialmente, via COHAB-Ribeirão Preto e, posteriormente, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Sobretudo a partir da década de 1990, destacam o papel dos agentes privados (incorporadores e proprietários de terras), com suporte direto do poder público, desencadeando uma nova dinâmica imobiliária e fundiária, marcada pela concentração de espaços autosssegados na porção sul da cidade e revelando, atualmente, uma tendência à fragmentação socioespacial por área. Quando consideram os empreendimentos do PMCMV, Faixa 1, há um destaque para o fato de que todos os empreendimentos dessa modalidade seguiram a tipologia vertical e, em sua grande maioria, encontram-se inseridos no que os autores consideram “glebas vazias residuais dos empreendimentos da COHAB-RP”, e na malha urbana consolidada, ainda que apresentem localização nitidamente periférica. Ou seja, foram implantados na porção norte, em áreas de menores preços do solo urbano, que, desde o passado, foram objeto da produção de habitação de interesse social (BNH, COHAB e CDHU) e já ocupadas por segmentos socioeconômicos de menor renda, reforçando e ampliando o processo de segmentação socioespacial e demarcando uma cidade “bipartida” a partir das porções norte e sul. Os autores também nos trazem um importante panorama das construtoras e incorporadoras atuantes na cidade, destacando a localização dos diferentes empreendimentos e o decorrente processo de desigualdade socioespacial.

Natália Daniela Soares Sá Britto, Juçara Spinelli e Igor Catalão nos trazem uma análise sobre uma das principais cidades do estado de Santa Catarina, Chapecó⁸, situada no oeste catarinense. No

⁸ Para maior aproximação com a realidade de Chapecó, na perspectiva de cidade média, ver: Matiello, Vilela, Fujita, Otsuschi e Alba (2016).

texto *Explorações urbanas sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em Chapecó-SC*, visam tratar a produção da habitação, considerando o contexto econômico que possibilitou a constituição de uma demanda solvável por moradia e seu desdobramento na produção do espaço urbano. Os autores destacam a formação socioespacial, marcada por minifúndios, e a intrínseca relação entre campo e cidade, como herança do processo de ocupação de terras devolutas da união, no contexto da Lei de Terras. A análise recai sobre os desdobramentos do PMCMV, por meio das modalidades Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – Empresas e Rural – e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Em uma tentativa de contextualização, consideram os empreendimentos implantados pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB-SC), no âmbito do BNH, nas décadas de 1960 e 1970, com destaque para os instrumentos de regulação urbana, que desencadearam mudanças nos padrões de uso e nos gabaritos das construções, consolidando uma forma urbana concêntrica e desencadeando o processo de verticalização na área central da cidade. Esse processo é marcado pela extensão do perímetro, dando origem a vazios urbanos. Nos anos 1990, com a implementação do II Plano Diretor Físico-territorial, consolida-se a expansão do tecido urbano nas porções leste e oeste da cidade, sendo que novas áreas de expansão são redefinidas após os anos 2000, com os Planos Diretores de 2004 e 2014. Os autores destacam os empreendimentos habitacionais do PMCMV implantados na porção sul da cidade (Expoente e Monte Castelo), em área descontínua ao tecido urbano, desconectada das vias arteriais, marcada pela ausência de infraestrutura, equipamentos e serviços. Enquanto os empreendimentos das Faixas 1,5, 2 e 3 desencadeiam um processo de adensamento, os empreendimentos da Faixa 1 (ainda que representem o menor montante da produção) marcam a ocupação das bordas da cidade.

Por sua vez, **Sergio Moreno Redón** e **Marcus Vinicius Mariano de Souza**, no texto *Os novos vetores da produção do espaço urbano em Marabá-PA*, consideram as lógicas envolvidas no processo de

produção do espaço urbano de uma cidade situada no sudeste do estado do Pará⁹. A partir dos anos 1970, a cidade experimentou significativa transformação devido ao impacto de grandes projetos (rodovia Transamazônica, polo de desenvolvimento, Grande Carajás) e à sua posição estratégica, como porta de entrada para a região amazônica, a partir do nordeste e centro do país. A materialização desse processo no espaço urbano se deu pela criação de uma nova cidade, seguindo a lógica moderna do automóvel, o que expandiu o tecido urbano a partir das estradas, desvalorizando as áreas ribeirinhas. Essa mesma lógica de expansão se viu reforçada com a implantação dos residenciais do PMCMV e os novos loteamentos fechados para os segmentos médios e/ou de maior poder aquisitivo, a partir de 2009. De um lado, a concentração dos empreendimentos para os segmentos sociais da Faixa 1 no vetor norte, separados do restante da cidade pelo Rio Tocantins, reforçou a criação de uma periferia para os segmentos de menor renda com infraestrutura precária e escassos equipamentos e serviços. Contrariamente, os loteamentos fechados se concentraram ao sul do rio, nos setores oeste e leste, principalmente. Destaca-se neste conjunto de loteamentos, os empreendimentos da Faixa 2 e 3 que, ainda que o padrão construtivo seja de qualidade média ou baixa, são destinados para os segmentos de médio e alto poder aquisitivo.

Já com a leitura do texto *A expansão periférica de Campina Grande-PB: entre a habitação de interesse social e os condomínios fechados*, de **Doralice Sátyro Maia, Lívia Izabel Bezerra de Miranda, Demóstenes Andrade de Moraes, Juçara Spinelli e Caline Mendes de Araújo**, entramos em contato com a análise da produção da habitação e as desigualdades socioespaciais em Campina Grande-PB, cidade localizada no agreste paraibano, cuja origem e desenvolvimento tem íntima relação com as atividades agropecuárias, associadas à atividade

⁹ Para maior aproximação com a realidade de Marabá, na perspectiva de cidade média, ver: Trindade Junior, Amaral, Ribeiro, Malheiro e Rodrigues (2016).

comercial¹⁰. Os autores destacam que, entre as décadas de 1970 e 1980, há uma ampliação das desigualdades no interior da cidade, com o surgimento dos empreendimentos do BNH e aumento das áreas de favela (algumas delas erradicadas via programas do próprio BNH). O processo de expansão territorial se dá, principalmente, a partir da década de 1990, reconfigurando o tecido urbano, por meio da implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de loteamentos fechados em áreas descontínuas e periféricas, sendo estes últimos, na maioria, dispostos ao longo de grandes eixos rodoviários. Esse processo de expansão é impulsionado pela implantação dos empreendimentos do PMCMV da Faixa 1, que desencadeiam o aumento de preço das glebas de terras do seu entorno e o lançamento de empreendimentos privados, ampliando a desigualdade socioespacial.

Ainda que se considerem determinantes de ordem geral, incluindo a dimensão macroeconômica da política habitacional, e ainda que haja diferença entre cidades médias originárias de formações socioespaciais distintas, é importante registrar a forma com que se desencadeiam determinados processos nas cidades analisadas, fazendo com que a periferia assuma um novo conteúdo. Ou seja, ainda que haja o reconhecimento de que as dinâmicas e processos encontram-se vinculados a outras escalas geográficas, aos espaços regionais, nacionais e internacionais e, portanto, articulados a uma totalidade dialética, há particularidades que merecem ser destacadas, conforme poderemos perceber nos textos que compõem este livro.

Quando tomamos como referência alguns condicionantes de natureza correlata, observa-se que o poder público local, em uma articulação de interesses com o capital imobiliário-fundiário-incorporador, reconfigura o tecido urbano, possibilitando novas formas de atuação de agentes privados (imobiliárias, incorporadoras e

¹⁰ Para maior aproximação com a realidade de Campina Grande, na perspectiva de cidade média, ver: Maia, Cardoso, Alonso, Bezerra (2013).

proprietários de terras), impondo resultantes espaciais que acentuam a segmentação. Por intermédio da flexibilização na legislação e/ou de instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo, o poder público propicia a atuação de tais agentes.

A expansão do perímetro urbano, por exemplo, tem acarretado dinâmicas e desdobramentos socioespaciais importantes em praticamente todas as cidades consideradas, revelando o afastamento dos mais pobres e a concentração dos mais ricos em determinados “setores” da área urbana, desencadeando novas formas de diferenciação socioespacial. Essa expansão tem levado a uma descontinuidade territorial, que se reconfigura com a presença dos empreendimentos do PMCMV e com os loteamentos fechados, impactando no preço da terra urbana e reforçando o processo de segmentação socioespacial.

A concentração dos empreendimentos da Faixa 1 em determinadas porções das cidades, em áreas descontínuas ao tecido urbano e, muitas vezes, de expansão recente do perímetro, conforme se constatou, contribui para ampliar as desigualdades e leva a processos de segregação socioespacial, na medida em que dificulta o acesso ao conjunto da cidade. Ou seja, essa dinâmica se reverbera na reconfiguração do tecido urbano, na conformação das localizações e, por decorrência, nas práticas espaciais.

O processo de expansão do perímetro urbano é importante, por exemplo, para entender a dinâmica em Dourados e em Marabá, ainda que, nesta última, não se observem claramente forças efetivas capazes de definir um único setor para a autosegregação, processo que constata-se com bastante clareza em Dourados, cuja configuração espacial demarca as porções norte e sul da cidade. Por sua vez, em Ribeirão Preto¹¹, o processo de realojamento de famílias de baixa renda está propiciando frentes de investimento em áreas socioeconomicamente consolidadas da

¹¹ Na cidade de Ribeirão Preto foi implantado o primeiro empreendimento habitacional contratado pelo PMCMV no Brasil, o Conjunto Habitacional Wilson Toni.

cidade, não supondo, necessariamente, conforme foi verificado nas cidades de Dourados, Chapecó, Marabá e Campina Grande, uma expansão do perímetro urbano para a implantação dos empreendimentos habitacionais da Faixa 1 do PMCMV.

Em Campina Grande, decorridos pouco mais de dez anos de implantação do PMCMV, também chama a atenção o número de unidades habitacionais, totalizando cerca de 28 mil (entre prédios de apartamentos e grandes conjuntos térreos). Destaca-se o complexo industrial, logístico e habitacional Aluízio Campos, com 4.100 unidades habitacionais (o maior número de unidades implantadas em um único empreendimento entre todas as cidades estudadas), que impôs a ampliação do perímetro a sudeste da cidade, ignorando os preceitos do Plano Diretor do município no que diz respeito à densidade na ocupação do solo e qualidade ambiental. O referido empreendimento também se diferencia por se tratar de um complexo denominado multimodal, onde se previa, além das unidades habitacionais, a implantação de escolas municipais, creches, posto de saúde e Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)¹².

Campina Grande também se caracteriza pela ausência das modalidades “entidades e rural”. E nesse aspecto, contrapondo-se a Chapecó, onde tal modalidade tem papel significativo, talvez pela força das entidades ligadas ao setor produtivo rural e pela presença das cooperativas agrícolas. Chapecó também concentra 89,6% da produção do PMCMV vinculada às modalidades de Carta de Crédito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS), que abrangia as Faixas 1,5, 2 e 3, em detrimento do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR-Empresa), que contemplava a Faixa 1, por conseguinte, famílias com maior dificuldade em acessar financiamento. Ainda com relação à modalidade CCFGTS, temos Dourados com 66%, Campina Grande com 60%, e Marabá com 16%. Portanto, com exceção de Marabá, as demais

¹² No final do ano de 2020, até onde foi possível verificar, apenas o conjunto habitacional havia sido construído.

idades se destacam com proporções significativas na modalidade CCFGTS (Faixas 1,5 a 3), em detrimento do FAR-Empresa (Faixa 1). Sobressai-se Ribeirão Preto, com 94,2%. Essa realidade coloca em discussão a capacidade do programa de implementar uma verdadeira política pública para resolver o problema da habitação.

Historicamente, Chapecó caracteriza-se por uma incipiente atuação do poder público na produção habitacional. E, nesse ponto, difere sobremaneira de Dourados, Ribeirão Preto, ou mesmo Campina Grande e Marabá. Contudo, apesar desse histórico, nos últimos 10 anos, em Chapecó, a implantação dos empreendimentos do PMCMV, marca um incremento nesse processo, tanto no que diz respeito aos agentes públicos e privados envolvidos na execução, quanto aos expressivos recursos mobilizados.

Quando consideramos a escala de atuação das empresas envolvidas, observa-se que, enquanto em Campina Grande há a prevalência majoritária das empresas locais, havendo uma proporção pequena de empresas de outros estados da federação, ou mesmo de empresas de capital aberto, Marabá caracteriza-se pela sua ausência, não havendo nenhuma empresa local atuando na construção dos empreendimentos do PMCMV. Em Dourados, destacam-se as empresas com sede na capital do estado, Campo Grande, atuando, sobretudo, na Faixa 1 do Programa, enquanto que, em Chapecó não há empresas locais com atuação nesse segmento de renda. Em Ribeirão Preto, também há prevalência de empresas locais e regionais.

Identifica-se nessas cidades a atuação de empresas de capital aberto, como a MRV Empreendimentos, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A e a Alphaville Urbanismo (atuando no ramo dos loteamentos fechados).

A faixa de renda que recebeu o maior montante de recursos também é um aspecto a ser mencionado. Enquanto, em Marabá, a Faixa 1 concentrou mais de 77% dos recursos investidos, e em Dourados¹³, mais de 60%, em Campina Grande, a mesma faixa contou com 20% dos recursos. Já em Chapecó, esta faixa contou somente com 3,27%. Uma particularidade merece ser destacada com relação a Ribeirão Preto, apesar de ser a primeira cidade do país a contratar na Faixa 1 do Programa, apenas 5,8% das unidades habitacionais produzidas foram voltadas para este segmento, com 3,2% dos recursos aplicados.

Ainda que todas essas questões e desdobramentos mereçam ser considerados e, portanto, analisados, torna-se primordial reafirmar a importância do Programa. É inegável que, articulando recursos advindos de FGTS, gerando condições de subsídios e conectando diferentes agentes públicos, o PMCMV possibilitou algo de extrema relevância: o acesso à habitação a famílias de baixa renda. Conforme já mencionado, de 2009, quando foi implantado, até 2016, foram construídas cerca de 4,4 milhões de habitações no país, gerando aproximadamente 400 bilhões de crédito.

Apesar de sua abrangência e relevância, a partir do golpe político de 2016, que destituiu a Presidenta Dilma Rousseff, o Programa passou por mudanças que culminaram com sua extinção no ano de 2020, pelo governo de Jair Bolsonaro que, no mesmo ano, lançou o Programa “Casa Verde Amarela”¹⁴. Com o novo Programa, as faixas de renda foram substituídas por grupos, deixando de atender ao segmento que contava com juros subsidiados, ou seja, o segmento de menor renda (até R\$ 1.800,00). A esse grupo foram propostos juros a partir de 4,25%, havendo taxas diferenciadas conforme critérios estabelecidos conforme características regionais e perfis socioeconômicos: Norte-Nordeste, Sul-

¹³ Em Marabá, a Faixa 1 concentrou 89,61% das unidades habitacionais produzidas e, em Dourados, a Faixa 1, somada à Faixa 1,5, concentraram 85,4% do total dos recursos investidos.

¹⁴ DOU/MP 996/2020, 26/08/2020.

Sudeste e Centro-Oeste¹⁵. O novo programa também inclui regularização fundiária e melhoria em unidades habitacionais já existentes. (BRASIL, 2021).

Por último, importa referenciar que, com este livro, procuramos não apenas divulgar os resultados dos debates em andamento, desencadeados em torno dos projetos e grupos de pesquisa mencionados, mas abrir um canal de interlocução e diálogo, levando a outras pesquisas, análises e reflexões sobre o tema.

REFERÊNCIAS

AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. *In*: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 11-27. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>. Acesso em: 01 set. 2020.

BRASIL. Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília: **Diário Oficial da União**, 2009.

BRASIL, Lei n. 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Brasília: **Diário Oficial da União**, 2021.

¹⁵ Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/08/26/mp-cria-programa-casa-verde-amarela-no-lugar-do-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 21 out. 2020.

CALIXTO, M. J. M. S.; BERNARDELLI, M. L. F. da H. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. *In*: SPOSITO, M. E. B.; MAIA, D. S. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016, v. 1, p. 29-170. http://www.culturaacademica.com.br/catalogo-detalle.asp?ctl_id=

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. *In*: CARDOSO, A. L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2013, p. 17 – 65.

CARLOS, A. F. A. Repensando a Geografia Urbana: uma nova perspectiva se abre. *In*: CARLOS, A. F. A. (Org.). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994, p. 157-198.

MAIA, D. S., CARDOSO, C. A. de A., ALONSO, S. F., BEZERRA, R. S. Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e transformações. *In*: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D., SOARES, B. R. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Campina Grande e Londrina. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2013, v. 1, p. 27-192.

MATIELLO, A. M., VILELA, A. L., FUJITA, C., OTSUSCHI, C., ALBA, R. S. Chapecó-SC: o agronegócio, o setor terciário em expansão e a crescente desigualdade socioespacial. *In*: SPOSITO, M. E. B.; MAIA, D. S. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016. http://www.culturaacademica.com.br/catalogo-detalle.asp?ctl_id=588

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, v. 12, n. 2 (n. especial), p. 29-40, 2013.

MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e PMCMV em cidades médias brasileiras. *In*: BELLET, Carmen *et al.* **Urbanização, produção e consumo em cidades meias/intermediárias**. Universidade Estadual Paulista, Edicions de La Universitat de Lleida, 2015, p. 373-396.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em:

<https://www.mdr.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>. Acesso em: 10 ago. 2020.

PORCIONATO, G. L. O mercado habitacional a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. **IPEA Boletim Regional, Urbano e Ambiental**, São Paulo n. 17, jul.-dez. 2017, p. 111-118. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8155/1/BRU_n17_Mercado.pdf. Acesso em: 01 set. 2020.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M. Sociedade e espaço: a formação social de Milton Santos como teoria e como método. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 54, p. 81-99, 1977.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos, 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, USP.

SHIMBO, L. Z. Produção imobiliária, construção civil e política habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas. *In*: PEREIRA, P.C.X. (org.). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 83-100.

TRINDADE JUNIOR, S. C., AMARAL, M. D. B., RIBEIRO, R., MALHEIRO, B. C. P., RODRIGUES, J.C. Uma cidade média na Amazônia Oriental: a centralidade urbano-regional de Marabá no Sudeste Paraense. *In*: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D., SOARES, B. R. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Marabá e Los Angeles. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016, v. 1, p. 27-222.

OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM UMA CIDADE MÉDIA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL: APONTAMENTOS SOBRE O PROCESSO DE REDEFINIÇÃO DA RELAÇÃO CENTRO-PERIFERIA¹⁶

Maria José Martinelli Silva Calixto

Mara Lúcia Falconi da Hora Bernardelli

Paulo Fernando Jurado da Silva

INTRODUÇÃO

No período atual, as transformações verificadas no processo de urbanização revelam que estão em curso processos de reestruturação espacial, em cidades de diferentes portes e importância, apontando para a complexidade da vida urbana. Dentre os trabalhos produzidos, a análise das cidades médias tem ganhado destaque nos diferentes estudos, sobretudo a partir dos anos 1990. O presente texto centra, portanto, sua preocupação analítica nessa dimensão da realidade que não deve ser encarada de maneira isolada do fato urbano, mas como parte das relações

¹⁶ Este texto é resultante de reflexões realizadas a partir da pesquisa “O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras”, apoiada financeiramente pelo CNPq, processo N° 439596/2018-1, Edital Universal, Chamada MCTIC/CNPq N° 28/2018. Vale destacar que os resultados apresentados integram reflexões anteriores dos autores que aqui foram revisadas, expandidas e atualizadas. E, nesse sentido, também dialoga com os seguintes projetos: 1) FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E URBANIZAÇÃO BRASILEIRA: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos, financiado pela FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo), na modalidade projeto temático (processo 2018/07701-8). 2) URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA: Reestruturação e desigualdades socioespaciais, financiado pela Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Paraíba – FAPESQ e vinculado ao Programa de apoio a núcleos de excelência Edital 006/2018 – PRONEX.

entre os diferentes centros, no conjunto da formação socioespacial brasileira.

No processo de produção socioespacial, a lógica fundiária, imobiliária e incorporadora, tem levado a novas dinâmicas de segmentação e uso do espaço. Quando consideramos essa abordagem, assumem papéis importantes os novos vetores de expansão territorial, que se colocam a partir dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e dos loteamentos fechados,¹⁷ que têm promovido a reconfiguração das áreas periféricas, interferindo e redefinindo a relação centro-periferia.

Com efeito, a periferia urbana, antes ocupada por segmentos socioeconômicos de menor renda, assume nova conformação. Esse processo vem sendo abordado, dentre outros, por estudiosos como Monte-Mór (1994), Monclús (1998), Dematteis (1998), Ojima (2007) e Sposito e Góes (2013).

Atualmente, as inovações técnicas têm levado ao espraiamento do tecido urbano, fazendo com que a periferia assuma novos conteúdos. Os loteamentos fechados, destinados aos segmentos de maior poder aquisitivo, assim como os produtos habitacionais voltados para o público de menor renda, como é o caso dos empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV, passam a se localizar nos limites do perímetro urbano, reconfigurando e alterando a lógica de produção socioespacial nas cidades.

Nessa perspectiva, há um processo de contínua transformação nas cidades, sendo que uma parcela importante é orientada para a reprodução do capital, em detrimento dos interesses da reprodução social.

¹⁷ Ainda que os empreendimentos residenciais fechados se diferenciem por elementos jurídicos, neste texto não entraremos na especificidade de terem sido implantados a partir do regime condominial (Lei Federal N° 4.591 de 16/12/1964), parcelamento de solo urbano (Lei Federal n. 6.766 de 19/12/1979 – modificada, dentre outras, pela Lei Federal N.º 9.785, de 29/01/1999). Portanto, adotaremos a denominação loteamento fechado.

Assim, a lógica de reestruturação da cidade segue os fundamentos da expansão e dos interesses do capital, acompanhada da reprodução das desigualdades socioespaciais, que se aprofundam. Sposito e Góes (2013, p. 42) ressaltaram que o espraiamento do tecido urbano é uma das expressões de um processo mais amplo, representando: “[...] uma alteração profunda nas tendências de localização do uso residencial do espaço urbano e das atividades comerciais e de serviços, o que implica mudanças das estruturas urbanas e da lógica ‘centro-periferia’, que as orientaram durante tanto tempo”.

As práticas e estratégias imobiliárias podem variar ao longo do tempo, assim como as localizações que são objetos de interesses dos diferentes agentes sociais envolvidos na produção do espaço. Em Dourados-MS, sobretudo após o ano 2000, se expressa de forma mais evidente a articulação de interesses entre o capital incorporador e o poder público local, revelando estratégias de mercantilização, via tratamento da terra como um ativo financeiro, desencadeando a lógica de valorização fundiária-imobiliária e reconfigurando a periferia urbana.

Quando consideramos essa articulação ou aliança, torna-se evidente a significativa ampliação do perímetro urbano (ocorrida, sobretudo, em 2011 e 2014), conforme veremos posteriormente, demonstrando relações de interesses que contemplam, além das incorporadoras, os proprietários fundiários, cujo interesse é voltado para a ampliação decorrente do mercado de terras, por meio da valorização de seus respectivos ativos.

Dentre as estratégias adotadas, há a necessidade de oferecer novos produtos imobiliários e, para tal, as empresas incorporadoras adquirem terrenos, em áreas periféricas, e produzem uma nova localização, por intermédio da implantação dos empreendimentos do PMCMV, ou mesmo do lançamento de loteamentos fechados.

Ao discutir a tendência à descontinuidade territorial decorrente da transformação de terra rural em terra urbana, Sposito e Góes (2013, p. 75) asseveram que essa dinâmica possibilita ganhos vantajosos:

[...] por meio da aprovação de projetos de loteamentos e do parcelamento da gleba, é uma dinâmica que possibilita ganhos tão extraordinários (passagem do preço do hectare rural para o metro quadrado urbano) que, [...] mesmo na hipótese de não serem vendidos todos os lotes resultantes dessas iniciativas, os ganhos obtidos são mais que suficientes para remunerar os investimentos feitos e a cessação da renda da terra decorrente da passagem do direito de propriedade.

Sobre essa relação, Souza (2015, p. 164) escreveu que: “[...] a diferença, em termos de valor de troca, entre a terra rural e a terra urbana, faz com que sua conversão seja um negócio extremamente lucrativo”. Respaldados pelas ações do poder público, os interesses do capital fundiário-imobiliário-incorporador vão orientar novas formas de produção e redefinição do espaço urbano. Da mesma forma, a ampliação do crédito no setor habitacional fez com que tais capitais (imobiliário, fundiário e incorporador) fossem dinamizados, assegurando novas frentes de atuação e de valorização.

Nesse sentido, esses agentes passam a ter expressão, tanto no que se refere aos interesses econômicos, quanto no que diz respeito à redefinição do espaço e de sua forma de apropriação, via novos produtos imobiliários, como, por exemplo, as unidades habitacionais do PMCMV e os loteamentos fechados.

Lefebvre (2008), ao considerar que no capitalismo, durante muito tempo, o “imobiliário” teve pouca relevância, nos traz elementos importantes para a análise, quando afirma que, com o processo de transformação, esse “ramo” tornou-se central. Para o autor supracitado, “[...] o capitalismo apossou-se do solo, do espaço. Daí a tendência disso que outrora foi o ‘imobiliário’ doravante mobilizado (construções,

especulação) tornar-se central no capitalismo por se tratar de uma indústria nova [...]” (LEFEBVRE, 2008, p.118).

No seu processo de reprodução, o capitalismo encontrou, na dinâmica do capital incorporador, imobiliário e fundiário, condições importantes para sua expansão, desencadeando e se ancorando nas transformações espaciais que tornam a cidade cada vez mais mercadoria. Ou seja, as dinâmicas econômicas impõem novas articulações com condicionantes espaciais.

Com efeito, as novas áreas e produtos imobiliários dão sustentação à lógica capitalista e isso se dá a partir da atuação de diferentes agentes, impulsionando a economia política da cidade. (SANTOS, 1994).

As cidades médias acabam por se tornar locais de investimento nos novos produtos imobiliários. Buscando trazer alguns elementos que demonstrem a conformação recente desse processo em Dourados, o texto apresenta, além da introdução e das considerações finais, três seções que consideram: 1) o papel de Dourados no contexto regional, com o intuito de apresentar mais elementos para análise; 2) os novos vetores da produção do espaço urbano, tomando como referencial analítico os empreendimentos do PMCMV e os loteamentos fechados; 3) a nova dinâmica socioespacial estabelecida e o processo de reconfiguração da periferia.

Também vale destacar que, visando o entendimento dessa dinâmica, adotamos procedimentos como: leitura e revisão bibliográfica, levantamento dos loteamentos fechados e dos empreendimentos do PMCMV, observações *in locu*, levantamento de fontes e dados secundários, como por exemplo: nas plataformas virtuais das incorporadoras; consulta à legislação urbana; pesquisa em matérias de jornal (mídia eletrônica); levantamento de dados no Sistema Integrado de Seleção Habitacional – SISHAB (cadastro nacional de candidatos aos

programas habitacionais) do Ministério do Desenvolvimento Regional, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida; dentre outros.

O PAPEL DE DOURADOS-MS NO CONTEXTO REGIONAL

Visando subsidiar a discussão proposta, teceremos algumas considerações sobre o papel de Dourados no contexto regional. Dourados se localiza na porção Sul do estado de Mato Grosso do Sul, distando a cerca de 220 km da capital, Campo Grande. É o segundo município, em termos populacionais, do estado (225.495 habitantes, conforme estimativas da contagem populacional, realizada pelo IBGE, em 2020).

No contexto regional, conta com vários centros urbanos na sua área de influência, que apresentam menor tamanho demográfico e pequena complexidade funcional. Apenas para dimensionarmos um aspecto dessa condição, Dourados é o principal centro urbano de uma região que, em um raio de aproximadamente 150 km, concentra cerca de 38 municípios. Se considerarmos que o estado conta com 79 municípios, 48,1% destes encontram-se no entorno de Dourados. Assim, agrega papéis e funções que asseguram a sua condição de centralidade.

Constitui-se como centro de apoio ligado a serviços especializados como: venda de insumos e implementos agrícolas, maquinário, formação de mão de obra especializada, geração de conhecimento, além de atrair fluxos comerciais e de serviços (especialmente os ligados ao comércio especializado, à saúde e à educação superior). Dourados conta com cinco instituições de ensino superior, que oferecem várias formações, além de hospitais e clínicas com atendimento considerado de média e alta complexidade. (CALIXTO, 2017).

Ainda conforme a referida autora, os centros urbanos, “[...] que concentram a demanda das atividades produtivas, com a oferta de novos produtos, equipamentos, serviços e profissionais, também concentram

fluxos de pessoas, bens, ideias, capital etc., tendendo a potencializar seu nível hierárquico”¹⁸. (CALIXTO, 2019, p. 584).

A própria situação geográfica reforça sua condição de centralidade regional. Isso porque se encontra distante de outros centros que possam concorrer com seu grau de importância e abrangência, pois, conforme apontado, é o segundo centro urbano em termos funcionais e demograficamente mais expressivo do estado de Mato Grosso do Sul¹⁹.

Dessa forma, sua condição de cidade média²⁰ é assegurada, a partir das interações estabelecidas regionalmente, tendo em vista que os fluxos (de pessoas, mercadorias, capitais, informações) convergem para Dourados. Por outro lado, o dinamismo dos pequenos centros de sua área de influência, acaba por ser impactado. Revela-se, portanto, que a existência de diversidade na rede urbana que comanda, permite que a cidade média estabeleça não somente relações de competição, mas também de complementaridade.

Assim, parcela da população das cidades de menor porte, pela ausência ou carência em determinados tipos de serviços e comércio locais, ao buscar produtos ou serviços com maior nível de complexidade e sofisticação, recorre aos centros maiores para terem suas demandas atendidas, o que se reflete na economia destes pequenos centros e, ao mesmo tempo, fortalece o papel do principal centro urbano regional.

¹⁸ Com base em Santos (2008), a autora adverte que, com o advento do meio técnico-científico-informacional, o conteúdo e o significado da hierarquia são redefinidos, em função das múltiplas possibilidades de relações estabelecidas.

¹⁹ O estado do Mato Grosso do Sul conta com 79 municípios, sendo sua expressiva maioria de pequeno porte. O número de municípios do estado é um dos menores do país: 64 deles têm população abaixo de 30 mil habitantes. Afora Campo Grande e Dourados, somente outros seis municípios, pelos dados da última estimativa divulgada pelo IBGE (2020), encontram-se acima de 50 mil habitantes: Três Lagoas, Corumbá, Ponta Porã, Sidrolândia, Naviraí e Nova Andradina. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms.html>. Acesso em 12 nov. 2020.

²⁰ Para análise do papel de Dourados como cidade média ver, dentre outros, Calixto e Bernardelli (2016).

Nesse contexto, é preciso ressaltar que:

Tendo em vista a gênese de vários dos municípios do recorte espacial, observou-se que a influência da maior cidade da porção meridional do estado é de Dourados, reiterando a importância da formação socioespacial, cujo sentido inicial estava ligado à Colônia Agrícola Nacional de Dourados (CAND). As interações socioespaciais que até hoje estão presentes têm, portanto, ligação com a herança passada deste processo. Além disso, ressalta-se que a conexão entre esses centros é mais unidirecional, visto que é Dourados que recebe os fluxos das cidades [...] (JURADO DA SILVA; BERNARDELLI, 2019, p. 167).

Contudo, destacamos que a disseminação do meio técnico-científico-informacional (SANTOS, 2008) veio redefinir o significado da hierarquia no conjunto da rede urbana, uma vez que surgem inúmeras formas de interações espaciais entre as cidades, estabelecendo novas possibilidades de articulação em múltiplas escalas. Conforme assegurado por Camagni (1993), com a mundialização da economia e a ampliação das tecnologias de informação e comunicação, se impõem novas possibilidades a partir de vetores que não são necessariamente hierárquicos.

Acentuaram-se os papéis urbanos, incorrendo na maior articulação entre os espaços, do nível local ao mundial. Para Corrêa (2010, p. 79):

As interações espaciais devem ser vistas como parte integrante da existência (e reprodução) e do processo de transformação social e não como puros e simples deslocamentos de pessoas, mercadorias, capital e informação no espaço.

Desse modo, as relações entre diferentes locais se intensificaram, implicando em novas configurações espaciais e em modificações na divisão do trabalho. Isto também significou alterações no conteúdo e nas novas formas urbanas. Por sua vez, Santos (1985, p. 46) vai assegurar que o espaço regional passa a “[...] conhecer novas formas de articulação, da mesma maneira que as relações interurbanas passam a ter uma natureza completamente diversa da que antes se conhecia”.

Destarte, partimos da perspectiva de que são as múltiplas relações estabelecidas entre Dourados e os centros urbanos de seu entorno, que corroboram para a sua condição de centralidade na rede urbana regional. Contudo, é importante reforçar que essa condição, construída espacial e temporalmente, se dá a partir de interações ou articulações estabelecidas em diferentes escalas espaciais alicerçadas no agronegócio, conformando-a como uma cidade média que se interpõe entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. (CALIXTO, BERNARDELLI, 2016).

Assim, consideram-se não apenas a sua centralidade na rede urbana do sul do estado de Mato Grosso Sul, mas também sua posição mais ampla, visto que a própria divisão territorial do trabalho implica uma complexidade funcional dos centros urbanos, articulando-os a escalas mais abrangentes. (CALIXTO, 2019, p. 597).

Tal condição, por sua vez, desencadeia novas formas de produção do espaço intraurbano, incorrendo na reconfiguração da periferia e, por decorrência, na relação centro-periferia, como podemos atualmente observar com a produção dos empreendimentos do PMCMV e a voltada aos segmentos de renda mais elevada, como é o caso dos loteamentos fechados.

OS NOVOS VETORES DA RECONFIGURAÇÃO TERRITORIAL

Ao discutirmos os novos vetores²¹ da expansão territorial em Dourados, faz-se necessário considerar os empreendimentos do PMCMV e a presença dos loteamentos fechados de padrão mais elevados, que imprimem diferentes formas de produção e apropriação do espaço urbano, difundindo novos padrões de edificação, recriando valores fundiários e imobiliários e, conseqüentemente, reconfigurando a periferia urbana.

Sposito e Góes (2013) destacaram, em outro contexto, que esse processo tem se caracterizado, cada vez mais, pelo espraiamento do tecido urbano, implicando na redefinição das formas de produção do espaço. Ou seja, vivenciamos um processo de reestruturação da cidade, levando a modificações no tecido urbano e, conseqüentemente, impactando nas relações centro-periferia.

Os empreendimentos do PMCMV

Quando consideramos os empreendimentos do PMCMV em Dourados, podemos afirmar que eles reforçam a reprodução de um modelo de localização periférica e descontínua, concentrando as unidades habitacionais, principalmente, na porção Sul e Sudeste, e ampliando as distâncias socioespaciais no interior da cidade. Essa lógica produz um afastamento, não apenas físico-territorial, mas também na representação social do espaço, conforme considerou Sposito (1999a). Sobre essa questão, Sposito e Góes (2013, p. 43) também escreveram que a redefinição das formas de produção do espaço urbano “[...] inclui alterações nos modos de se viver nas cidades e de reelaborar representações sociais sobre elas [...]”.

²¹ Neste texto, a expressão vetor será empregada considerando as principais direções de expansão territorial urbana.

Em Dourados, as primeiras 447 unidades habitacionais foram entregues no ano de 2011, no Jardim Novo Horizonte – Residencial Altos do Alvorada I e II, no mesmo ano do lançamento da segunda fase do Programa²² (JESUS, 2014). A partir desses empreendimentos, desencadeia-se um processo de implantação de unidades habitacionais, principalmente na periferia Sul e Sudeste da cidade, que revela uma área fortemente marcada pela presença dos empreendimentos da Faixa 1²³, concentrando os segmentos socioeconômicos de menor renda.

Alguns desses conjuntos, além de estarem distantes do centro principal, localizam-se às margens da rodovia MS-156 (que dá acesso ao Distrito Industrial de Dourados) e da BR-163 (rodovia de importância nacional, com fluxo contínuo de veículos). Nesse sentido, a distância se complexifica devido às condições de acessibilidade, visto que, para se chegar ao centro principal, ou a outros pontos da cidade, é necessário cruzar a BR-163, na maioria das vezes, a pé ou de bicicleta. Esse é o caso dos empreendimentos implantados próximos ao loteamento privado, denominado Jardim Guaicurus, como o conjunto Harrison de Figueiredo I, II e III (722 unidades habitacionais), Idelfonso Pedroso (512 unidades habitacionais, verticais) e Dioclécio Artuzi I, II, III (915 unidades habitacionais), todos da Faixa 1 do PMCMV²⁴.

²² O Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado em 2009. No ano de 2011, o governo federal lançou o PMCMV fase 2, e tinha como meta contratar 2 milhões de unidades habitacionais em um período de quatro anos, posteriormente, alcançado o total de 3,4 milhões, em 2014. (RUFINO *et al.*, 2015, p. 103).

²³ O PMCMV considerava, inicialmente, três faixas de renda: faixa 1: famílias com renda mensal de até três salários mínimos; faixa 2: famílias com renda mensal de três a seis salários mínimos; faixa 3: famílias com renda mensal entre seis e 10 salários mínimos. A partir do ano de 2016, ampliou-se o limite das faixas de renda, criando-se, também, a faixa 1,5.

²⁴ Para uma análise específica desses empreendimentos, sobretudo o Residencial Harrison de Figueiredo, ver Souza (2019).

Da mesma forma, além do Jardim Guaicurus, com a expansão do perímetro, também foram implantados, nessa mesma porção da cidade, outros loteamentos privados populares como é o caso do Vival dos Ipês, Green Ville, Esplanada etc. Quando consideramos os empreendimentos do PMCMV (ver Tabela 1), destaca-se a atuação da Engepar Engenharia (com valor contratado de R\$ 132.151.900,00), envolvida na construção de unidades habitacionais de todas as faixas do Programa, mas, principalmente, nos empreendimentos destinados às Faixas de Renda 1 (1.247 unidades construídas) e 1,5 (542 unidades construídas). Nas faixas 2 e 3, foram produzidas 48 e 46 unidades, respectivamente. As construtoras Coplan (1.233 unidades produzidas na Faixa 1, com valor contratado de R\$ 63.118.000,0) e a LC Braga (com 915 unidades na Faixa 1 e valor contratado de R\$ 39.877.333,24) também devem ser ressaltadas, com produção voltada exclusivamente para a faixa de menor renda do Programa. Igualmente se sobressai a RG Engenharia Ltda. (com valor contratado de R\$ 24.480.800,00) com ofertas para as Faixas 1,5 (90 unidades), Faixa 2 (144 unidades) e Faixa 3 (32 unidades). É importante destacar que todas as empresas citadas têm sede na capital do estado, Campo Grande.

Observamos, portanto, características monopolistas na produção do PMCMV, tendo em vista que tais empresas conseguiram intermediar parcela substancial dos investimentos em Dourados, representando, no caso da Engepar Engenharia, mais de 40% de todos os recursos investidos. Também é importante ressaltar que os investimentos nas faixas 1 e 1,5, seja considerando o número de unidades produzidas (4.839 no total), ou mesmo o montante investido (R\$ 279.568.141,41), superam os investimentos voltados às faixas 2 e 3, cujo total é de 500 unidades financiadas, com recursos de R\$ 47.743.000,00. Assim, 85,4% do total de recursos foram investidos nas faixas 1 e 1,5, sendo, portanto, destinados às famílias com maior dificuldade em acessar financiamento, particularmente, em relação à casa própria.

Tabela 1 – PMCMV. Unidades produzidas e valor contratado por empresa e Faixas de renda (2020).

Empresa	Faixa 1		Faixa 1,5		Faixa 2		Faixa 3		Total	
	Unid.	Valor Contratado (em reais)	Unid.	Valor Contratado (em reais)	Unid.	Valor Contratado (em reais)	Unid.	Valor Contratado (em reais)	Unid.	Valor Contratado (em reais)
ENGEPAR	1.247	63.033.000,00	542	59.857.000,00	48	3.945.000,00	46	5.316.900,00	1883	132.151.900,00
RG Eng. Ltda.	-	-	90	9.737.000,00	144	11.354.500,00	32	3.389.300,00	266	24.480.800,00
LC BRAGA	915	39.877.333,24	-	-	-	-	-	-	915	39.877.333,24
VBC	400	16.512.308,17	-	-	-	-	-	-	400	16.512.308,17
COPLAN	1.233	63.118.000,00							1.233	63.118.000,00
Baucon Empr.	-	-	59	7.312.500,00	213	21.915.500,00			272	29.228.000,00
Rodobens Neg. Imobil.	-	-	-	-	-	-	17	1.821.800,00	17	1.821.800,00
CRF Comunidade Organizada	353	20.121.000,00	-	-	-	-	-	-	353	20.121.000,00
TOTAL	4.148	202.661.641,41	691	76.906.500,00	405	37.215.000,00	95	10.528.000,00	5.339	327.311.141,41

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/empreendimentos/046960182>. Acesso em: 01 jul. 2020. Org. Bernardelli, 2020.

Nesse cenário, merece referência a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., com a implantação de 17 unidades habitacionais, na Faixa 3 do PMCMV, no loteamento fechado Moradas Dourados, instalado na porção sudoeste da cidade, com 604 unidades habitacionais de 40 m². O fato é que o capital concentrado, em poucas incorporadoras, produz dinâmicas correlatas ao nexos do oligopólio na produção do espaço. Por oligopólio, Sweezy (1939, p. 568) considerou que

[...] é provavelmente o caso típico em grande parte da economia moderna, e ainda assim, a teoria do oligopólio dificilmente pode ser considerada muito avançada, consistindo em uma série de casos especiais que permitem pouca generalização²⁵.

Com isso, discutido desde a macroeconomia, o termo pode ganhar importância, especialmente quando averiguada a questão espacial, visto que o controle econômico pode ser seguido pelo domínio territorial e pelas lógicas de reprodução do capital imobiliário.

Assim, no caso do setor imobiliário, não podemos escrever mais apenas sobre o papel de incorporadoras na realização de produtos imobiliários, mas de uma íntima relação entre esses agentes, o capital financeiro, o Estado, e o consumidor. Ou seja, devemos considerar tais elementos em associação e, nesse sentido, é importante ressaltar que:

A capitalização das grandes construtoras, a expansão do mercado de crédito no Brasil, somadas as novas condições de vida e ganho da população tem colaborado para a aprovação de diversos projetos habitacionais, favorecendo a expansão territorial da cidade e grandes transformações na paisagem. Cada vez mais é comum ver no horizonte dos grandes centros novos projetos imobiliários que são construídos em curto espaço de tempo para atender as mais variadas classes, segundo faixas de consumo específicas. (JURADO DA SILVA, 2012, p. 91).

²⁵ Tradução de: [...] *is probably the typical case throughout a large part of the modern economy, and yet the theory of oligopoly can scarcely be said to be in a very advanced, consisting as it does of a number of special cases which allow of little generalization.*

Em Dourados, tal realidade pode ser exemplificada pelo pouco número de empresas de ação corporativa do gênero, de origem local ou mesmo regional, bem como de origem externa e que se dedicam à produção imobiliária específica, a exemplo do Grupo Alphaville e Plaenge. Embora seja importante ressaltar que os capitais de origem imobiliária têm ganhado, cada vez mais, a adição do componente financeiro. E, dada a íntima associação entre ambos, tem imposto desafios aos estudiosos da temática.

A partir desses novos vetores de expansão territorial, percebemos um processo de produção do espaço que marca a “valorização” de uma porção da cidade em relação às outras. Essa realidade se revela quando consideramos a localização dos loteamentos fechados, destinados aos segmentos socioeconômicos de maior renda que, em sua significativa maioria, estão localizados na porção norte da cidade.

Os loteamentos fechados

Os loteamentos fechados “[...] representam não apenas um novo modo de morar, mas sim novas formas de viver e de apreender a cidade e o urbano”. (SPOSITO e GOES, 2013, p. 42). O marco inicial dessa forma de produção imobiliária em Dourados foi o Ecoville Dourados Residence e Resort²⁶, aprovado em 2008 e lançado em janeiro de 2009, na porção norte da cidade, pelo Grupo Plaenge²⁷ e pela Vectra Construtora²⁸. O Ecoville Dourados representou não apenas um novo modo de morar, mas,

²⁶ Para informações mais específicas sobre o empreendimento, ver Lourenço (2020).

²⁷ Construtora e incorporadora, presente no mercado desde 1970, com sede em Londrina – PR. No ano de 2009, formou-se a Plaenge Chile, com sua expansão internacional para o Chile. No segmento residencial, o Grupo está presente em diferentes cidades brasileiras: Londrina, Curitiba e Maringá (PR), Dourados, Três Lagoas e Campo Grande (MS) e Cuiabá (MT) (ver: <http://www.plaenge.com.br>).

²⁸ A Vectra Construtora Ltda., também com sede em Londrina, é especializada na construção e incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais. Fundada em 1996, a empresa concentra sua atuação em dois segmentos do mercado imobiliário: edifícios e condomínios verticais e em loteamentos e condomínios horizontais.

também, uma forma de apropriação diferenciada no interior da cidade, produzindo um novo padrão de ocupação e uso do solo na extensão da porção norte da cidade.

Vale referenciar que, conforme Calixto (2004), a porção norte, desde os anos 1970, vinha sendo ocupada por loteamentos destinados aos segmentos socioeconômicos de maior poder aquisitivo, sendo que a ampliação do perímetro urbano e transposição do córrego Laranja Doce, a partir do lançamento do Ecoville, permitiu a expansão territorial nessa direção. A implantação da ponte e da via pavimentada foi realizada pela Plaenge, em parceria com a Vectra Construtora, por ocasião da implantação do loteamento Ecoville, possibilitando uma nova frente de expansão. (SILVA, 2017).

Impulsionados pelo lançamento do Ecoville, e já se apropriando das vantagens decorrentes da implantação deste loteamento, foram lançados outros na porção norte da cidade (ver Quadro 1), valendo também destacar o empreendimento Terras de Alphaville Dourados, na porção Noroeste.

O Terras de Alphaville Dourados (com 587.000 mil m²) foi implantado em área tida como de alto potencial de “valorização”²⁹, haja vista estar localizado na Rodovia MS 162 (Avenida Guaicurus), km 7, que dá acesso à Cidade Universitária, ao aeroporto de Dourados e à unidade do Exército.

Já o Porto Madero Premium Residence & Resort foi lançado em março de 2014, também na porção norte da cidade, com 520 lotes a partir de 300 m². O Porto Madero Premium Residence & Resort (um projeto da Corpal Empreendimentos Imobiliários, Vectra Construtora e Protenge Urbanismo), segundo divulgado, alcançou 100% de reserva na primeira fase e foi descrito, em campanha publicitária, como empreendimento inovador no contexto local à época.

²⁹ A “valorização” prevista de 40% ao ano foi fortemente usada como estratégia de divulgação do empreendimento.

Quadro 1 – Dourados-MS. Loteamentos fechados voltados aos segmentos de renda mais elevada (2008 - 2020).

Denominação	Número de lotes	Ano	Empresa	Área mínima do lote (m²)
Ecoville Residence e Resort I e II	453	2008	Plaenge Incorporadora e Vectra Construtora Ltda.	450
Golden Park	225	2008	Neopar Participações e Empreendimentos Ltda. e Fábio Frantz Incorporadora	360
Terras Alphaville	595	2013	Alphaville Urbanismo	324
Porto Madero Premium Residence & Resort	538	2014	Corpall Incorporadora e Construtora, Vectra Construtora Ltda. e Protenge Urbanismo Ltda.	300
Green Park	418	2014	São Bento Incorporadora	325
Porto Seguro Residence & Resort	270	2015	Corpall Incorporadora e Construtora, Vectra Construtora Ltda. e Protenge Urbanismo Ltda.	252
Borboun Premium Spa Resort	173	2017	Corpall Incorporadora e Construtora e Protenge Urbanismo Ltda.	403
Porto Royale Condomínio e Resort	296	2017	Corpall Incorporadora e Construtora	252
Porto Unique Residence SPA Resort	413	2018	Corpall Incorporadora e Construtora	250
Hectares Park & Resort	493	2018	São Bento Incorporadora	900
Condomínio Riviera	95	2019	Saad Lorensini Construtora e Incorporadora	370
Vivere do Lago Condomínio e Resort	687	2020	Corpall Incorporadora e construtora	200
TOTAL	4.656			

Fonte: Site das incorporadoras (2020). Org.: Calixto, 2020.

Além desses empreendimentos, destacamos o Hectares Park & Resort³⁰, que foi implantado mais recentemente, na mesma porção da cidade. Segundo veiculado pela imprensa, contou com investimento de R\$ 80 milhões (infraestrutura e obras), com 493 lotes que variam de 900 a 1.900 m²³¹.

Reforçamos que a maioria dos loteamentos fechados que constam no Quadro 1 foram implantados na porção norte da cidade, disponibilizando, no período de 2008 a 2019, apenas nessa área tradicionalmente destinada aos segmentos sociais de maior poder aquisitivo, 3.969 lotes murados. Ainda que representem uma espécie de prolongamento das áreas já ocupadas por tais segmentos, impõem novas formas de construção, instituem novos mecanismos de controle à circulação no interior do loteamento, além de um sistema de vigilância que, por vezes, extrapola os muros. Assim, rompem com as formas tradicionais de produção imobiliária e de ocupação habitacional dos segmentos de maior poder aquisitivo no interior da cidade.

Conforme ressaltaram Sposito e Góes (2013), esses empreendimentos aproveitam-se das estratégias imobiliárias presentes no espaço herdado, não apagando as “expressões” existentes. O empreendimento Ecoville, por exemplo, adotou como estratégia de *marketing* divulgar que está localizado ao lado do Jardim Girassol (bairro consolidado, até então, de maior “valorização” imobiliária na cidade), Usina Velha (patrimônio histórico) e Córrego Laranja Doce (área de preservação ambiental), o que pode ser entendido, como já mencionado, como uma forma de apropriação diferenciada da área como localização “exclusiva/seletiva”.

Também se destacam dois outros empreendimentos, da mesma natureza, lançados na porção sul da cidade – BR 163, saída para Caarapó-

³⁰ Disponível em: <https://hectaresdourados.com.br/>. Acesso em: 03 ago. 2020.

³¹ Disponível em: <https://www.douradosnews.com.br/dourados/dourados-ganha-condominio-de-luxo-com-total-de-investimentos-em-r-130/1087794/>. Acesso em: 03 ago. 2020.

MS: o Golden Park Residence (aprovado em 2008 e lançado em 2010) e o Green Park Residence (lançado em 2014)³².

Contudo, apesar de ter sido lançado na mesma época do primeiro loteamento na porção norte da cidade, o Ecoville, diferentemente deste, o Golden Park Residence ainda não contava com número significativo de residências construídas e/ou em construção. O Golden Park Residence não está localizado na porção da cidade mais procurada e “valorizada” em termos imobiliários, o que acaba por definir a demanda que procura lotes em tais loteamentos, como possível hipótese da presente lógica de ocupação e vendas.

Em Dourados, ainda que as novas lógicas de produção imobiliária, alicerçadas na implantação de loteamentos fechados, tenham ganhado expressão a partir de meados dos anos 2000, anteriormente, duas iniciativas, distintas em suas estratégias, sinalizavam para novas formas de produção da cidade:

- 1) O loteamento exclusivamente residencial, semifechado, denominado Portal de Dourados³³, lançado no ano de 1977, na porção norte da cidade. O portal de Dourados possui uma única saída, o que permite o controle do acesso. Sua localização privilegiada, aliada ao conjunto de benfeitorias que foram implementadas, assegurou o preço elevado dos lotes, definindo assim, a demanda que passou a se dirigir para a área. Foi concebido para propiciar distinção social, o que permeia, ainda hoje, o imaginário local. O traçado peculiar do loteamento rompe com a malha urbana, à medida que foi implantado seguindo o denominado padrão *cul-de-sac*, com ruas sem saída e, conseqüentemente, sem muita integração com as demais vias da cidade. (CALIXTO, 2000).

³² Lançado pela São Bento Incorporadora Ltda., com 50 mil metros quadrados de área verde, espaços gourmet, quiosques no centro esportivo, salão de festas etc.

³³ O referido loteamento, com 485 lotes (entre 600 e 800 m²), foi lançado pelo pecuarista, residente em Campo Grande, capital do estado, Natanael Ribeiro Cintra.

- 2) O Condomínio Triunfo³⁴ (lançado em 1998, na porção sudeste da cidade, com 349 lotes, a partir de 2.500 m²), localizado a cerca de 21 km da área central da cidade de Dourados (CALIXTO, 2000).

No contexto de seu surgimento, para a implantação do referido loteamento, o perímetro urbano foi expandido (em torno da área compreendida pelo condomínio), por intermédio da Lei Municipal Nº 2.213, de 25/11/1998. Contudo, no decorrer de mais de duas décadas, apenas pouco mais de dez casas foram construídas. Ou seja, tal empreendimento não se consolidou em termos de construções e ocupação efetiva, ainda que, atualmente, lotes estejam sendo ofertados para venda, em classificados de jornal.

A retomada da implantação de loteamentos fechados, sobretudo a partir de meados dos anos 2000, não apenas redefiniu a periferia urbana, mas fez com que o processo de produção e apropriação do espaço urbano assumissem um caráter diferenciado, reforçando o potencial de “valorização” imobiliária das porções norte e noroeste da cidade.

³⁴ Foi implantado por Cássio Correa Empreendimentos, Incorporações e Participações Ltda., contando com a participação da imobiliária Colmeia Imóveis na comercialização e *marketing*; ambas empresas de capital local. Tal condomínio foi concebido como um fator de distinção social, via inovações destinadas a exercer influência sobre uma demanda de determinado poder aquisitivo, objetivo alcançado mediante a utilização de *marketing* e *slogans*, como: exclusividade, privacidade, tranquilidade, verde, etc. Além de infraestrutura (energia elétrica, água encanada, sinal para celular, etc.), o projeto previa a implantação de equipamentos, como: lagos artificiais adequados para a prática de *jetski* e pesca esportiva, piscinas, praia artificial, campos de futebol suíço, quadras poliesportivas (tênis, peteca, vôlei de areia, etc.), pistas para *cooper*, caminhada, equitação, tambor, baliza e tiro de laço, *kart*, *bicicross* e *motocross*, cancha para malha e bocha, restaurantes, loja de conveniência, salão para eventos, com 500 m², capela, etc. (CALIXTO, 2000). A mesma autora ainda aponta que, no ano 2000, segundo informações de um corretor ligado à imobiliária responsável pelo *marketing* e comercialização – Colmeia Imóveis – somente alguns equipamentos haviam sido implantados (*playground*, quiosques, lago para pesca e prática aquática), apesar de cerca de 50% dos lotes encontrarem-se vendidos.

Ao buscar levantar alguns elementos para o entendimento da questão, Santos (1997, p. 162) afirmou que: “[...] Os atores hegemônicos da vida econômica, social e política podem escolher os melhores lugares para sua atuação e, em consequência, a localização dos demais atores é condenada a ser residual”.

Tais empreendimentos têm introduzido uma forma de morar diferente, caracterizando-a como nova referência do segmento, por meio de inovações destinadas a exercer influência sobre uma demanda de determinado poder aquisitivo, objetivo alcançado mediante a utilização de *marketing* e *slogans*, como: privacidade, tranquilidade, verde etc.

Assim, interferem no processo de produção de novas necessidades e valores que, por sua vez, passaram a interferir na escolha de um local para moradia. Para Mancini (2008, p. 9):

A periferia das cidades, antes reservadas às camadas sociais populares, começa a ser ocupada por loteamentos e condomínios habitacionais de alta e média renda que, aos poucos, vão substituindo o padrão dicotômico centro-periferia.

Nesse sentido, os novos produtos imobiliários redefinem os padrões anteriores de produção, uso e apropriação da cidade, fazendo com que a periferia assuma novos conteúdos e, por decorrência, resignificando a relação centro-periferia.

OS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS DAS NOVAS FORMAS DE RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

As novas formas de produção espacial em Dourados vêm ao encontro dos interesses ou necessidades de reprodução do capital, redirecionando o processo de uso e apropriação, de acordo com a lógica de produção que reúne as dimensões fundiária, imobiliária e incorporadora, redefinindo e reforçando o papel desempenhado pelas

porções norte e noroeste como áreas seletivas e diferenciadas socioespacialmente³⁵.

Nessa perspectiva, também destacamos a retomada recente da produção vertical de padrão mais elevado na cidade. Segundo divulgado pela imprensa, Dourados tem cinco projetos aprovados de edifícios com mais de 20 pavimentos³⁶, além das denominadas “torres gêmeas”³⁷ (Grand Parc Residence & Resort), no Parque Alvorada, na saída para a Avenida Guaicurus (via que leva à Universidade Federal da Grande Dourados e Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul), e do edifício mais alto da cidade, com 34 pavimentos na Avenida Presidente Vargas – Euro Garden Residence Spa & Resort.

Ao considerar a produção verticalizada, Sposito (1991) ressalta que esse processo não ocorre em qualquer local da cidade; ao contrário, realiza-se em áreas ou pontos onde se torna possível a aferição de uma renda de monopólio, assegurada pela não reprodutibilidade na condição de produção.

A porção noroeste ainda atrai investimentos privados, não apenas residenciais, mas também investimentos na área de prestação de serviços, bem como estabelecimentos comerciais. Apresenta-se de modo facetado, podendo ser vista como via ou nó de comunicação, na dimensão da acessibilidade, com destaque para o lazer, o comércio, e a prestação de serviços, sendo, portanto, marcada por uma multifuncionalidade, colocando-se como um ponto de referência no interior da cidade. (CALIXTO, 2000).

³⁵ Parte da análise e das informações que seguem, foram tratadas por Calixto (2000, 2004) e Calixto e Bernardelli (2016).

³⁶ Disponível em: <https://www.fmcidade101.com/noticias/dourados-avanca-na-verticalizacao-de-edificios>. Acesso em: 03 ago. 2020.

³⁷ Disponível em: <https://www.mudeimobiliaria.com.br/empreendimento/grand-parc-residence-resort/ms/dourados/21479>. Acesso em: 03 ago. 2020.

Esse processo, que produz novas localizações, significados, conteúdos (criando a potencialidade de novos usos sociais), influencia as condições de produção, apropriação e uso da cidade como um todo.

A expectativa que se criou em torno da porção noroeste da cidade de Dourados originou uma nova configuração socioespacial na área, que atende ao mercado residencial dos segmentos socioeconômicos de poder aquisitivo mais elevado. É possível observar que, nessa área, os valores imobiliários encontram-se, de modo geral, entre os mais elevados, definindo a demanda que busca pela maior valorização dos investimentos.

Quando consideramos as informações dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, agregadas por setores censitários, observamos a predominância de domicílios com quatro ou mais banheiros, especialmente na porção norte da cidade. Essa realidade se reforça quando cotejados aos dados ligados à rede de esgoto, que também se concentra nessa porção, ainda que as maiores médias de habitantes por domicílio (densidade populacional) não estejam concentradas nessa área da cidade. (CALIXTO; BERNARDELLI, 2016).

Por outro lado, é importante frisar que os chefes de família que apresentam rendimento superior a 20 salários mínimos, situam-se na área central e na porção noroeste. Essa realidade confere e reforça uma configuração socioespacial bem definida, a partir da concentração dos imóveis de padrão mais elevado e das classes sociais de maior poder aquisitivo nessa porção da cidade.

Para Santos (1985, p. 47), a estrutura espacial se modifica para “[...] atribuir rentabilidade às novas condições do capital especulativo [...]” Além da concentração de serviços médico-hospitalares, loteamentos como Portal de Dourados, Vila Tonani, Vila Progresso, os denominados Jardins (Bará, Girassol, Europa e Mônaco), os loteamentos Novo Parque Alvorada, Cristhais, Santa Fé e os recentes loteamentos fechados,

conferem às porções norte e noroeste da cidade características diferenciadas no plano socioespacial. Um aspecto importante a ser destacado diz respeito ao fato da Reserva Indígena localizar-se a uma distância relativamente pequena em relação a alguns desses loteamentos, sobretudo os fechados, acirrando a situação de confinamento socioespacial vivenciada pelos grupos indígenas.

Apesar dos preços elevados, que conferem especificamente à porção norte uma ocupação diferenciada, a localização da reserva indígena impede a expansão territorial da cidade nessa direção. Assim, o novo vetor de “valorização” imobiliária, potencializado com a ampliação do perímetro urbano, se faz, atualmente, em direção à porção noroeste.

Ainda que não tenha se apoiado em estudos ou critérios para embasar a proposta, em 2011, o Executivo Municipal de Dourados apresentou, inicialmente, um Projeto de Lei, que previa a ampliação de 320% da então área contida no perímetro urbano, que passaria de 81,4km² para 260km².

Após discussões e mobilizações da sociedade organizada, foi revisto o aumento previsto inicialmente (por meio da Lei N.º 3.480 de 30/09/2011), e o perímetro urbano passou de 81,4 km² para 210,8 km², tendo sua extensão multiplicada em cerca de 250%. A proposta de ampliação buscava se fundamentar, contraditoriamente, nos seguintes pontos: a) ausência de áreas com preços acessíveis para a construção de novos conjuntos habitacionais, para a população de baixa renda, sobretudo do PMCMV; b) necessidade de ordenação da ocupação de áreas limítrofes a eixos como as BRs 163 e 463, a MS 156, a Avenida Guaicurus e a Perimetral Norte, coibindo loteamentos irregulares; c) necessidade de legalização de irregularidades de áreas (conhecidas como “sítioacas” – expressão usada localmente), que estavam fora do, então, perímetro. (CALIXTO; BERNARDELLI, 2016).

Em 2014, ocorreu uma nova ampliação (por meio da Lei N.º 3.844 de 24/11/2014), quando o perímetro urbano chegou a 215,7 km². Para Silva (2017, p. 215), essa nova expansão objetivava “[...] atender especificamente interesses de proprietários fundiários que tiveram parcelas de suas propriedades excluídas da primeira extensão [...]”. Assim, entre 2011 e 2014, o tecido urbano foi ampliado em 134,3 km².

Ressaltamos ainda que o loteamento denominado Parque Alvorada (lançado na década de 1970)³⁸, na porção noroeste da cidade, nos últimos anos apresentou expressiva elevação dos preços de imóveis e, ainda que não esteja próximo ao centro da cidade, apresenta características peculiares, como a elevada concentração de professores das Universidades Estadual e Federal³⁹, e o predomínio de construções residenciais de padrão mais elevado.

É no Parque Alvorada que estão sendo construídos os edifícios, denominados “torres gêmeas” – Grand Parc Residence & Resort. Assim, este loteamento coloca-se como referência e, nesse sentido, os loteamentos que surgiram depois dele se apropriaram de um conjunto de valores e signos construídos, evidenciando que não apenas os valores concretos, mas também os valores simbólicos de determinada área, são incorporados pelos mecanismos e estratégias do setor imobiliário, promovendo uma forma específica de diferenciação socioespacial.

Esse é o caso dos loteamentos Novo Parque Alvorada, lançado em 2010 (que, dentre outros, trazia como estratégia de *marketing* o fato de localizar-se próximo ao Parque Alvorada), Santa Fé (2011) e Jardim dos Cristais (2012). Também merece destaque o loteamento Monte Carlo que, ainda que seja bem anterior aos citados acima, vem passando por um processo de redefinição socioespacial, a partir da implantação do asfalto.

³⁸ O referido loteamento tem uma ocupação consolidada e conta com equipamentos urbanos como escola, praças, clube etc., além de estabelecimentos comerciais e de serviços (padaria, mercados, academia, farmácia, dentre outros).

³⁹ Ressaltamos que Dourados possui uma universidade federal, uma estadual, duas instituições particulares, uma Faculdade Teológica, além de um Instituto Federal (IFMS).

Em todos esses loteamentos, fica evidente o caráter de investimento que a terra urbana tem assumido. Muitas residências, mesmo antes do término da edificação (geralmente construídas por empresas de construção), já contam com placas de oferta para venda, reforçando uma prática que tem se tornado comum nessa porção da cidade.

Outro loteamento que merece destaque, pelo processo de transformação que vem passando, é o Jardim Altos do Indaiá (separado do Parque Alvorada pela Avenida Guaicurus). O Jardim Altos do Indaiá foi implantado em 1982, como um loteamento popular e, durante anos, teve uma ocupação considerada de menor poder aquisitivo, inclusive, com a presença de autoconstrução. (BITTENCOURT, 2007). Contudo, sobretudo a partir da implantação do HU – Hospital Universitário e de um residencial de interesse social – Estrela Indaiá (com 262 unidades – pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial, em frente ao HU), a área passa por um processo de redefinição, mudando significativamente sua configuração socioespacial à medida que assumiu novos preços e padrões de construção.

Além da implantação da perimetral norte (que cruza a Avenida Guaicurus e tem a função de retirar da área central da cidade o transporte de cargas), um dos indicadores que reforça a dinamização do processo de comercialização na área noroeste da cidade, conforme já mencionado, foi a recente ampliação do perímetro urbano. No sentido Noroeste, no processo de ampliação, houve a incorporação da área militar, da cidade universitária e do aeroporto. Assim, formou-se [...] uma grande área à [sic] noroeste que se intitula Zona de Ocupação Especial. A Rodovia BR 463 (Dourados – Ponta Porã) e a Avenida Guaicurus são eixos de alongamento do perímetro urbano, que teve sua área ampliada longitudinalmente, principalmente, no sentido da Cidade Universitária que passa a ser, junto ao Aeroporto e à área militar, um ponto de expansão do perímetro urbano. (MORENO, 2013, p. 235).

A intensificação dos fluxos e da expansão nessa direção, têm feito com que as áreas, que antes da ampliação do perímetro, eram rurais, venham sendo parceladas/loteadas. Esse é o caso do loteamento fechado denominado Terras de Alphaville, com 595 lotes, que surge com a divulgação de um potencial de valorização de 40% ao ano. Também tem se tornado comum os proprietários de terrenos maiores (ou glebas) parcelarem e venderem partes de seus lotes, que, em geral, são comprados em grupos, ou individualmente, para servir de segunda residência.

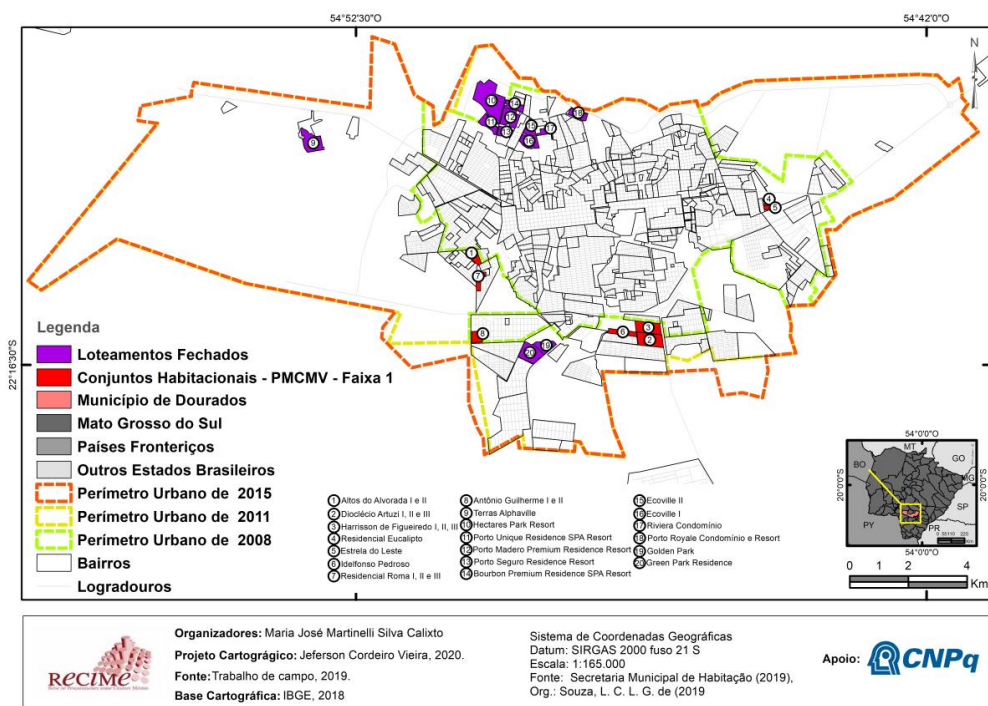
Assim, conforme Jurado da Silva (2012), bem como Sposito e Góes (2013), o atual processo de urbanização vem sendo marcado pelo aprofundamento da segregação, apontando para a fragmentação socioespacial em cidades de diferentes portes, com a tendência de implantação dos residenciais fechados, reconfigurando a relação centro-periferia.

Por sua vez, quando consideramos os empreendimentos do PMCMV, sobretudo da faixa de renda 1 (destinados aos segmentos de menor ou nenhuma renda), observamos que estes apresentam localizações que reforçam as desigualdades em escalas mais ampliadas, separando a cidade em “setores”, por exemplo, opostos aos dos loteamentos fechados de padrão mais elevado.

A Figura 1 nos permite, não apenas observar a localização oposta dos loteamentos fechados e dos empreendimentos do PMCMV, mas também, que parcela significativa desses empreendimentos está localizada na área de expansão recente do perímetro.

Para Sposito, esse processo se expressa não somente nas diferentes formas de acesso, “[...] mas de uma cisão sócio-espacial, decorrente da convivência e do conflito nos espaços urbanos entre os que podem pagar e os que não têm condições monetárias para o acesso à cidade”. (1999b, p. 22).

Figura 1 - Dourados-MS. Empreendimentos Habitacionais PMCMV Faixa 1 e Loteamentos fechados de padrão mais elevado (2020).



Dessa forma, a periferia se reconfigura, tanto na porção norte e noroeste quanto na porção sul e sudeste da cidade. Ao considerar o processo de redefinição das áreas periféricas, Sposito e Góes (2013, p. 70) afirmaram que, no processo de implantação dos loteamentos fechados nas cidades brasileiras,

[...] um dos fatores que se destaca é a tendência à localização mais periférica do que central desses empreendimentos, o que é explicável do ponto de vista dos proprietários fundiários e incorporadores, porque esses tipos de iniciativas exigem glebas de tamanho médio ou grande.

A expansão territorial, como parte do processo de reprodução do espaço urbano, a partir da atuação de diferentes agentes, não se faz ao acaso, nem de forma harmônica no período contemporâneo; ao contrário, vem sendo marcada por conflitos que são gestados e mediados pelo poder público. Assim, toda a legislação envolvida na produção das cidades, como planos diretores, leis de expansão dos perímetros, bem como todas as leis urbanísticas que respaldam legalmente os processos de construção dos imóveis, abertura de loteamentos, usos do solo, inclusive, com necessária vinculação e respeito às legislações federais, devem ser compreendidas como parte do quadro contraditório na constituição de uma sociedade desigual. Outrossim, múltiplos e conflitantes interesses se chocam na produção do espaço, e as leis, apesar de serem colocadas sob um manto de neutralidade, devendo ser seguidas e tomadas como normas gerais, extensivas a todos, muitas vezes atendem aos interesses de determinados grupos, sendo criadas como parte de suas demandas econômicas.

A reconfiguração da periferia de Dourados, nessa perspectiva, deve ser entendida nesse quadro conflituoso de produção do espaço, em que está em disputa um projeto de produção de cidade. Esse processo não é exclusivo da realidade das cidades médias brasileiras, se inscrevendo, do mesmo modo, em outras escalas e países do mundo, articulando-se às dimensões políticas, econômicas, culturais, arquitetônicas locais, ligadas à sua formação socioespacial. Assim, também é preciso considerar que existe uma forte articulação dessa forma de produção a outras escalas, como fica evidenciado com a chegada de novas formas e agentes incorporadores em Dourados.

É possível afirmar que a reconfiguração da periferia vem incorporando novas áreas, tendo em vista a ampliação da superfície. A produção de loteamentos fechados nas bordas geométricas das cidades, portanto, nas proximidades dos limites do perímetro urbano, representam novos desafios para a compreensão da produção contemporânea do espaço urbano.

A produção desses empreendimentos promove, ao mesmo tempo, ampliação da segregação socioespacial, na medida em que determinadas áreas da cidade se tornam inacessíveis para a maior parte dos habitantes, ao mesmo tempo revelando uma autosegregação, e o desejo de conviver em ambientes exclusivos, com pessoas de um mesmo nível de renda. A extensão territorial e o aumento do perímetro, por sua vez, também incidem no aumento do custo de vida – uma vez que encarecem diversos serviços, como o transporte, a necessidade de ampliação das redes de infraestruturas, bem como interferem nos deslocamentos dos habitantes, ampliando as distâncias socioespaciais.

Também é preciso reforçar que parte dos novos produtos imobiliários são realizados por incorporadoras de outros estados da federação, representando maior disputa pelas localizações no interior da cidade e no reforço da segmentação já existente, incidindo, ainda, no preço da terra urbana, promovendo a especulação imobiliária.

Essa realidade reforça que, ainda que determinadas dinâmicas possam ser muito mais significativas nas metrópoles, as cidades médias também expressam uma lógica de produção do espaço marcada pela complexidade. No caso específico de Dourados, identificamos a ocorrência desse processo, especialmente a partir dos anos 2000. Dessa forma, a reprodução do espaço de Dourados, a exemplo de outras cidades não metropolitanas, baseia-se em uma racionalidade econômica cujo resultado é o aprofundamento das diferenças e desigualdades socioespaciais no conjunto da cidade. Esse processo limita as possibilidades de encontro e de convívio entre os diferentes, impondo a negação da cidade como totalidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os novos vetores de expansão territorial impactaram o tecido urbano, implicando em uma nova dinâmica que interfere no processo de reconfiguração do espaço. Com efeito, essa lógica de produção fundiária-imobiliária-incorporadora, ao configurar-se de forma concentrada no interior da cidade, promove uma mudança no conteúdo da periferia, propiciando ainda mais o distanciamento entre os diferentes segmentos socioeconômicos e, em sentido mais amplo, reconfigurando a relação centro-periferia.

Enquanto os loteamentos fechados revelam áreas que se tornam de uso exclusivo dos moradores desses empreendimentos, os conjuntos habitacionais do PMCMV desencadearam um processo que marca a ocupação de áreas descontínuas ao tecido urbano consolidado, sobretudo na porção sul e sudeste da cidade, caracterizadas pela ausência de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Os empreendimentos localizados na porção sul da cidade, por exemplo, somam mais de duas mil unidades habitacionais que, além de ampliar o tecido urbano, aumentam o fluxo de pessoas, trazendo contradições de várias ordens. Essa realidade se complexifica pelo fato de a área ser servida muito precariamente por comércio, infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos. Para acessar o centro principal e/ou outras áreas da cidade (como a Unidade de Pronto Atendimento – UPA – ou mesmo supermercados como Assaí e Atacadão), é preciso cruzar, por exemplo, a BR-163.

Tais dinâmicas não apenas reconfiguram a periferia, mas impulsionam processos de natureza contraditória: a intensificação de conflitos e de contradições sociais; a criação de novas centralidades no interior da cidade; o surgimento de novas práticas e formas de distanciamento socioespacial.

Com relação aos loteamentos fechados, nos últimos anos, observamos duas lógicas de implantação. A primeira (caso dos loteamentos Ecoville, Terras de Alphaville, Porto Madero Premium, Borboun Premium Spa Resort, Porto Royale Condomínio e Resort, Porto Unique Residence SPA Resort, Hectares etc.) valeu-se do processo de estruturação já existente, implantando-se nas porções norte e noroeste. Há, portanto, um reforço no padrão existente de segmentação, intensificando uma estruturação baseada nas desigualdades socioespaciais. Caracterizam-se, portanto, pelo reforço das desigualdades, ampliando ainda mais as restrições ao uso e apropriação desta parcela da cidade pelos segmentos de baixa renda, e sinalizando para uma produção fragmentária do tecido urbano, inclusive pelo distanciamento do loteamento, a exemplo do empreendimento Terras de Alphaville.

Já no caso dos loteamentos fechados Golden Park e Green Park, localizados na porção sul da cidade, observou-se o surgimento de outra lógica, reforçando a descontinuidade do tecido urbano, expressando uma mudança no conteúdo do espaço periférico existente até então. Assim, a implantação dos loteamentos fechados, nessa porção da cidade, voltados a segmentos de poder aquisitivo mais elevado, confere uma mudança de conteúdo significativa na periferia urbana, marcada pela distinção imposta pelos “muros”, pela ideia de “segurança”, e exclusividade do uso, dentre outros. Assim, colocam-se como símbolos de status e de distinção social; separados, mas, ao mesmo tempo, próximos dos bairros considerados “populares”, estes destinados a segmentos de renda mais baixa.

Nesse processo, o papel do poder público deve ser ressaltado, sobretudo no que diz respeito à mudança na legislação que, entre 2011 e 2014, possibilitou a ampliação do tecido urbano em 134,3 km², sinalizando para a possibilidade do reforço da fragmentação do tecido urbano. Desse modo, a gestão municipal, a partir de uma série de legislações, orienta os vetores a partir dos quais a cidade pode se

expandir, e de que forma isso pode acontecer, impondo controles e limites à atuação dos diferentes agentes.

Assim sendo, as formas de produção do espaço urbano, sobretudo a partir dos anos 2000, evidenciam padrões socioespaciais bem definidos nas porções norte e sul da cidade, sinalizando uma nova configuração da periferia e, por decorrência, da relação centro-periferia.

REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE. Sítio Institucional. Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/empreendimento/terrasalphavilledourados>. Acesso em: 24 nov. 2020.

BERNARDELLI, M. L. F. da, CALIXTO, M. J. M. S. Os loteamentos fechados e as novas formas de produção imobiliária em Dourados: uma cidade média do estado de Mato Grosso do Sul – Brasil. *In*: Simpósio Nacional de Geografia Urbana. **Anais [...]** Fortaleza, 2015. Disponível em: <http://www.lapur.ufc.br/site/index.php/acervo/simpurb-2015>. Acesso em: 12 nov. 2020.

BITTENCOURT, A. J. da S. **A produção de novas formas socioespaciais em Dourados-MS: um estudo do loteamento Jardim Altos do Indaiá**. 2007. 50f. Monografia (Bacharelado em Geografia). Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados.

BRASIL. **Lei Nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 27 ago. 2020.

BRASIL. **Lei Nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 03 ago. 2020.

BRASIL. **Lei Nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 27 ago. 2020.

BRASIL. **Lei Nº 9.785**, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9785.htm. Acesso em: 03. Ago.2020.

CALIXTO, M. J. M. S. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS**. 2000. 295f. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

CALIXTO, M. J. M. S. **O processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano: uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS**. Campo Grande: Editora UFMS, 2004.

CALIXTO, M.J.M.S., BERNARDELLI, M.L.F. da H. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. *In: SPOSITO, M.E.B.; MAIA, D. S. (Org.). Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó*. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016, p. 29-170.

CALIXTO, M. J. M. S. A centralidade regional de uma cidade média no estado de Mato Grosso do Sul: uma leitura da relação entre diversidade e complementaridade. *In: OLIVEIRA, H. C. M.; CALIXTO, M. J. M. S.; SOARES, B. R. (Org.). Cidades médias e região*. São Paulo: Unesp/Cultura Acadêmica, 2017, p. 57-100.

CALIXTO, M. J. M. S. O processo de consolidação da centralidade regional de Dourados-MS na rede urbana: uma contribuição para a análise de uma cidade média. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 23, n. 3, p. 582-601, dez. 2019, ISSN 2179-0892.

CAMAGNI, R. **Economía urbana**. Barcelona: Antonio Bosh, 1993.

CORRÊA, R. L. **Trajatórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

DEMATTEIS, G. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. *In: MONCLÛS, F. J. (Ed.). La ciudad dispersa*. Barcelona CCCB, 1998. Disponível em: <http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2020.

DOURADOS NEWS. Dourados terá condomínio de luxo com investimentos de R\$ 80 milhões. Disponível em: <https://www.douradosnews.com.br/dourados/dourados-ganha-condominio-de-luxo-com-total-de-investimentos-em-r-130/1087794/>. Acesso em: 24 nov. 2020.

ECOVILLE DOURADOS. Sítio institucional. Disponível em: <http://www.ecovilledourados.com.br/>. Acesso em: 24 nov. 2020.

FM CIDADE 101. Dourados avança na verticalização de edifícios. Disponível em: <https://www.fmcidade101.com/noticias/dourados-avanca-na-verticalizacao-de-edificios>. Acesso em: 10 dez. 2020.

GOLDEN PARK. Condomínio Golden Park. Disponível em: <http://www.condominiogoldenpark.com.br/home>. Acesso em: 24 nov. 2020.

GREEN PARK DOURADOS. Sítio institucional. Disponível em: <http://www.greenparkdourados.com.br/ocond/>. Acesso em: 24 nov. 2020.

HECTARES DOURADOS. Sítio institucional. Disponível em: <https://hectaresdourados.com.br/>. Acesso em: 24 nov. 2020.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades – 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. **Cidades e estados**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms.html>. Acesso em: 12 nov. 2020.

JESUS, S. L. de. **A política pública habitacional e os desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média**: Dourados – MS. 2014. 160 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2014.

JURADO DA SILVA, P. F. A integração do mercado imobiliário e financeiro na produção da cidade fragmentada. **Revista Formação (Online)**, Presidente Prudente, n. 19, v. 1, 2012. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/1269>. Acesso em: 24 nov. 2020.

JURADO DA SILVA, P. F.; BERNARDELLI, M. L. F. H. Formação socioespacial e cidades pequenas: um segmento da rede urbana na porção meridional de Mato Grosso do Sul. **Geosp – Espaço e Tempo (Online)**, v. 23, n. 1, p. 163-181, abr. 2019.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LOURENÇO, D. A. S. dos S. As novas formas de produção socioespacial em Dourados-MS. Uma análise do Ecoville Dourados Residence & Resort. Dourados. *In: CALIXTO, M. J. M. S.; MORENO, B. B.; BERNARDELLI, M. L. F. da H. O urbano em Mato Grosso do Sul: abordagens e leituras.* Dourados: editora da UFGD, 2020, p. 171-195.

MDR/SISHAB. **Programa Minha Casa Minha Vida.** Consulta de empreendimentos. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/empreendimentos/046960182>. Acesso em: 01 jul. 2020.

MANCINI, G. A. **Avaliação dos custos da urbanização dispersa no Distrito Federal.** 2008. 178 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

MONCLÚS, F. J. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. *In: La ciudad dispersa.* Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: CCCB, 1998, p. 5-15. Disponível em: <http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2020.

MONTE-MÓR, R. L. M. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. *In: SANTOS, M.; SOUZA, M.A.S.; SILVEIRA, M.L. (Orgs.) Território: globalização e fragmentação.* São Paulo: Hucitec – ANPUR, 1994. p. 169-181.

MORENO, B. B. **A centralidade do ensino superior e o processo de redefinição socioespacial em Dourados – MS.** 2013. 275 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2013.

MUDE IMOBILIÁRIA. Informações sobre o Grand Parc Residence Resort. Disponível em: <https://www.mudeimobiliaria.com.br/empreendimento/grand-parc-residence-resort/ms/dourados/21479>. Acesso em: 24 nov. 2020.

OJIMA, R. Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, São Paulo, v. 24, n° 2, p. 277-300, jul./dez. 2007.

PLAENGE. Sítio institucional da Plaenge. Disponível em: <http://www.plaenge.com.br>. Acesso em: 24 nov. 2020.

PORTO MADERO. Sítio institucional. Disponível em: <http://www.portomaderodourados.com.br/>. Acesso em 24 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS. **Lei Complementar Nº 205/2012**. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo e o sistema viário no Município de Dourados e dá outras providências. Disponível em: <http://www.dourados.ms.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/Lei-Complementar-n%C2%BA-205-LUOS-2012-ATUALIZADA.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS. **Lei Nº 3.844, de 24 de novembro de 2014**. Dispõe sobre o perímetro urbano da cidade de Dourados. Disponível em: <http://www.dourados.ms.gov.br/wp-content/uploads/2014/12/Lei-n%C2%BA-3844-Altera-Per%C3%ADmetro-Urbano.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS. **Lei Nº 3.480**, de 30 de setembro de 2011. Dispõe sobre alteração do perímetro urbano da cidade de Dourados. Diário Oficial, Dourados-MS, ano XIII, n 3.099, p. 45, out., 4. trim. 2011. Disponível em: <http://www.dourados.ms.gov.br/Servi%C3%A7os/Buscanosite/tabid/1132/langu age/pt-BR/Default.aspx>. Acesso em: 20 nov. 2020.

RUFINO, M. B. C.; KLINTOWITZ; D. C.; MENEGON, N. M.; UEMURA, M. M.; FERREIRA, A. C.; FRIGNANI, C.; BARRETO, F. A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário? *In*: AMORE, C. S.; RUFINO, M. B. C.; SHIMBO, L. Z. (Org.). **Minha casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 103-130.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**. Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, M. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. São Paulo: Record, 2008.

SILVA, M. C. T da. Dourados-MS: expansão urbana extensiva e impactos socioambientais. *In*: SILVA, W. G. da, JURADO DA SILVA, P. F. (Orgs.). **Mato Grosso do Sul no início do século XXI**: integração e desenvolvimento urbano-regional. 1 ed. Campo Grande: Life Editora, 2017, v.1, p. 201-229.

SOUZA, L. B. A hipérbole mercantil da expansão urbana e suas implicações ambientais. **Mercator**, Fortaleza, v.14, n.4, p.29-40, dez. 2015. Disponível em: www.mercator.ufc.br. Acesso em: 20 jul. 2020.

SOUZA, L. C. L. G. de. **As novas formas de morar em uma cidade média**: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. 2019. 170f. Relatório (Qualificação em Geografia), Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2019.

SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, M. E. B. Espaços urbanos: territorialidades e representações. *In*: SPOSITO, E. **Dinâmica econômica, poder e novas territorialidades**. Presidente Prudente: UNESP/GAsPERR, 1999a, p. 13-29.

SPOSITO, M. E. B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre novas formas espaciais. *In*: DAMIANI, Amélia Luiza. *et al.* (org.). **O espaço no fim do século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999b. p. 83-99.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. São Paulo, 1991. 384 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SPOSITO, M. E. B., GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SWEEZY, P. M. Demand under conditions of oligopoly. **Journal of Political Economy**, v. 47, n. 4, 1939, p. 568-573. Disponível em: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/pdf/10.1086/255420> . Acesso em: 24 nov. 2020.

ENTRE PERMANÊNCIAS E TRANSFORMAÇÕES: A REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS A PARTIR DO PMCMV EM RIBEIRÃO PRETO-SP⁴⁰

Everaldo Santos Melazzo

Natália Daniela Soares Sá Britto

Victória Aparecida Batista da Silva

Bruno Leonardo Barcella

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida constituiu-se, entre seu lançamento no ano de 2009, até seu encerramento em 2020, na maior e mais ampla política pública habitacional brasileira. As mais de seis milhões de unidades contratadas e mais de cinco milhões de unidades entregues, em diferentes modalidades, tipologias, e para distintas faixas de renda, mobilizaram grande diversidade de agentes públicos, privados e instituições sociais de diferentes capacidades e poder de ação. Do mesmo modo, o programa cobriu todo o território nacional em relação a municípios dos mais variados estratos populacionais, em diferentes posições da rede urbana, mobilizando mais de 500 bilhões de reais em 12 anos.

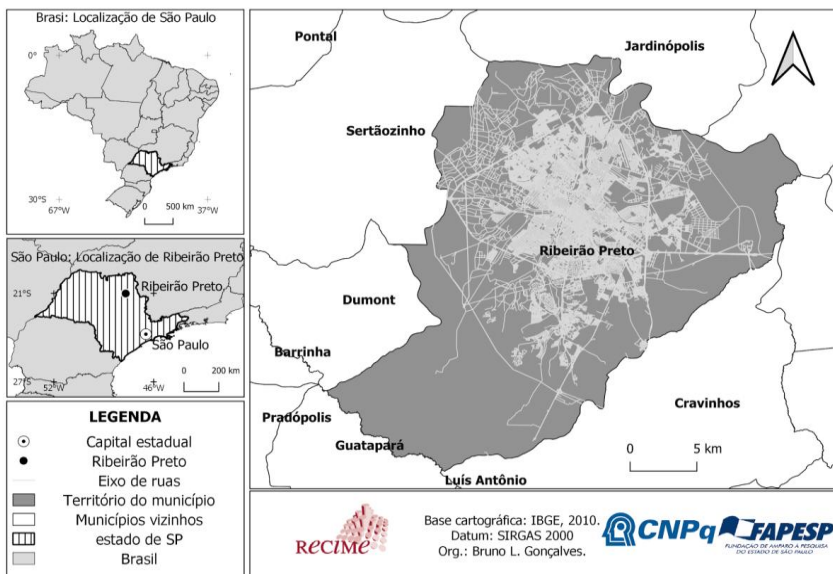
Dada a amplitude produtiva, financeira e geográfica, os resultados desse programa também foram heterogêneos, seja em relação às condições diferenciadas de enfrentamento do déficit habitacional em cada realidade

⁴⁰ Os autores agradecem ao CNPq pelo financiamento através da chamada Universal MCTIC/CNPq n.º 28/2018 (Projeto “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras”) e à FASPESP através do financiamento ao Projeto Temático Processo 2018/07701-8 (Projeto “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: Escalas, vetores, ritmos e formas FragUrb).

socioespacial do país, seja nos impactos sociais e econômicos do programa nos processos de produção das cidades considerando, sobretudo a superação e/ou permanências das desigualdades socioespaciais.

Ribeirão Preto (Figura 1), com uma população estimada em 711.825 habitantes, de acordo com o IBGE (2020), apresenta uma taxa de crescimento demográfico de 1,21% ao ano ⁴¹, e com quase 100% dessa população vivendo na área urbana, o que tem implicado em amplos desafios ao planejamento e implementação de políticas públicas, sobretudo aquelas ligadas ao provimento da habitação social.

Figura 1 - Ribeirão Preto. Situação Geográfica (2020).



Fonte: Organizado e elaborado por Bruno Gonçalves.

Por sua vez, dado seu relativo destaque econômico no cenário regional e nacional, Ribeirão Preto já que se classifica como o 23º maior PIB do país ⁴² e com um PIB *per capita* de R\$ 49 mil reais (IBGE, 2020). O município também tem se consolidado como importante polo de atração

⁴¹ Índice esse superior à média nacional de 0,77% do último ano - (IBGE, 2020).

⁴² Posição em 2018, segundo o estudo “Produto Interno Bruto – PIB dos Municípios Brasileiros”, do IBGE, divulgado em 2020.

para capitais circulantes na esfera mercantil e financeira - em especial através do setor de serviços, da cadeia industrial do agronegócio e do setor imobiliário - o que o posiciona como o 4º município do Estado de São Paulo com maior potencial de consumo, sendo o consumo da habitação - que inclui os gastos com compra e manutenção de imóveis - o de maior projeção para o ano de 2020⁴³. (IPC Maps, 2019).

De acordo com a pesquisa Região de Influência das Cidades - REGIC (2018), Ribeirão Preto é considerada Capital Regional A, ou seja, configura-se como centro de gestão empresarial, expressa alta centralidade em sua rede urbana, atraindo deslocamentos de pessoas para consumo de vários tipos de bens e serviços. O município é o núcleo de um arranjo populacional composto por 81 cidades e mais de 3 milhões de habitantes, que apresentam “integração significativa em razão da contiguidade das áreas urbanizadas ou da presença de deslocamentos frequentes dos habitantes para trabalhar ou estudar. (REGIC, 2018: 72).

A partir destas condicionantes, o presente texto analisa algumas das complexas resultantes espaciais do Programa Minha Casa Minha Vida sobre a produção desta cidade média, considerando os desdobramentos da política habitacional na conformação de um padrão socioespacial marcado pelo aprofundamento das desigualdades socioespaciais, bem como pela sua mais recente dimensão, a da fragmentação socioespacial.

Nos termos colocados por Sposito e Sposito (2020), mesmo configurando um termo polissêmico, a fragmentação socioespacial

assenta-se em compreensão de que este processo tem tanto elementos objetivos quanto subjetivos, tanto materiais como simbólicos, diferentes dimensões que requerem, além de mensuração, sobretudo sensibilidade e observação no processo de análise, por meio do qual há que se selecionar o essencial para se compreender dado processo. (SPOSITO; SPOSITO: 2020, 11).

⁴³ Segundo estudos do IPC Maps em 2019, a categoria de gastos com habitação tinha a projeção de movimentar R\$ 6,14 bilhões de reais no município, sendo este o principal gasto da população no ano. <https://www.revive.com.br/noticias/economia/ribeirao-preto-e-quarta-cidade-do-estado-de-sao-paulo-em-potencial-de-consumo/>

Assim, o objetivo central deste texto é contribuir para tal debate, a partir da sistematização dos dados e informações a respeito do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Ribeirão Preto - SP. Serão destacadas algumas de suas particularidades de maneira a compreender: I) as resultantes espaciais do Programa em relação aos processos de produção do espaço urbano; II) a produção imobiliária efetivada pelo Programa em relação a seus agentes responsáveis e as localizações dos empreendimentos; e III) as interações desta produção de habitação de interesse social com as dinâmicas imobiliárias na cidade.

O texto encontra-se organizado, além da introdução, em mais três itens. I) Contextualização: principais características das dinâmicas da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto. II) O PMCMV: localizações e desigualdade socioespaciais (ainda) em curso. III) À guisa de considerações finais: síntese espacial dos processos analisados.

O fio condutor, assim, é aquilatar como a produção mais recente da habitação de interesse social - ou da habitação social de mercado (SHIMBO, 2010) -, formulada nacionalmente, não apenas interage e articula-se ao espaço concreto produzido historicamente, mas também desencadeia os processos de diferenciação e desigualdades, condicionando assim o futuro da cidade. Nesse processo, a cidade e suas “partes” passam a responder cada vez mais a uma “ordem urbana” marcada como um *“juego de espejos: cada uno evoluciona en contraste, por temor o en función do que los otros son o se cree que son, o de lo que non son”* (DUHAU e GIGLIA 2016, p.38).

CONTEXTUALIZAÇÃO: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS DINÂMICAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM RIBEIRÃO PRETO

A análise dos elementos que corroboram para o processo de estruturação do espaço urbano de Ribeirão Preto, no tempo presente, exige um movimento de retorno ao “presente de então” (ABREU, 2010), como ferramenta intelectual para compreensão mais ampla sobre o conjunto de

fatores geográficos, sociais, políticos e econômicos que confluíram para definição das formas de uso, organização e estruturação de seu território.

Nesse sentido, podemos dizer que o início das transformações econômicas e territoriais de Ribeirão Preto estiveram atreladas ao contexto de expansão da atividade cafeeira durante a chamada “Marcha para o Oeste”, ainda em meados do século XIX. Como já estabelecido na literatura acadêmica, a formação socioespacial produzida a partir do café foi fundamental para o impulso à produção e concentração de grandes fluxos de riqueza que forneceram as bases para processos posteriores de industrialização regional. Ao mesmo tempo, por se assentar na mão de obra assalariada, a produção cafeeira foi também capaz de dinamizar a formação de complexas relações entre cidade-campo, estruturando uma densa rede urbana e imprimindo profundas alterações demográficas e espaciais nos territórios que integram esta formação. (FREDERICO 2017, p.80).

Ainda que as primeiras formas de ocupação do território onde hoje se localiza Ribeirão Preto tenha ocorrido a partir do processo de apossamento de terras⁴⁴ por parte de criadores de gado, será com a introdução da monocultura do café associada à implantação da Estrada de Ferro Mogiana⁴⁵, no ano de 1883, que o processo de produção da cidade ganha impulso com as primeiras iniciativas de parcelamento do solo para constituição do núcleo urbano principal, já no contexto da Lei de Terras⁴⁶.

De acordo com Zamboni (2019, p.75), a primeira demarcação do traçado urbano em Ribeirão Preto ocorreu em 1881, sendo os limites da cidade confirmados pela implantação, em 1883, da linha de ferro da Mogiana, que se configurava como uma fronteira material na separação entre dois núcleos urbanos distintos. De um lado dos trilhos, consolidou-se o núcleo urbano principal da cidade, na forma de um quadrilátero

⁴⁴ O que redundou na formação de um pequeno patrimônio com terras doadas à igreja católica, em 1845.

⁴⁵ Uma das várias Estradas de Ferro que passam a integrar a produção cafeeira de diferentes regiões paulistas à metrópole e ao porto.

⁴⁶ Lei nº 601 de 19 de setembro de 1850.

localizado nos terrenos desmembrados do patrimônio religioso inicial, concentrando todas as benesses e melhorias urbanas no entorno do Largo da Igreja Matriz. Do outro lado, ao norte, nos terrenos oriundos do desmembramento do latifúndio da fazenda Rio Pardo e de glebas de terras devolutas do império⁴⁷, iniciou-se a formação do chamado Núcleo Colonial Antônio Prado, voltado para o assentamento de trabalhadores rurais livres, sobretudo imigrantes italianos, atraídos para a região em decorrência da demanda de trabalho nas lavouras de café. Tal diferenciação socioespacial atravessará as próximas décadas, incidindo com novos contornos, até o presente, e redundando ainda em processos de desigualdades socioespaciais.

Para Santos (2017), além da Estrada de Ferro da Mogiana, as áreas de várzea do Rio Ribeirão Preto e do córrego Retiro constituíram, também, importantes condicionantes físicos para a estruturação da cidade, dividindo ainda mais o espaço entre uma porção norte e uma porção sul representativa da divisão social do espaço que se expressava, especialmente, através do preço e das formas de uso e acesso à terra. Segundo o autor, ao norte, nas áreas de várzea dos córregos, e próximo à estrada de ferro, onde ocorriam cheias periódicas, os preços dos lotes eram mais baixos, sendo os mesmos adquiridos pelos estratos sociais mais pobres por meio de compra parcelada, ou ainda, em muitos casos, por meio de desapropriações ou por doações a entidades beneficentes. Já na porção sul, onde os terrenos eram mais altos e situados à montante dos rios, os preços eram mais altos⁴⁸, o que servia como um importante marcador econômico, sacramentando a propriedade privada da terra como uma relação social, cristalizada em contratos de pleno direito, o que permitia

⁴⁷ De acordo com Manha & Manha (2011), o patrimônio do referido núcleo foi proveniente do confisco, pelo Governo Imperial, de terras da Fazenda “Ribeirão Preto Abaixo” ao tenente-coronel Gabriel Garcia de Figueiredo, em 1878.

⁴⁸ O autor aponta ainda o caráter simbólico da edificação da primeira igreja matriz, erguida no núcleo urbano original, cujos fundos estavam virados para o norte, local onde se constituiu o Núcleo Colonial Antônio Prado.

aos seus proprietários dispor das terras sempre na tentativa de capturar as rendas futuras na forma de seus preços.

Um dos pontos importantes, desse momento, foi o uso das terras para a mobilização de capitais do campo através de hipotecas bancárias o que, como demonstram Marcondes e Bertolai (2020, p.1), garantiu “(...) a distribuição de crédito concentrada entre os maiores agricultores e a existência do efeito patrimonial”, corroborando, assim, para a formação de uma elite patrimonialista local que, a partir de então, e por anos mais tarde, ditaria os rumos do crescimento urbano de Ribeirão Preto.

Desta maneira percebe-se que, desde a origem da cidade, a propriedade da terra já apresentava uma dimensão concreta, como condição de produção e acesso à habitação e à cidade, assim como uma dimensão abstrata de título capaz de mobilizar capitais e definir o lugar “de cada qual” e “de cada objeto” no espaço.

Entretanto, valorizando o papel do Estado na estruturação da cidade, Manha e Manha (2011) destacam que as condicionantes físico-naturais e a concentração da propriedade da terra foram secundárias quando comparadas à segregação imposta pela legislação, e pelas reformas urbanas executadas na cidade, entre o final do século XIX e começo do século XX.

De acordo com os autores, em 1889, com a publicação do primeiro Código de Posturas e Obras de Ribeirão Preto⁴⁹, expedido pela antiga Assembléia [sic] Legislativa Provincial de São Paulo, proibiu-se a implantação de atividades insalubres⁵⁰ no núcleo urbano principal, deslocando as mesmas para o núcleo colonial Antônio Prado, através de uma política tributária diferenciada entre os dois setores da cidade. Por sua

⁴⁹ Resolução 198 de 03/08/1889, a partir da proposta apresentada pela Câmara Municipal de Ribeirão Preto.

⁵⁰ Como hospitais para leprosos, hospícios, asilos, fábricas, matadouros, entre outros. É importante destacar, ainda, que muitos dos terrenos lindeiros, ou que recebiam estas atividades no período, atualmente passam a conformar parte do banco de terrenos públicos e receber empreendimentos habitacionais via políticas públicas em Ribeirão Preto.

vez, no núcleo urbano principal, consagrado como a área de conversão da riqueza do café⁵¹, foram concentradas as obras de modernização da cidade - a exemplo das obras de canalização e retificação de rios e a implementação de serviços urbanos⁵² -, o que reforçou a diferenciação e as desigualdades socioespaciais entre as áreas ao norte e ao centro-sul de Ribeirão Preto.

Após a década de 1930, já no contexto da crise nacional do ciclo do café, Ribeirão Preto apresenta uma reconversão econômica orientada pelo desenvolvimento industrial⁵³, do comércio e das atividades imobiliárias. De acordo com Santos (2017), será nesse período que se verificará o crescimento da figura do promotor imobiliário, expressa pelo lançamento de uma série de novos loteamentos residenciais, voltados tanto para os estratos de alta como de baixa renda.

No setor leste, o lançamento de loteamentos populares manteve a tendência de periferização dos estratos sociais mais pobres, enquanto que no núcleo urbano principal ocorreu a conversão de usos do solo, com as atividades comerciais e de serviços se sobrepondo ao uso residencial dos estratos de média e alta renda, o que resultou nos primeiros deslocamentos deste segmento em direção à porção sul da cidade, em especial nos bairros Higienópolis e Jardim Sumaré, que passaram a ser ocupados gradativamente por “suntuosos palacetes residenciais.” (FIGUEIRA, p. 104).

Na década seguinte, Ribeirão Preto apresenta um relativo crescimento populacional, chegando a quase 80 mil habitantes em 1940 – e com mais de 60% dessa população vivendo na área urbana - o que provoca novas dinâmicas sociais que redundam na difusão de um discurso voltado para urgência da implantação de um Plano Diretor Urbano na cidade.

⁵¹ Concentrando monumentos, praças, palacetes, teatros, entre outros.

⁵² Sendo os fazendeiros locais os principais credores e beneficiários da concessão desses serviços na cidade.

⁵³ Com o desenvolvimento de fábricas de bebidas, metalúrgicas, insumos agrícolas, entre outras. (SANTOS, 2017).

Assim, em 1945, surge uma primeira proposta de Plano Diretor elaborada pelo engenheiro e urbanista José de Oliveira Reis. Seu objetivo era a reestruturação da cidade baseada em um novo zoneamento definido por um complexo sistema viário - composto de vias perimetrais, radiais e transversais - assim como pela criação de parques de fundo de vale para promoção de espaços de lazer e saneamento de áreas alagadiças, o que permitiria, segundo as diretrizes do projeto, reduzir os então já detectados problemas ocasionados pelo padrão de ocupação norte-sul. Contudo, apesar do empenho na formulação do Plano, a proposta de Oliveira Reis gerou um grande conflito político-partidário, em especial entre vereadores, proprietários e promotores imobiliários, sendo a mesma obstruída pelo legislativo, ao longo dos anos que se seguiram.

A este respeito Deminice (2015) destaca que, tendo suas diretrizes direcionadas para as áreas não urbanizadas e de expansão urbana, o plano de Oliveira Reis previa a extensão do eixo comercial da cidade até os bairros Vila Tibério e Campos Elísios – bairros de uso fabril e ocupados por operários, localizados ao norte do núcleo urbano principal - através do projeto de deslocamento da estação de trem Mogiana e do alargamento das ruas General Osório e Avenida da Saudade. Seguindo essa diretriz, o Plano de Oliveira Reis inverteria os vetores de valorização imobiliária da cidade, o que gerou uma grande desavença com os interesses da elite local proprietária de terras, que já promovia o processo de expansão dos estratos de alta renda em direção ao setor sul da cidade. Em 1955, com a visita do urbanista à cidade, ocorre uma nova tratativa para a aprovação do Plano, porém sem sucesso, dados os interesses que o projeto confrontava.

Diante da ausência de um plano urbano unificado, os problemas viários e habitacionais se agravaram em Ribeirão Preto, ao longo dos anos seguintes, confluindo para a necessidade de novas intervenções urbanas, realizadas, contudo, de forma fragmentada e desarticulada de um projeto geral de cidade. (SANTOS, 2017).

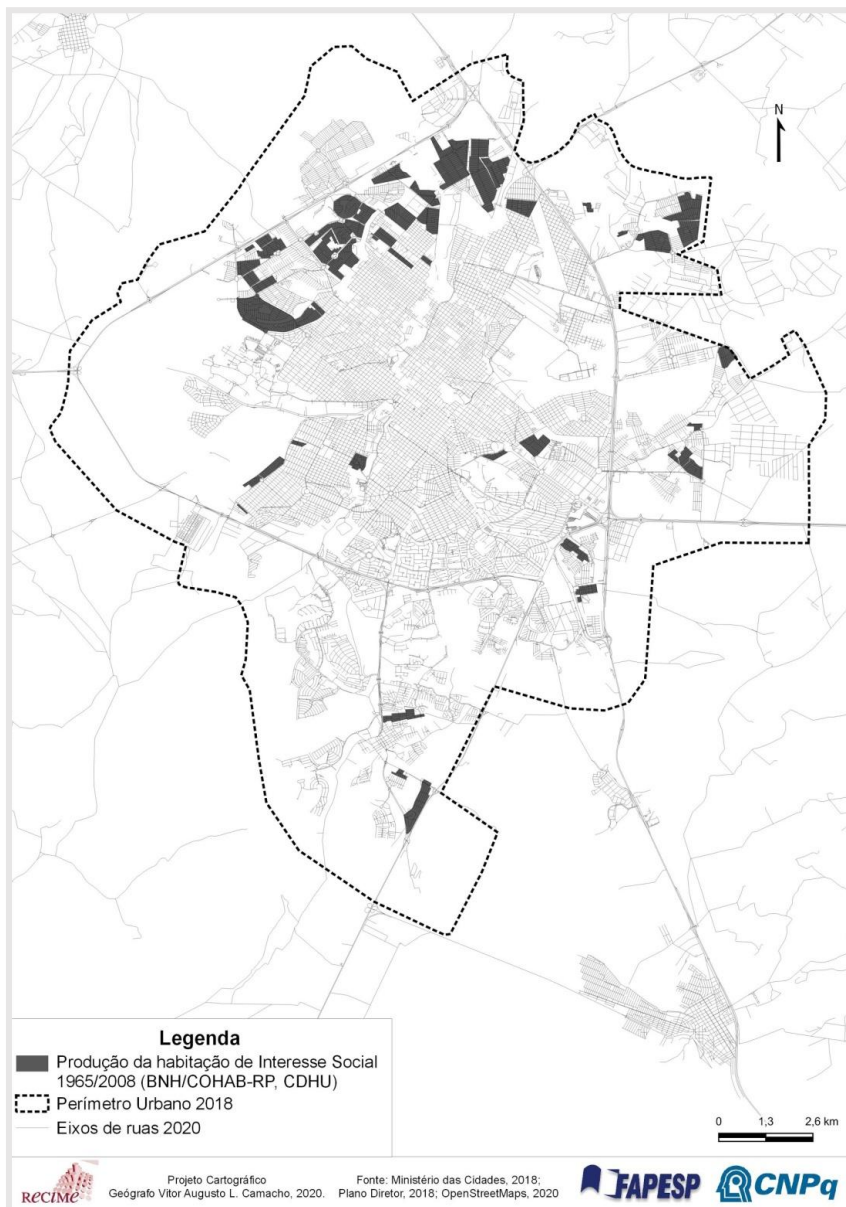
Do ponto de vista da mobilidade, na década de 1960 é implementado o Plano Viário de Ribeirão Preto, estabelecendo um sistema radial hierárquico através da construção de um anel viário na cidade, tendo como objetivo principal melhorar a conexão entre o sistema viário intraurbano com o sistema de transportes e rodovias estaduais. De acordo com Zamboni (2019), esse plano não apenas definiu o sistema de fluxos na cidade, como também promoveu a expansão territorial através da implantação de novos loteamentos urbanos, em função da abertura, prolongamento e duplicação de avenidas, assim como reforçou a tipologia residencial unifamiliar por meio do traçado das ruas.

Os anos 1960 foram fundamentais na estruturação da cidade, também em função da criação da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (Cohab-RP)⁵⁴, voltada para a execução da política nacional de habitação, o que contribuiu eminentemente para a expansão horizontal da cidade, assim como para a ratificação das desigualdades e diferenças socioespaciais entre a zona norte e a zona sul do município, como será visto adiante.

De acordo com Santos (2017), entre as décadas de 1960 e 1980 - período abarcado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) - foram construídas mais de 16 mil unidades residenciais pela Cohab-RP na cidade, distribuídas em 29 conjuntos habitacionais, em sua maioria concentrados na zona norte, entre o campus da USP, a oeste (antiga Fazenda Monte Alegre) e o aeroporto Leite Lopes, ao norte (Figura 2).

⁵⁴ Criada no contexto do sistema SFH-BNH (Sistema Financeiro de Habitação e Banco Nacional da Habitação), a Cohab-RP se constitui como uma empresa de economia mista, regida pela Lei da Sociedade por Ações, possuindo mais de 80 municípios no seu quadro societário - além de admitir pessoas físicas e jurídicas de direito privado -, porém vinculada à administração indireta da Secretaria do Governo do Município de Ribeirão Preto, que possui o controle majoritário da empresa.

Figura 2 - Ribeirão Preto. Empreendimento de Habitação de Interesse Social (COHAB/BNH) – 1965-2008.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Vitor Camacho.

Ainda, segundo o autor, diante das condicionantes estruturais⁵⁵ para o processo de produção da habitação social na cidade, a escolha pelo vetor norte/noroeste se concretizou em função da doação de terrenos públicos à Cohab-RP por parte da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto⁵⁶, bem como pela composição do patrimônio⁵⁷ ativo imobilizado pela empresa ao longo dos anos, reforçando assim o processo de segregação⁵⁸ iniciado ainda em meados do século XIX.

Com o fim do BNH, após os anos 1980, a empresa permanece ativa, alcançando mais de 70 mil unidades habitacionais produzidas no conjunto de municípios por ela abarcados, até o ano de 2019, das quais 40%⁵⁹ concentram-se na cidade de Ribeirão Preto. No ano de 1995 foi aprovado um Plano Diretor Urbano, o que interferiu nos trabalhos da Cohab-RP, assim como em outras companhias públicas que atuaram na cidade desde o período do BNH – a exemplo da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). De acordo com Santos (2017), dentre as influências deste Plano Diretor, destaca-se a ampliação da participação popular na definição dos locais e das tipologias habitacionais produzidas por estas empresas.

Segundo o mesmo autor, de 1970 até 1995, os empreendimentos da Cohab-RP caracterizavam-se pela tipologia unifamiliar, horizontal e

⁵⁵ Como disponibilidade de terrenos, preço da terra, incorporação/expansão da infraestrutura urbana e necessidade de coordenação e articulação de arranjos políticos e institucionais locais

⁵⁶ Oriundos tanto do desmembramento de lotes rurais remanescentes das terras devolutas não ocupadas do Núcleo Antônio Prado, como de glebas antes utilizadas por atividades insalubres.

⁵⁷ De acordo com o demonstrativo financeiro da empresa em 2019, a Cohab-RP possuía mais de 3 bilhões de reais em ativos imobilizados discriminados como bens imóveis. (Cohab-RP, 2019)

⁵⁸ Aqui entendido em seu sentido mais amplo como processo de apartação de segmentos sociais, e especificamente, de acordo com sua renda ou capacidade econômica.

⁵⁹ 28.137 UH distribuídas em 35 conjuntos habitacionais: 16 conjuntos na zona norte; 7 conjuntos na zona oeste; 5 na zona leste e 2 na zona sul, além de 5 no distrito de Bonfim Paulista.

isolada no lote, sendo apenas um⁶⁰, dos 35 conjuntos desenvolvidos na tipologia multifamiliar vertical. De tal modo, após a aprovação do citado Plano Diretor de 1995, passaram a ser implementados com um número menor de unidades habitacionais por empreendimento, além de adotarem a tipologia vertical com maior frequência. Cabe destacar, também, que no período entre o ano de 1995 até o início dos anos 2000, a Cohab-RP operou através de diferentes programas, com recursos de origem federal, estadual e municipal, o que também contribuiu para a diversidade de tipologias, escalas e localizações de seus empreendimentos.

É no desenrolar da década de 1990 que se inicia, também, um marco relevante na produção material do espaço urbano em Ribeirão Preto, com o início das operações de um grupo articulado de agentes privados, que lançam a expansão territorial e produção de novos objetos imobiliários destinados a segmentos socioeconômicos de alta renda, em direção ao eixo sul da cidade. (BARCELLA, 2018; BARCELLA e MELAZZO, 2020).

De acordo com Dal Pozzo (2015), nesse momento é possível identificar a continuidade do processo de expansão urbana em direção ao sul da cidade, com características bastante definidas através do lançamento de empreendimentos imobiliários distintos e diferenciados⁶¹, levando à consolidação de novos condicionantes da dinâmica imobiliária e fundiária de Ribeirão Preto operada por agentes públicos e privados (incorporadores⁶² e proprietários de terras), em coalizão⁶³.

Tal processo encontra relação direta com um momento ímpar na dinâmica econômica urbana como o aumento da renda *per capita*, dos fluxos de capital e emprego nos setores comerciais e de serviços urbanos, o

⁶⁰ Conjunto Habitacional Dom Manoel Da Silveira D'elboux, localizado na zona oeste, próximo do quadrilátero central.

⁶¹ Na tipologia vertical, de alto padrão construtivo e standardizados.

⁶² De acordo com Barcella (2018), em meados dos anos 2000 as principais incorporadoras de Ribeirão Preto eram Habiarte Barc; Copema; Pereira Alvim e Stéfani Nogueira.

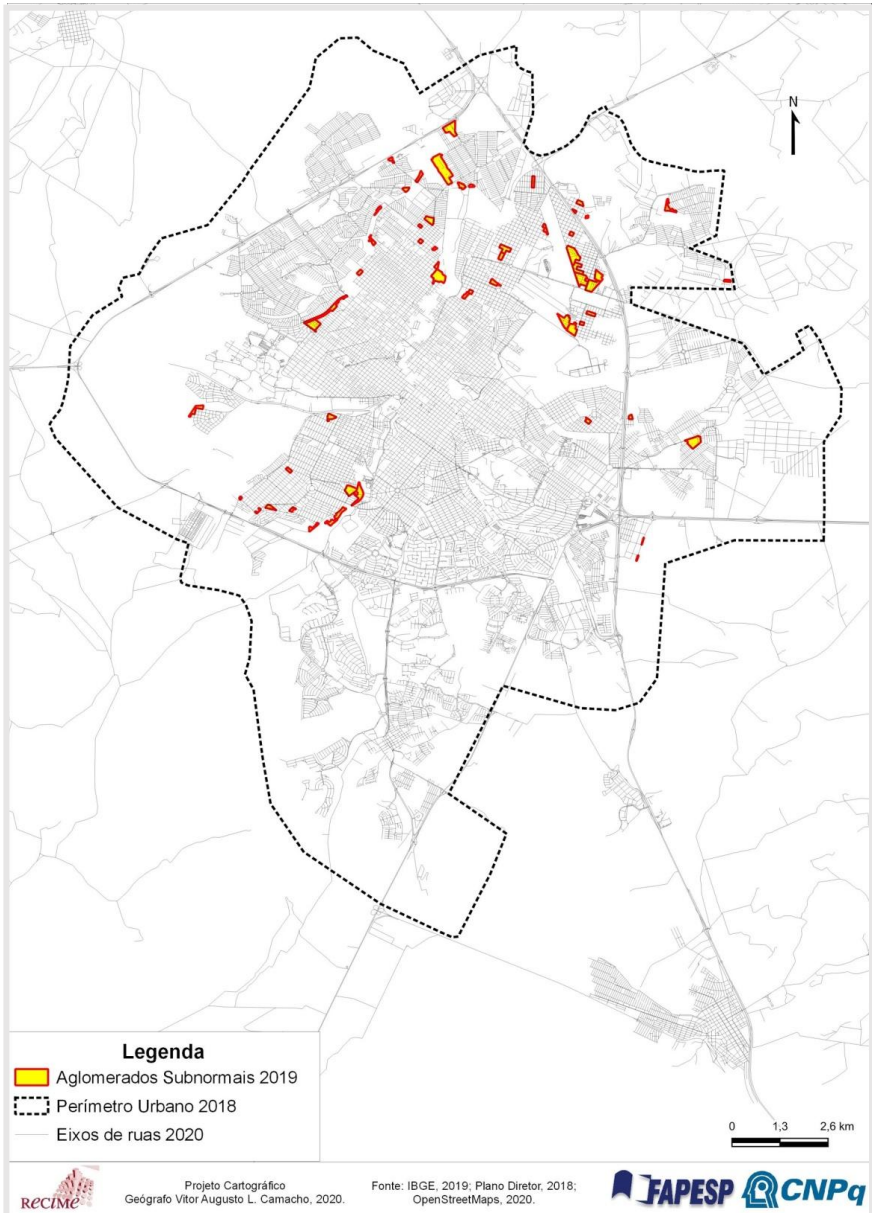
⁶³ Em especial, através da atuação do Grupo de Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto – GDU. A este respeito, ler Barcella (2016).

que condicionou mudanças importantes no processo de produção da cidade através do deslocamento dos segmentos de renda elevada em direção ao eixo sul-sudoeste, se opondo espacialmente aos conjuntos habitacionais de interesse social que se instalaram no norte e noroeste da cidade. (FIGUEIRA, 2013).

Após os anos 2000, essa dinâmica de expansão dos negócios fundiários e de intensa produção imobiliária se materializou com a abertura de novos loteamentos, em especial na forma de espaços residenciais fechados na direção do eixo sul da cidade, ratificando esse setor, conforme apontado por Barcella (2018), como o principal “vetor de expansão e valorização imobiliária” na cidade. Estes novos loteamentos, dotados de infraestrutura urbana e voltados aos segmentos de mais alto poder aquisitivo foram implantados de modo a estabelecer um direcionamento dos caminhos da expansão do tecido urbano da cidade, em contiguidade com o Anel Viário do Contorno Sul, que estava em projeto e que viria a ser implantado no desenrolar da citada década.

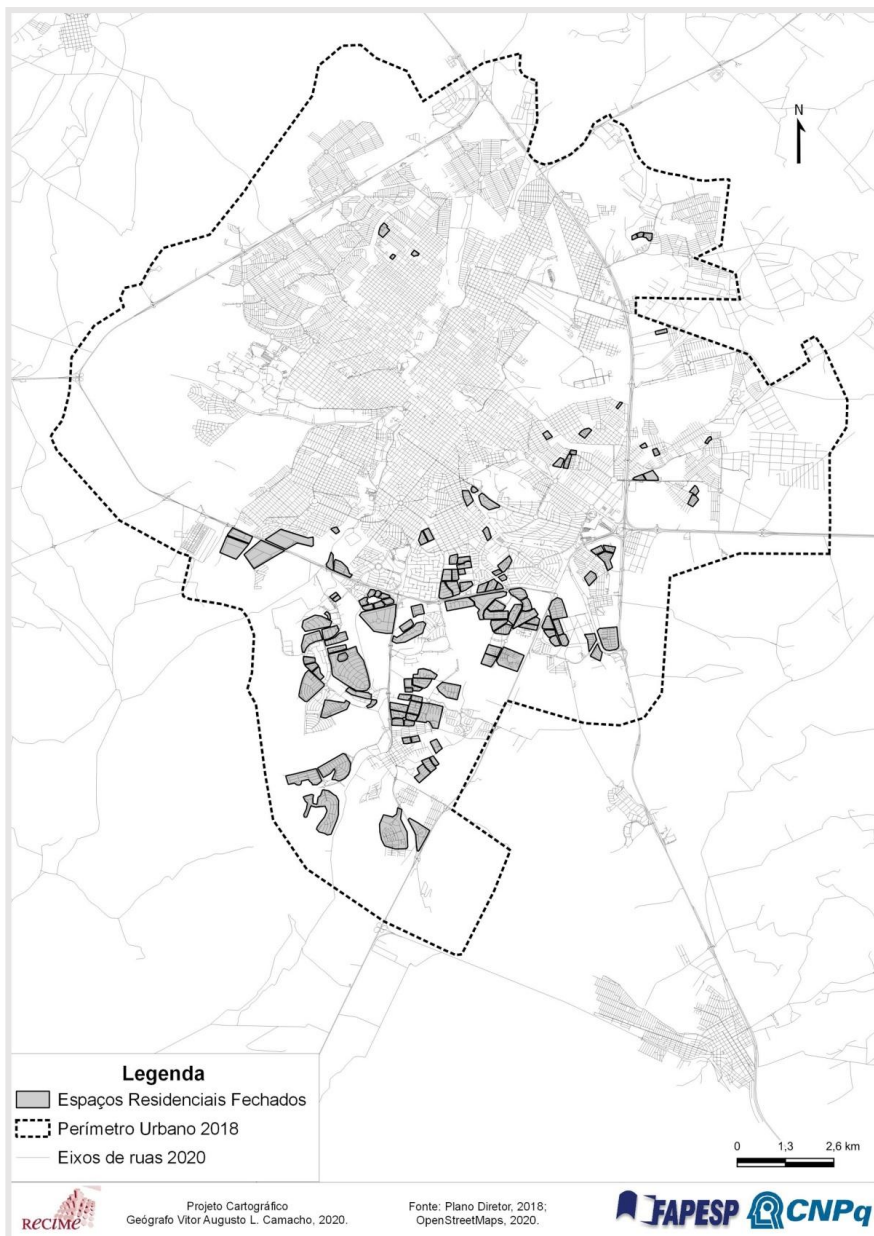
Este direcionamento da produção e estruturação do espaço urbano, quando articulado com as políticas setoriais e de habitação encampadas pelo Estado, implicou de forma decisiva na consolidação de um modelo de cidade marcada pela dualidade. De um lado, uma porção norte/noroeste como o vetor de concentração da habitação de interesse social -, como já expresso na Figura 2 - e com forte presença de aglomerados sub-normais representativos de parte das sub-habitações e dos processos de favelização (Figura 3); e, de outro, um setor ao sul como vetor de expansão territorial urbana e incorporação imobiliária para estratos de alta renda, o que pode ser observado através da Figura 4, com a concentração dos espaços residenciais fechados. (ABREU, 2014; DAL POZZO, 2015; BARCELLA 2018; BARCELLA e MELAZZO, 2020).

Figura 3 - Ribeirão Preto: aglomerados subnormais 2019.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Vitor Camacho.

Figura 4 - Ribeirão Preto: espaços residenciais fechados 2019.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Vitor Camacho.

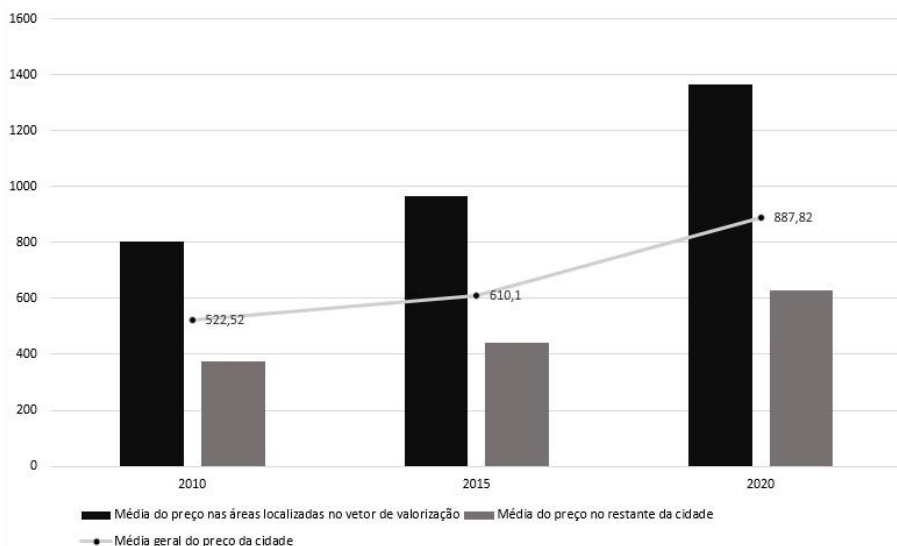
Os três mapas, assim, permitem reforçar o argumento até aqui elaborado a respeito da produção, desde sua origem e, cada vez de maneira mais acentuada, de uma cidade marcada por extremos que se opõem não só em suas localizações espaciais, mas sobretudo, em suas formas e conteúdos, assim como em suas materialidades e nas distintas funções que tal divisão social do espaço cumpre ao se constituírem em setores não apenas diferenciados, mas, sobretudo, desiguais.

Um potente operador de tais desigualdades, que cinde a cidade e funciona como elemento que seletivamente coordena a alocação de localizações, de acordo com a renda e as possibilidades de acesso ao crédito, são os preços da terra urbana. Seguindo os argumentos já desenvolvidos em Barcella (2018), e Barcella e Melazzo (2020), em Ribeirão Preto os agentes imobiliários há muito vêm, estrategicamente, diferenciando os padrões de uso e ocupação do solo, promovendo vetores de valorização em direção ao setor sul da cidade.

O gráfico da figura 5 apresenta fortes evidências de tal processo, na medida em que permite a comparação do preço da terra urbana em metros quadrados, entre os anos de 2010, 2015 e 2020. As médias referem-se àquelas observadas para o conjunto da cidade, nas áreas localizadas no vetor de valorização, ou seja, o setor sul da cidade e a média das demais áreas (excluídas aquelas do vetor de valorização).

Ao mesmo tempo em que há crescimento em todas as médias, ou seja, o preço da terra apresenta comportamento ascendente com amplos rebatimentos sobre a capacidade e a possibilidade de pagamento para o acesso à habitação, primordialmente para os segmentos socioeconômicos de menores rendimentos, e que apresentam maiores obstáculos para o acesso ao crédito, não deixa de ser notável que tal crescimento dos preços se manifesta com maior intensidade justamente no setor sul, em contraponto ao restante dos demais setores da cidade.

Figura 5 - Ribeirão Preto: médias de preços reais da terra urbana (2010, 2015 e 2020).



Fonte: Adaptado de Barcella (2018). Dados deflacionados pelo IGP-DI FGV, dez 2020. Base de dados de anúncios imobiliário (GAsPERR; CEMESPP).

Assim, através da dinâmica do mercado, corrobora-se o argumento a respeito da desigualdade socioespacial como processo estruturante e central da própria produção deste espaço urbano no exato sentido da afirmação de Harvey (2013) de que “os preços da terra criam sinais aos quais os vários agentes podem responder”, sendo tais sinais inequivocamente diferenciadores seletivos do espaço urbano.

É a partir deste contexto que o próximo item avança na avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida, na cidade de Ribeirão Preto, indagando sobre as interações e mútuas condicionantes que ali encontra a ser implantado, e sobre os efeitos espaciais que nela passa a condicionar.

O PMCMV: LOCALIZAÇÕES E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS (AINDA) EM CURSO

Cabe aqui um breve resumo a respeito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), visto que, em janeiro de 2021, com a sanção da Lei 14.118, efetiva-se sua substituição definitiva pelo Programa “Casa Verde Amarela”, alterando significativamente não só o conteúdo e operacionalização do Programa como, sobretudo, restringindo a possibilidade de incorporar os segmentos de mais baixa renda ao mercado de habitação formal no país.

Isto posto, o PMCMV, oficializado no ano 2009, foi um programa habitacional desenvolvido num contexto mais amplo de reformulação da política econômica e social brasileira, no início do século XX, onde o papel do Estado foi gradativamente retomado, como instrumento central de fomento ao desenvolvimento econômico, social e setorial no país.

Formulado pelo Ministério da Fazenda, em colaboração direta com o Ministério das Cidades, esse programa foi criado com o objetivo de conjugar pelo menos dois interesses distintos. De um lado, o país apresentava um déficit habitacional de mais de seis milhões de moradias, com uma parcela significativa da população brasileira, sem acesso a canais de financiamento capazes de torná-la solvável, para acessar o mercado imobiliário formal. De outro lado, tornava-se urgente uma reação nacional frente às dificuldades conjunturais decorrentes da crise global do *Subprime*, que afetaram, de modo bastante profundo, as incorporadoras brasileiras que haviam promovido a abertura de seus capitais na Bolsa de Valores, ainda no início dos anos 2000. (MELAZZO, 2013).

Diante disso, o lançamento desse programa serviu ao enfrentamento tanto das necessidades de moradia social, de emprego e de renda para grande parte da população brasileira, como ajudou as empresas da construção civil, mediante a ampliação dos investimentos públicos para produção e para o consumo da habitação, estimulando com isso, esse setor

eleito como estratégico para o crescimento econômico do país naquele momento. (SHIMBO, 2010; MELAZZO, 2013; ROLNIK, 2015).

Apesar de parecer um único programa, o PMCMV compreendeu um conjunto amplo de subprogramas, linhas de financiamento e modalidades, o que fez com que a produção da habitação social no Brasil atingisse uma escala industrial, através de um intrincado processo de divisão do trabalho, possibilitando seu alcance nas mais diferentes regiões e realidades urbanas do país. (SHIMBO, 2010). Por meio de operações apoiadas em recursos controlados pelo setor público, o PMCMV mobilizou a poupança das famílias, principalmente dos grupos de baixa e média renda, para financiar a casa própria por meio do mercado formal, com subsídios para garantir a expansão dessa demanda e repasse da produção às empresas privadas e/ou entidades sociais, mediante uma complexa arquitetura institucional, que promoveu a articulação entre empresas, estados (governo federal, estados e municípios) e agente financeiro (Caixa Econômica Federal).

Para as famílias com renda de até R\$ 1.800,00 (até 3 salários mínimos), classificadas na Faixa 1 do PMCMV, disponibilizaram-se recursos e subsídios integrais e/ou parciais - podendo chegar a 90% do valor do imóvel - através do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), além de isenções e/ou reduções de custos com seguro, que permitiram complementar a capacidade financeira das famílias para o pagamento do imóvel, e assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Nestas condições, o atendimento às famílias de baixa renda se subdividiu nas modalidades Empresas, Entidades, Rural, Oferta Pública, FAR, Urbanização de Assentamentos Precários e Municípios com até 50 mil habitantes, contemplando uma diversidade de estratégias produtivas e articulações entre agentes financeiros, sociais, e Estado, para produção habitacional, voltada para esse segmento social específico.

Nos casos da produção nas modalidades Empresas, Urbanização de Assentamentos Precários, Oferta pública e Municípios com até 50 mil habitantes, os projetos eram apresentados pelas empresas construtoras, responsáveis técnicas pela realização completa da operação⁶⁴, enquanto que municípios e estados atuavam como agentes facilitadores⁶⁵. Já nas modalidades Rural e Entidades, os beneficiários deveriam estar organizados coletivamente através de uma Entidade Organizadora (EO), que seria a responsável pela divisão dos recursos e pela implementação da habitação - contratação de empresa construtora, definição do projeto, seleção dos beneficiários, etc. - o que representou um grande avanço para os movimentos sociais de luta, por moradia no país.

Para o segundo grupo de famílias, aquelas com renda mensal entre R\$ 1.800,00 até R\$ 7.000,00 (de 3 a 10 salários mínimos), classificadas nas Faixas 1,5, 2 e 3 do programa, disponibilizaram-se condições especiais de financiamento imobiliário através dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), além de subsídios e taxas de juros especiais, com variações entre 4,5% a 8,16% ao ano. Nesta modalidade, a produção e comercialização das unidades habitacionais, ficava a cargo das construtoras, que apresentavam os projetos aos agentes financeiros (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil), sendo estes responsáveis pelo acompanhamento e repasses de recurso para o andamento das obras (segmento Pessoa Jurídica) e, também, pelo repasse dos recursos aos consumidores finais, no momento da aquisição do imóvel (segmento Pessoa Física).

Segundo o Sistema Informações sobre Habitação (SISHAB, 2021), a produção total do PMCMV no país, entre os anos de 2009 e 2020,

⁶⁴ Como disponibilização do terreno, apresentação do projeto, licenciamento junto ao poder público e construção das unidades.

⁶⁵ Realizando o cadastro da demanda, podendo ainda atuar em conjunto com as empresas através da disponibilização de terreno e realização de chamamento público e licitação para construção dos projetos.

contabilizou mais de seis milhões unidades habitacionais⁶⁶, sendo que, deste total, 68,8% corresponderam a unidades produzidas na modalidade CCFGTS, concentradas sobretudo na Faixa 2, voltada para famílias com renda de até R\$ 4.000,00 (73,4% das unidades habitacionais produzidas na modalidade CCFGTS). Por sua vez, na Faixa 1 do PMCMV, que corresponde à produção voltada para famílias com renda de até R\$ 1.800,00, foram contratadas quase dois milhões de unidades habitacionais⁶⁷ neste mesmo período, o que correspondeu a apenas 31,2% do total do programa, sendo esta produção concentrada na modalidade Empresas (com 71% das unidades contratadas e 80,5% dos recursos desta faixa).

Na cidade de Ribeirão Preto (Tabela 1), *locus* de nossa análise, os números seguem os mesmos padrões nacionais. Entre os anos de 2009 e 2020 foram contratadas 48.587 unidades habitacionais na cidade, com maior concentração dessa produção na modalidade CCFGTS, que representou 94,2% das unidades contratadas e 90,9% dos recursos destinados à produção habitacional na cidade. Em relação às Faixas de renda alcançadas pelo programa, ocorreu uma expressiva concentração, tanto da produção como dos recursos, na Faixa 2 (64% das unidades produzidas e 76,2% dos recursos), seguindo assim a mesma tendência verificada na escala nacional.

Apesar do volume significativo de habitações produzidas pelo PMCMV em Ribeirão Preto, ao longo destes últimos dez anos, quando observamos os números dessa produção, em comparação com dados do déficit habitacional da cidade, e seus componentes (Figura 6), fica evidente o descompasso entre os resultados quantitativos dessa política habitacional e a realidade da demanda por moradia localmente.

⁶⁶ De acordo com SISHAB (2021), foram produzidas 6.140.995 unidades habitacionais pelo programa, neste período. Posição dos dados: CCFGTS (07/10/2020), Entidades (30/09/2020), Oferta Pública (30/09/2019), Rural (30/09/2020), FAR Empresas (30/09/2020), FAR Urbanização - Vinculadas (30/09/2020).

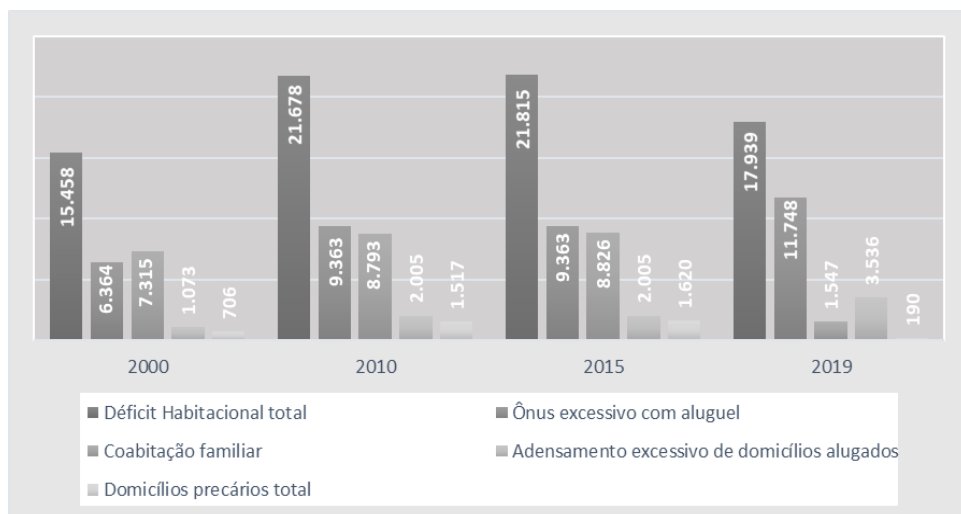
⁶⁷ Até 2020 foram contratadas 1.910.546 unidades habitacionais na Faixa 1 do PMCMV, com 1.493.180 UH entregues e um distrato de 98.624 UH.

Tabela 1 - Ribeirão Preto: produção do PMCMV - 2020⁶⁸.

Faixas	U.H	(%)	Empresas/ Entidades	(%)	Recursos (R\$)	(%)
1	2.584	5,8	6	11,3	154.135.191,61	2,9
1,5, 2 e 3	36.899	94,2	47	88,7	4.882.719.071,80	90,9
<i>Produção/ Estoque</i>	9.104	18,7	s/i	s/i	331.074.829,99	6,2
Total	48.587	100	53	100	5.367.929.093,40	100

Fonte: SISHAB, 2020. Org.: Britto, N. D. S.

Figura 6 - Ribeirão Preto: déficit habitacional (2000, 2020 e 2020⁶⁹).



Fonte: Fundação João Pinheiro (2000; 2010); Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ribeirão Preto (2020-2029). Elaborado por Britto, N. D. S.

⁶⁸ Posição dos dados: CCFGTS (07/10/2020), Entidades (30/09/2020), Oferta Pública (30/09/2019), Rural (30/09/2020), FAR Empresas (30/09/2020), FAR Urbanização - Vinculadas (30/09/2020).

⁶⁹ Estimativa do déficit habitacional realizado pelo diagnóstico do PLHIS (2020-2029), utilizando metodologia baseada na compatibilização dos dados referentes aos assentamentos precários de Ribeirão Preto (9.690 domicílios, ou 4% do total de domicílios do Município) e nos microdados censitários de todo o território municipal (PNAD contínua, 2019).

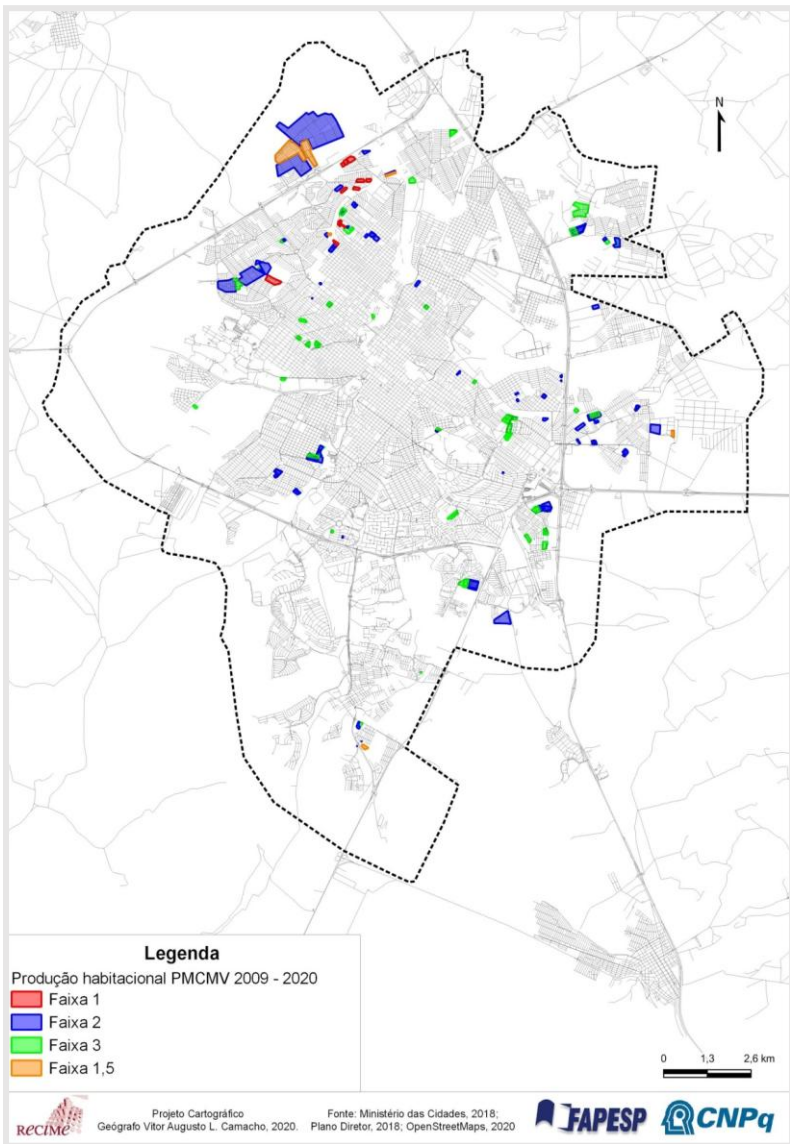
De acordo com os dados da Fundação João Pinheiro (2000), no início do milênio, a cidade apresentava um déficit habitacional de 15.458 domicílios, cujo componente “coabitação familiar” correspondia ao maior qualificador desse déficit naquele momento. No entanto, apenas um ano após o lançamento do PMCMV, Ribeirão Preto passou a apresentar um déficit habitacional de 21.678 domicílios, o que representou um aumento percentual de 40,23% em relação ao índice na década anterior, além deste estar, agora, qualificado pelo “ônus excessivo com aluguel” (43,1% do déficit na cidade), concentrado, em especial, entre as famílias com rendimento de até três salários mínimos (96,9% do déficit).

Com a chegada dos dez anos de implementação do programa, uma nova estimativa do déficit habitacional na cidade foi realizada para o diagnóstico do Plano Local de Habitação de Interesse Social (2020-2029), apontando para um total de 17.939 domicílios em 2020, o que correspondeu a uma diminuição de 17,2% em relação ao índice de 2010, porém com mais um aumento significativo do componente “ônus excessivo com aluguel”, que passa a qualificar mais de 65% do déficit na cidade, estando todo este componente inserido na faixa de renda familiar de até três salários.

Nesse contexto, com uma produção de pouco mais de duas mil e quinhentas unidades habitacionais voltadas para famílias com renda de até três salários, classificadas na Faixa 1 (5,8% do total do programa na cidade), os resultados quantitativos do PMCMV apresentaram-se distantes do real enfrentamento do déficit habitacional em Ribeirão Preto, o que revela não apenas a continuidade do problema, como também o agravamento desta questão diante do aumento gradativo do gasto com aluguel entre as famílias mais pobres da cidade.

No que diz respeito à análise qualitativa desse programa, ou seja, aquela relativa à implantação dos empreendimentos, o PMCMV em Ribeirão Preto também segue as tendências locacionais das políticas públicas de HIS, realizadas na cidade nas décadas anteriores ao seu lançamento, como visto anteriormente (Figura 7).

Figura 7 - Ribeirão Preto: empreendimentos do PMCMV - 2009 – 2020.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Vitor Camacho.

No caso dos empreendimentos da Faixa 1, todos foram incorporados no vetor norte/noroeste da cidade, em áreas contínuas aos empreendimentos da Cohab-RP e do CDHU, conformando grandes áreas

homogêneas de habitação para as camadas de baixa renda. Ainda, como destaca Silva (2018), todos estes empreendimentos foram desenvolvidos seguindo uma tipologia vertical (Tabela 2) e inseridos - em sua grande maioria - em glebas vazias residuais dos empreendimentos da Cohab-RP, o que aponta para o ganho de incorporação através da maximização do uso e da renda (diferencial II) da terra urbana⁷⁰.

Tabela 2 - Ribeirão Preto: empreendimentos habitacionais Faixa 1 – PMCMV.

Nome do empreendimento	Ano	Unidades Habitacionais	Área Bruta (m ²)	Fração ideal do terreno (m ²)
Wilson Toni	2011	704	66.534,77	94,51
Itajubá	2012	224	28.321,46	126,44
Palmiro Bim	2012	312	19.292,86	61,84
Zana	2014	192	14.894,22	77,57
Lessa Mantovani	2016	96	8.907,77	92,79
Mendes Batista	2016	96	8.919,34	92,91
Rio Negro	2017	256	28.510,35	111,37
Rio Tapajós	2017	288	18.532,51	64,35
Rio Tocantins	2017	192	12.779,57	66,56

Fonte: PLHIS, 2020. Elaborado com base em dados municipais.

Já no caso das habitações produzidas pela modalidade CCFGTS, nas faixas 2 e 3, as localizações apresentam um padrão espacial mais heterogêneo, porém periférico em relação ao núcleo urbano central, distribuídos entre os vetores norte, leste, oeste e sul da cidade. Do mesmo modo, esses empreendimentos apresentam uma variedade no que diz respeito ao número de unidades produzidas por empreendimento, gabaritos (pavimentos) e tipologias habitacionais (condomínios verticais, horizontais,

⁷⁰ Cabe destacar que, dentre as particularidades que a cidade apresenta, uma delas é que não houve alteração no perímetro urbano nas áreas ao norte/noroeste para a produção destes empreendimentos, tendo em vista a existência de terrenos urbanos disponíveis e “destinados” para essas habitações. (SILVA, 2018).

casas isoladas, geminadas, etc), apesar da forte tendência de padronização destes empreendimentos⁷¹.

Por sua vez, os empreendimentos voltados para a Faixa 1,5 - faixa criada após 2016 como forma de substituir a produção da HIS via recursos do FDS, FAR e OGU por recursos do FGTS, contemplando apenas as famílias com renda entre R\$ 1.800,00 e R\$ 4.000,00 - seguiram a mesma dinâmica dos empreendimentos lançados pela Faixa 1, estando, em sua maioria, concentrados no vetor norte/noroeste da cidade. No total, foram contratadas 2.900 U.H nesta modalidade, distribuídas num conjunto de cinco empreendimentos.

Por fim, é importante destacar que todos os empreendimentos contratados na Faixa 1 do PMCMV, em Ribeirão Preto, foram produzidos através da modalidade Empresas, operada através da atuação de seis agentes privados do setor da incorporação/construção, dentre os quais se destacam as construtoras locais Itajaí, Croma e Protenco, como as de maior produção, nesta modalidade. No caso da empresa Protenco, segunda empresa com maior número de contratações nessa faixa (27,3% da produção da Faixa 1 e 1,6% da produção total do programa na cidade), todas as unidades produzidas foram incorporadas em um mesmo empreendimento, o Conjunto Habitacional Wilson Toni, sendo este o primeiro conjunto habitacional a ser contratado pelo PMCMV no Brasil - poucos meses após o lançamento do programa - fazendo da Protenco⁷² uma empresa “pioneira” na incorporação desta modalidade no cenário

⁷¹ Tendo em vista que se observa, nesta modalidade, a presença de incorporadoras nacionais no mercado local, sendo estas caracterizadas por uma racionalidade maior em seus processos produtivos, com elevado grau de industrialização da produção, o que gera, como já antecipava Shimbo (2010), a uma tendência geral de padronização dos projetos e dos modelos construtivos e organizacionais destas empresas.

⁷² Do ponto de vista do seu *know-how*, essa empresa destaca-se pela atuação no mercado local desde 1995 através da realização de obras públicas e de conjuntos habitacionais populares, sendo a primeira empresa privada a compor parceria (PPP) com a Cohab-RP, além de possuir em seu quadro administrativo empresários que controlam e/ou participam de outras empresas do setor - à exemplo da empresa Brio Incorporadora Ltda. - que também atuam no PMCMV, por meio da modalidade CCFGTS, assim como na realização de empreendimentos verticais de alto padrão no setor sul da cidade. (SÁ BRITTO e MELAZZO, 2021).

nacional. Nesse sentido, apesar da presença de movimentos sociais de luta por moradia na cidade, não foram contratadas unidades habitacionais pelas modalidades Entidades, Rural, Oferta Pública e FAR Urbanização de Favelas, revelando um importante estreitamento entre empresas construtoras, prefeitura e agente financeiro.

Nas demais faixas (1,5, 2 e 3), incluídas na modalidade CCFGTS, a produção foi operada por 47 empresas do setor, com capital de origem diversificada - local, regional e nacional -, sendo que, deste universo, 63,1% das empresas constituem Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs). Em termos de volume desta produção, se destacam ainda as incorporadoras MRV Engenharia e Participações S.A., e Pacaembu Construtora, responsáveis pela contratação de cerca de 15 mil unidades habitacionais pelo programa, o que equivale a 33,7 % de toda produção do PMCMV em Ribeirão Preto.

Na análise conjunta destas diferentes informações, é possível perceber que o PMCMV em Ribeirão Preto acompanhou a estrutura dual da cidade, ratificando as desigualdades socioespaciais ao diferenciar, tanto em termos de contratação, recursos como de localização, as áreas voltadas para os segmentos de maior e menor renda na cidade. Como visto, ao mesmo tempo em que a produção da "habitação social de mercado" - aquela voltada para as Faixas 1,5, 2 e 3 - representou um certo fomento e dinamismo ao setor imobiliário local, conduzindo a um acréscimo expressivo da produção e do consumo da habitação em diferentes segmentos de renda e setores de expansão urbana. Os empreendimentos da Faixa 1 foram incorporados em áreas já objeto, no passado, de intensa produção para as camadas de baixa renda (BNH, COHAB e CDHU).

Portanto, o programa não apenas criou novas desigualdades socioespaciais, como ratificou e adensou aquelas já existentes, submetendo-se, assim, à dinâmica de estruturação histórica da cidade e às injunções dos processos de precificação da terra urbana, como vimos no item anterior.

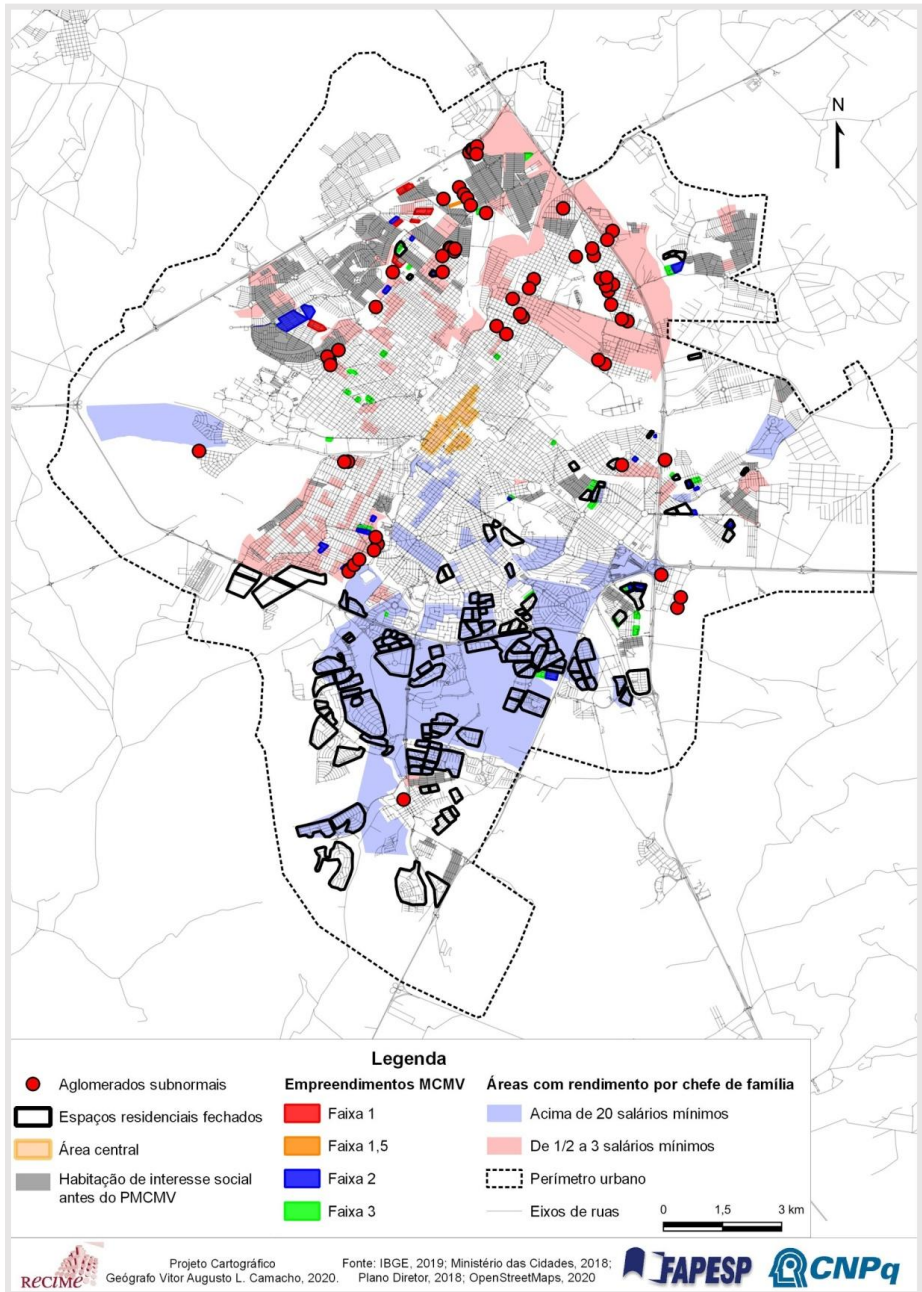
À GUIA DE CONSIDERAÇÕES FINAIS: SÍNTESE ESPACIAL DOS PROCESSOS ANALISADOS.

Nos quase cento e cinquenta anos de produção da cidade de Ribeirão Preto, articularam-se processos, interesses, dinâmicas e agentes variados, que moldaram uma complexa trama socioespacial marcada por profundas desigualdades e diferenciações, no que diz respeito às formas de uso, apropriação e estruturação do espaço. A relevância da seleção e identificação desses processos e agentes, no entanto, não pôde ser apartada da análise de suas resultantes espaciais, tendo em vista que as “formas-conteúdos” do espaço não apenas expressam, mas produzem e reproduzem estas (e outras) dinâmicas.

Do mesmo modo, sem a devida consideração da cidade como totalidade espacial, não seria possível identificar e avaliar as continuidades e descontinuidades desses processos, uma vez que os diferentes fragmentos da cidade – diferenciados em setores, vetores e eixos de valorização - se estruturam e reestruturam, simultaneamente, e de modo ininterrupto, através de dinâmicas que resultam de oposições, sobreposições e (des) articulações, conformando assim tanto uma morfologia, como uma ordem urbana e social complexa.

Partindo desta abordagem, o texto procurou destacar o alinhamento de decisões do poder público, com as ações dos capitais privados atuantes na cidade, em diferentes momentos, assim como as transformações e permanências dessas relações na produção de uma cidade claramente demarcada entre um setor norte/noroeste, e um setor centro/sul. O mapa da Figura 8 procura apresentar uma síntese espacial, mesmo que parcial, dos processos até aqui elencados.

Figura 8 - Ribeirão Preto, 2010: síntese espacial.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Vitor Camacho.

Finalizando, a partir da discussão e análises desenvolvidas, três aspectos principais puderam ser identificados neste texto:

I) Em primeiro lugar, aponta-se para a clara oposição entre o local de moradia das famílias de Ribeirão Preto, segundo seus rendimentos médios, o que pôde ser verificado no mapa síntese (Figura 8). Enquanto que os setores localizados ao norte e noroeste da cidade são ocupados, em sua maioria, por famílias com rendimento médio entre 1/2 a 3 salários mínimos, os setores localizados no eixo-centro sul concentram as famílias que apresentam rendimentos acima de 20 salários mínimos, o que confirma não só a continuidade, mas a consolidação de um modelo de cidade que vem sendo marcada pela dualidade entre uma porção norte e uma porção sul, desde as primeiras iniciativas de parcelamento da terra, em meados do século XX.

II) Complementando a análise, o mapa síntese evidencia a concentração das Habitações de Interesse Social (HIS) no setor norte da cidade, produzidas em diferentes momentos e mediante diferentes políticas engendradas pelo Estado, nas escalas federal, estadual e local, ao longo dos últimos 40 anos. Em relação aos empreendimentos do PMCMV e sua relação com essa dinâmica de estruturação da cidade, como vimos, foi possível observar a ratificação do padrão de estrutura dual da cidade, na medida em que a localização desses empreendimentos acentua as desigualdades socioespaciais pretéritas, quando homogeneiza a porção norte em relação à renda e às tipologias habitacionais, como quando diferencia essa porção em relação ao preço do solo e à presença de infraestruturas urbanas. A despeito da garantia de acesso à habitação para segmentos socioeconômicos de menor renda, a produção do PMCMV em Ribeirão Preto acabou por agravar os problemas habitacionais na cidade, tendo em vista que o não atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda, somado ao processo de valorização fundiária em direção ao setor sul da cidade, geraram um quadro de agravamento nas próprias condições de acesso à habitação e, por que não, do déficit

habitacional ligado ao ônus excessivo com aluguel entre as famílias com rendimento de até 3 salários mínimos.

III) Por fim, o mapa evidencia o elevado número de Espaços Residenciais Fechados (ERF), concentrados no setor sul da cidade, resultantes de um conjunto de estratégias e ações de agentes privados que, a partir da década de 1990, passaram a planejar e coordenar o projeto de expansão do vetor sul, impulsionando com isso o processo de valorização fundiária e imobiliária na cidade, de modo desigual.

Conclui-se que o processo de reestruturação do espaço urbano de Ribeirão Preto se manifesta de diferentes formas, coerentes com as próprias influências de formações históricas, socioespaciais e particularidades, que funcionam como pré-determinações da estruturação da cidade. (SPOSITO, 2004; 2007). A dualidade diferencial e desigual na produção do espaço urbano, que acabou por gerar essa oposição entre norte e sul, acaba por complexificar a estrutura da cidade exigindo-nos um olhar para além do clássico padrão centro-periferia, ele continua presente, mas agora o desafio está em examinar a oposição entre periferias e acentuação das desigualdades socioespaciais.

Confirmam-se assim as proposições de Sposito (2004), ao caracterizar as mudanças das cidades médias que estão passando pelos processos de reestruturação das cidades, ao afirmar que a clássica relação centro-periferia se complexifica e precisa ser entendida em suas especificidades, principalmente após o grande aumento do número de espaços residenciais fechados produzidos nas cidades médias.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano III, Nº especial, 1989.

ABREU, M. Geografia Histórica do Rio de Janeiro (1502-1700). Rio de Janeiro: Andrea Jakobsson Estúdio & Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, 2010.

ABREU, M. A. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.** Dissertação de mestrado. FCT-UNESP. Presidente Prudente. 2014.

ARANTES, P. F.; FIX, M. **Como o Governo Lula pretende resolver o problema da habitação.** Correio da cidadania, v. 30, jul. 2009.

BARCELLA, B.L.S. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais.** Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2018.

BARCELLA, B.L.S. e MELAZZO, E. S. **Urban expansion and real estate dynamics: Comparing real estate agent and land strategies in medium-sized cities.** Sociedade e Natureza, Uberlândia, v.32, p.01 -19, 2020.

BRASIL. **Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB).** Brasília: Ministério do Desenvolvimento regional, 2021.

DAL POZZO, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente.** 2015. 400 p. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

DEMINICE, D. **A arte de se construir cidades em meio à política local: Ribeirão Preto, 1890-1960.** Dissertação de mestrado. São Carlos: Universidade de São Paulo, 2015.

DUHAU, E.; GIGLIA, A. **El orden metropolitano contemporáneo: entre la fragmentación y la interdependência.** In: DUHAU, E.; GIGLIA, A. *Metrópoli, espacio público y consumo.* México: Fondo de Cultura Económica, 2016.

FIGUEIRA, T. **Produção social da cidade contemporânea: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto - SP.** Dissertação de mestrado. São Carlos: Universidade de São Paulo, 2013.

FREDERICO, S. **Território e cafeicultura no Brasil: uma proposta de periodização.** Geousp – Espaço e Tempo (Online), v. 21, n. 1, p. 73-101, abril. 2017.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Centro de Estatística e Informação. Déficit Habitacional do Brasil, 2000.** Belo Horizonte, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informação. **Déficit Habitacional do Brasil, 2010**. Belo Horizonte, 2010.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010**, Rio de Janeiro: IBGE. 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades, 2018** (*Regic*). Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produto Interno Bruto dos Municípios, 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE Cidades**. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>. Consultado em 10.02.2021

IPC MAPS. **Cálculo de potencial de consumo nacional**. São Paulo: IPC Marketing Editora, 2019. www.ipcbr.com.

MANHAS, A.; MANHAS, M. Traçado urbano e funcionamento do núcleo colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto (SP), 1887. *In*: 1º Simpósio Brasileiro de Cartografia Histórica. **Anais [...]** Paraty, 2011.

MARCONDES, R. L. e BERTOLAI, J. **Crédito e Agricultura: hipotecas rurais em Ribeirão Preto (1895-1905)**. *In*: História da Colonização em Terras Paulistas: Dinâmicas e Transformações (Séculos XVI a XX). História (São Paulo), v.39, 2020, p. 1 – 29.

MELAZZO, E. S. **Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras**. *In*: SANFELIU, C. B. *et al.* (eds.). Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias. Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015.

MELAZZO, E. S. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000**. Mercator, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente - SP. 1993**. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional).

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

SANTOS, D. B. **O papel da COHAB- RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto.** 2017.172 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** São Paulo: USP, 2010. Tese de doutorado.

RIBEIRÃO PRETO. **Plano Local De Habitação De Interesse Social** (Plhis 2020-2029). Ribeirão Preto, 2020.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015. 424 p.

SILVA, V.A.B. **A produção da habitação verticalizada pelo Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Ribeirão Preto.** 2018. 66 F. Monografia (Graduação em Geografia) Faculdade de Ciência e Tecnologia/UNESP, Presidente Prudente.

SMOLKA, M. O. **O capital incorporador e seus movimentos de valorização.** In: Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, UFRJ, ano II, n.1, p.41-78, jan/abr. 1987.

SPOSITO, E. S. e SPOSITO, M. E. B. **Fragmentação socioespacial.** Mercator, Fortaleza, v.19 , 2020. pp. 1 -13.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade.** 1991a. Tese (Doutorado em Geografia) – FFLCH/USP, São Paulo, 1991a.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo - Presidente Prudente: [s.n], 2004. a.** Tese (Livre Docência) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências Tecnologia. 508 p.

ZAMBONI, D. P. **A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade.** Tese (Doutorado) — Universidade Federal do ABC. Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território, Santo André, 2018. 259 fls.

EXPLORAÇÕES URBANAS SOBRE O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM CHAPECÓ-SC⁷³

Natália Daniela Soares Sá Britto

Juçara Spinelli

Igor Catalão

NOTAS INTRODUTÓRIAS

O debate acerca da produção habitacional tem relevância no Brasil urbano contemporâneo, seja em função do grande lapso nas políticas habitacionais de abrangência nacional após o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH), nos anos 1980, seja por causa da amplitude do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) neste começo de século. Esses acontecimentos têm gerado um significativo impacto no provisionamento de moradias e na estruturação do espaço, tanto nas aglomerações metropolitanas como nas cidades pequenas e médias brasileiras.

A importância deste Programa e seus efeitos territoriais não são fatos isolados. Trata-se de um conjunto de transformações mais amplas pelas quais o país tem passado a partir dos anos 2000, vinculadas ao desenvolvimento de uma sociedade de consumo, nos termos postos por Henri Lefebvre (1969, 1999), num país de economia capitalista dependente e de modernização conservadora. (BRANDÃO, 2017). Essas transformações englobam as políticas adotadas principalmente pelos

⁷³ Este texto foi produzido a partir dos primeiros resultados dos projetos de pesquisa: “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras”, financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq); “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas” (FragUrb), financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp) – processo nº 2018/07701-8; e “Urbanização contemporânea: reestruturação e desigualdades socioespaciais”, financiado conjuntamente pela Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Paraíba (Fapesq/PB) e pelo CNPq.

governos de Luís Inácio Lula da Silva e Dilma Vana Rousseff, que tinham por fundamento reduzir a pobreza e garantir à população como um todo, por meio do aumento do poder de compra e do crédito facilitado, acesso aos bens de consumo e serviços já habituais entre as classes médias e elites. Os aumentos progressivos do salário mínimo em percentuais acima da inflação, o programa Bolsa Família para apoiar as famílias mais vulneráveis, em especial as chefiadas por mulheres, o acesso a cursos universitários em instituições públicas ou privadas mediante concessão de bolsas ou financiamentos e o PMCMV, de provimento de moradia para parcelas sociais de renda mais baixa, estão entre as ações que tiveram mais impacto na vida de cidadãos e cidadãs brasileiros.

Do mesmo modo, as mudanças provocadas pelas políticas mencionadas puderam ser notadas de maneira mais intensa nas cidades, com destaque para as periferias metropolitanas e cidades médias. Nelas, a implantação de loteamentos ou conjuntos habitacionais de todos os tamanhos e tipologias, associada ao desenvolvimento de áreas comerciais e de serviços, contribuíram para requalificar a vida das pessoas na direção de fazê-las integrar, ainda que com muitas contradições (MAGRINI e CATALÃO, 2017), a sociedade de consumo⁷⁴, manifestando uma série de transformações nas formas de uso, apropriação e significação do espaço nestas cidades.

De modo mais detalhado, este texto busca tratar a produção da habitação social na cidade de Chapecó, em Santa Catarina, considerando que as mudanças sociais mencionadas e que favoreceram o aumento do poder aquisitivo da população, a redução das taxas de juros e o aumento da oferta de crédito para os segmentos de baixa e média rendas possibilitaram a constituição de uma demanda solvável para a mercadoria habitação, convertendo-se em matriz para transformações mais amplas nas formas de produção e de consumo do espaço urbano. Nesse sentido, a análise sobre a

⁷⁴ Um amplo debate sobre a incorporação da classe trabalhadora brasileira ao mercado de consumo pode ser encontrado em Souza (2010), Pochmann (2012) e, com um olhar sobre as cidades médias, Góes *et al* (2019).

realidade específica de Chapecó tem relevância, na medida em que todos os processos supramencionados não apenas nela aconteceram, como talvez isso se tenha feito de modo mais intenso que em outras cidades médias do país, em função do contexto da formação socioespacial em que se insere, assim como de suas singularidades.

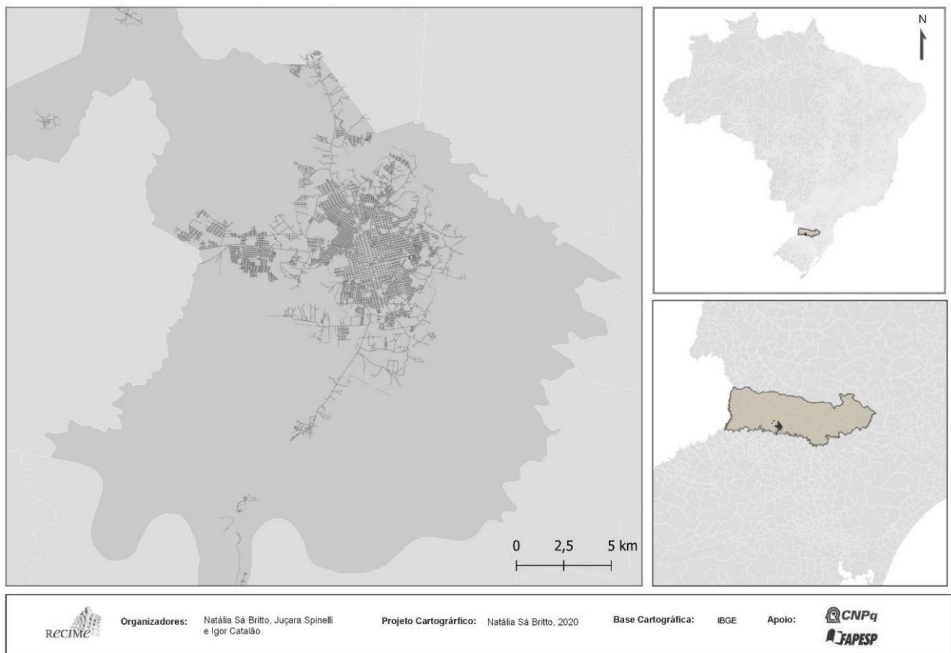
Situada no oeste do estado catarinense (Figura 1), Chapecó destaca-se economicamente pela produção e exportação de produtos alimentícios industrializados de natureza animal, sendo uma das principais cidades do estado com considerável grau de centralidade das atividades de comércio e serviços, em função da demanda de alto poder aquisitivo e da distância em relação a centros urbanos maiores. Sua formação socioespacial vincula-se ao processo de ocupação territorial e econômica de terras devolutas da União, no contexto da Lei de Terras, o que imprimiu características específicas à propriedade fundiária – como a predominância de minifúndios e a criação de inúmeras pequenas cidades – e às relações sociais e de produção que dela resultaram, baseadas numa forte complementaridade entre campo e cidade e, em anos mais recentes, de intensificação da urbanização.

Como uma primeira exploração⁷⁵, o foco analítico do texto recairá na produção imobiliária do PMCMV (contemplando as Faixas 1, 1,5, 2 e 3), tendo em vista sua relevância e seus impactos no espaço urbano de Chapecó. Assim, a escolha analítica tem por base o incremento da demanda habitacional, os subsídios financeiros à produção imobiliária, a possibilidade de acesso ao financiamento e as novas amenidades urbanas que delineiam os vetores de crescimento na cidade, fatores que se aliam à oportunidade da oferta de imóveis pelo mercado imobiliário em larga escala. Em um regime produtivista, cujos preços são embasados pela

⁷⁵ Empregamos o termo “exploração” aqui no sentido dado por Catalão (2013), que ressalta não se tratar de abordagem superficial, incompleta ou aleatória, mas do reconhecimento de que a complexidade da realidade analisada, a partir do nosso ponto de vista, possibilita apenas uma aproximação parcial, ao mesmo tempo que, embora com foco em Chapecó, nossa contribuição pretende não se configurar num estudo de caso, voltando-se mais aos processos em curso.

dinâmica desse capital (flexível), a cidade tem zonas que se consolidam, compactam-se, adensam-se e apresentam intenso uso dos terrenos, enquanto outras se expandem, favorecendo um uso da terra mais extensivo e com baixa densidade construtiva, conforme a oscilação do mercado.

Figura 1 - Chapecó (SC): localização no Brasil e no oeste catarinense.



Fonte: Organizado pelos autores. Elaborado por Natália Sá Britto.

Em termos metodológicos, optamos por, inicialmente, sistematizar os dados do PMCMV no que tange às modalidades, ao número de unidades habitacionais contratadas, à localização, à identificação das empresas/entidades produtoras e ao valor das operações em todas as faixas de renda. Amparamo-nos na revisão bibliográfica de obras relacionadas à temática e à cidade, assim como na sistematização de dados secundários obtidos através do Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB)⁷⁶,

⁷⁶ Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br>.

disponibilizado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), com dados posicionados entre os anos de 2009 e 2020. O detalhamento destes dados foi realizado por meio de pesquisas nas plataformas *on-line*, assim como na legislação urbana, como forma de compreender, tanto os processos espaciais quanto os agentes – poder público, incorporadoras e entidades – vinculados à produção habitacional.

O texto, além destas notas introdutórias e das considerações finais, contempla duas partes principais: “Formação socioespacial, desigualdades e diferenciações na estruturação do espaço urbano de Chapecó”; e “Explorando o Programa Minha Casa Minha Vida no contexto urbano de Chapecó”.

FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL, DESIGUALDADES E DIFERENCIAÇÕES NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O processo de formação socioespacial de Chapecó vincula-se a dois momentos históricos distintos, mas que se complementam. Num primeiro momento, ainda em meados do século XIX, as terras onde hoje se localiza a cidade foram palco de disputas pela definição da fronteira entre Brasil e Argentina (1890), gerando processos de apossamentos de terras – baseados na extração de madeira e dos ervais abundantes na região – concomitante à gradativa expulsão e exclusão dos povos nativos deste território. Poucos anos depois, a região sedia outro conflito, no episódio histórico conhecido como Guerra do Contestado (1912-1916), envolvendo disputas⁷⁷ pela posse da terra entre pequenos proprietários e posseiros, os estados de Santa Catarina e do Paraná e a empresa ferroviária *Brazil Railway Company*.

⁷⁷ Este conflito ocorreu em função da desapropriação de uma faixa de terra com 30 km para a construção da estrada de ferro que ligava São Paulo (SP) a Rio Grande (RS). Além dos posseiros que reivindicavam a posse de suas terras, os estados de Santa Catarina e do Paraná disputavam o controle político-administrativo deste território situado nos limites entre ambos.

Ao fim destes episódios, e para evitar novos confrontos e disputas⁷⁸, o governo do estado de Santa Catarina, que assumiu o controle político-administrativo do território, iniciou um processo de reocupação da região através da criação da Vila de Chapecó, em 1917, como estratégia para definição da região como parte integrante do estado. Esse novo processo de povoamento foi executado por meio da transferência⁷⁹ de parte das terras devolutas da região para empresas colonizadoras, em particular a Colonizadora Bertaso, que se tornou a principal responsável pela comercialização das terras do oeste catarinense.

Nos primeiros anos de atuação, a empresa colonizadora adquiriu e comercializou três grandes áreas – Fazenda Rodeio Bonito, Fazenda Campina do Gregório e Fazenda Chapecó, compondo um patrimônio fundiário de mais de dois bilhões de metros quadrados⁸⁰ –, desmembradas e vendidas em lotes rurais de até 25 hectares, tornando a pequena propriedade rural característica da estrutura fundiária na região. Com a destinação da venda dos lotes aos colonos de origem principalmente italiana, vindos do Rio Grande do Sul, o processo acabou por fomentar, também, as bases para o desenvolvimento de relações capitalistas mais modernas de produção, na medida em que estes colonos, além de relativamente capitalizados para participarem do mercado de terras, já se dedicavam à venda de um excedente agrícola, o que facilitou o desenvolvimento de outras atividades e especializações do trabalho.

O crescimento da cidade de Chapecó, nas décadas seguintes, levou à necessidade de estabelecer-se algum tipo de ordenamento urbano. De

⁷⁸ Tendo em vista o expressivo contingente de trabalhadores desocupados que se fixaram na região após a conclusão das obras da estrada de ferro.

⁷⁹ Como pagamento de seus serviços na construção de estradas de rodagem na região (estrada Passo Goio-en até Passo dos Índios).

⁸⁰ De acordo com o IBGE, a área inicial, sob a jurisdição da Colonizadora Bertaso, abrangia as fazendas: a) Campina do Gregório, com 15.000 mil alqueires, ou seja 509.234.874m², adquirida por compra em 1918 dos herdeiros da Baronesa de Limeira (SP); e b) Rodeio Bonito e Chapecó, com 288.202.080 m² e 538.186.742 m², por concessão do Governo do estado de Santa Catarina, cujo contrato data de 26 de junho de 1920.

acordo com Matiello *et al* (2016), em 1931 a empresa Colonizadora Bertaso elaborou o primeiro Plano Diretor para estruturação de uma cidade-sede para o núcleo colonial, dividindo as glebas remanescentes da chamada vila Passo dos Índios⁸¹ – onde atualmente está a cidade de Chapecó – em lotes urbanos delimitados por ruas de traçado xadrez, e por um quadrilátero central, com o estabelecimento de uma igreja, da prefeitura e de uma praça, da qual partiam quatro radiais para organização dos fluxos da cidade. Entre 1920, quando se inicia o processo de colonização, até o ano de 1940, a população residente passou de 11.315 para 44.660 habitantes. A Figura 2 apresenta a estruturação inicial da cidade com o casario em madeira, na rua principal.

Figura 2 - Vista da cidade de Chapecó em 1940.



Fonte: Centro de Memória do Oeste de Santa Catarina (CEOM).

⁸¹ O nome Passo dos Índios deve-se à presença de grupos indígenas que eram frequentemente vistos nas imediações do ribeirão que cruza o centro da cidade sob o calçadão. O ribeirão acabou por ser nomeado também Passo dos Índios e hoje se encontra canalizado na sua quase totalidade no trecho urbano.

Ao final da década de 1940, a cidade passou a se desenvolver rapidamente em termos demográficos e espaciais. Na década de 1950, surgiram as primeiras agroindústrias, a partir do desenvolvimento da suinocultura na região, fazendo com que a cidade experimentasse um dinamismo econômico, resultando numa maior integração à economia regional e nacional, o que reverberou nas formas de ocupação e estruturação do espaço urbano.

Como forma de viabilizar esse processo, implementou-se, entre as décadas de 1950 e 1970, uma série de infraestruturas e equipamentos estatais, a fim de equipar o território para o desenvolvimento técnico, a exemplo da criação de diversos órgãos e secretarias públicas voltadas para assistência técnica, crédito e desenvolvimento econômico local⁸². De acordo com Reche (2008), ao contar com amplo apoio estatal para sua instalação e desenvolvimento, o capital agroindustrial tornou-se hegemônico, determinando tanto a estrutura produtiva no campo e na cidade como as transformações urbanas, principalmente devido ao seu poder de atração de população migrante.

Segundo a autora, as primeiras agroindústrias localizaram-se nas periferias da cidade (Figura 3) atraindo, para o seu entorno, uma massa de trabalhadores e levando à constituição das primeiras vilas operárias e áreas de ocupação irregular da cidade. Por se tratar de localidades onde predominavam atividades insalubres, como abate de animais e descarte de resíduos das fábricas, o preço da terra era mais barato e pouco disputado, permitindo, assim, a fixação desse exército de reserva urbano e ensejando o início dos problemas de moradia. Reche (2008) chama a atenção, ainda, para a expansão da malha urbana na direção oeste em função da fixação destas fábricas e moradias, em contraposição com a concentração dos estratos de alta renda na área central, o que reforçou uma estruturação urbana concêntrica em termos de renda e de infraestrutura.

⁸² Como a Secretaria Estadual dos Negócios do Oeste e os recursos direcionados para a região através do Programa de Ação Econômica do Governo militar (PAEG).

Figura 3 - Vista do Frigorífico de Suínos e as casas operárias no seu entorno em 1957.



Fonte: IBGE Cidades.

No que diz respeito à intervenção do Estado por meio da implementação de políticas urbanas e habitacionais, destacam-se, entre os anos 1960 e 1970, os empreendimentos residenciais produzidos pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB-SC) no âmbito do BNH, como os Conjuntos Habitacionais Bela Vista e Parque das Palmeiras – instalados nos bairros homônimos na zona oeste da cidade. Estes conjuntos foram conhecidos localmente, durante algum tempo, pela alcunha de “favela da Cohab”. Também se destaca a política municipal de

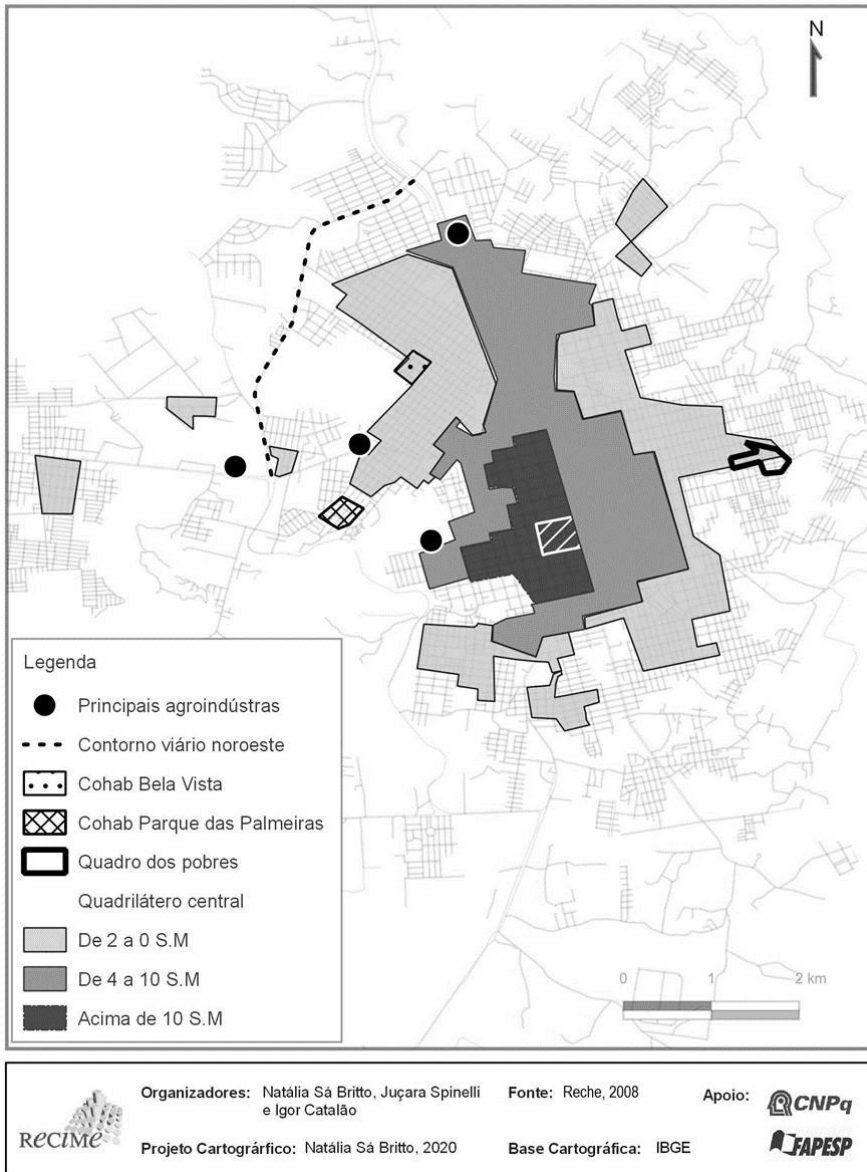
remoção de famílias de baixa renda do centro da cidade, o que deu origem ao bairro São Pedro, conhecido inicialmente como “Quadro dos pobres”.

Em termos de melhorias urbanas, destacam-se as obras de infraestrutura e modernização da cidade, idealizadas com a implementação de projetos ligados ao Programa de Complementação Urbana (CURA), todos concentradas no quadrante central e em seus bairros adjacentes, como Jardim Itália e Santa Maria. Essas obras acabaram por intensificar a diferenciação socioespacial como característica da configuração espacial urbana de Chapecó, na qual o centro recebe as melhores infraestruturas e abriga a população de renda média e alta e a periferia padece de infraestruturas mais precárias e população empobrecida. (NASCIMENTO, 2015; MATIELLO *et al*, 2016; NOVAKOWSKI, HECKLER, CERUTTI, 2019).

A partir da década de 1970, inicia-se o processo de elaboração de importantes instrumentos de regulação urbana, sendo implementado, em 1974, o Plano de Desenvolvimento Integrado de Chapecó (Lei nº 068/1974), baseado nos termos de referência do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. (SERFHAU). De modo complementar, em 1980, aprovam-se a lei de Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo (Lei nº 071/1980) e a lei do Loteamento (Lei nº073/1980), gerando um conjunto de mudanças nos padrões de uso, através da divisão da cidade em zonas e da criação de novos parâmetros e gabaritos para as construções na cidade. De acordo com Reche (2008), a partir desse plano, consolida-se a forma urbana concêntrica de Chapecó (Figura 4), com o início do processo de verticalização da área central, em função da alteração nos índices de aproveitamento construtivo, ao mesmo tempo em que ocorre o alargamento do perímetro urbano, dando origem aos primeiros vazios urbanos. Do mesmo modo, em função das diretrizes previstas nesta Lei de Zoneamento, que seguiu inalterada até os anos 2000, surgem “muitos dos problemas urbanos de Chapecó e da estrutura de ocupação das classes sociais no espaço urbano.” (RECHE, 2008, p. 44).

Figura 4 - Distribuição da população em Chapecó segundo a renda e os principais usos do solo em 1980.

Chapecó (SC): Distribuição da população segundo a renda, em 1980



Fonte: Organizado pelos autores.

Em 1990, ocorreu uma nova atualização do Plano de 1974, culminando na aprovação do II Plano Diretor Físico-territorial de Chapecó, porém sem apresentar mudanças nos critérios de uso, ocupação e estruturação do espaço. Foi nesse período que ocorreu a consolidação e o crescimento de bairros populares, como o bairro Efapi⁸³, assim como a expansão do tecido da cidade nas direções leste e oeste, com o surgimento de muitas áreas de ocupações irregulares – como as vilas Betinho e Eldorado e Vila Rica – em decorrência do amplo fluxo migratório vivenciado na cidade.

Tais destaques ficam melhor expressos nas palavras de Lalana (2015, p. 60):

Em 1992, na busca por melhores condições, as famílias migram do campo para a cidade, nesse caso em especial, ao bairro Efapi, para empregos nas agroindústrias e comércio instalados naquele local; ocorre que o emprego nem sempre era garantido e as taxas de desemprego se maximizaram. Essas famílias vendiam o pouco que restava no campo, mas o recurso que obtinham era muito menor do que o valor de um imóvel nessas regiões. Assim, o que restava era a aquisição dos chamados ‘direitos’ em locais irregulares e sem infraestrutura.

Na década seguinte, a cidade continuou em franca expansão, acompanhando os processos de reestruturação produtiva e urbana, com fortalecimento do setor agroindustrial, que seguiu projetando, no espaço urbano, fortes movimentos em função da oferta de trabalho.

O crescimento e a expansão da cidade, que se modernizava novamente, suscitaram alterações nos marcos regulatórios com a

⁸³ O Efapi é hoje o maior bairro da cidade, está situado a oeste e apresenta evidente descontinuidade territorial em relação ao centro e seus bairros circundantes, estando demarcado pelas duas maiores plantas agroindustriais da cidade, uma da Aurora (suínos) – situada ao final do bairro – e outra da BRF (aves) – localizada pouco antes de seu início. O nome é um acrônimo da Exposição-Feira Agropecuária, Industrial e Comercial de Chapecó, importante evento de negócios da cidade, que ocorre no Parque de Exposições Tancredo Neves, localizado no bairro.

elaboração do Plano Diretor de 2004 substituído, posteriormente, pelo Plano Diretor de 2014, atualmente vigente. Ambos os planos se diferenciam dos anteriores, em função do marco jurídico em que se estabeleceram – já no contexto do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001) –, trazendo novas diretrizes no que diz respeito à função social da propriedade e aos instrumentos urbanísticos para execução da política fundiária urbana. Dentre as novas normativas presentes nestes planos, destacam-se a implementação da outorga onerosa do direito de construir, sendo este instrumento utilizado como principal fonte de recursos para a execução da política municipal de habitação de interesse social (HIS), assim como a gravação de 32 Áreas de Especial Interesse Social (Tabela 1) destinadas à recuperação urbanística e à produção de HIS.

Tabela 1 - Número de Áreas de Especial Interesse Social gravadas no Plano Diretor de Chapecó, entre 2006 e 2010, com números de lotes e ações previstas.

Nº de AEIS	Nº de lotes	Ação Prevista
12	2131	Produção da habitação
12	302	Regularização fundiária
8	1787	Loteamento
32	4220	Total

Fonte: PLHIS (2010).

Com a atualização do Plano Diretor em 2014, novas áreas de expansão são definidas através de um novo macrozoneamento urbano⁸⁴ com reclassificação das atividades e parâmetros urbanísticos diferenciados para cada uma delas. Dentre as 27 macroáreas previstas, destaca-se a

⁸⁴ O novo macrozoneamento previa 27 subdivisões diferenciadas entre áreas de especial interesse social, ambiental, institucional, unidades funcionais de conservação e moradia, área urbana central, de ocupação prioritária, de transição e de expansão urbana futura.

demarcação de uma Macroárea de Expansão Urbana Futura (MEUF). Esta área está localizada a leste e sul da malha urbana e com predominância de atividades rurais, definida como área de potencial expansão para assentamentos urbanos, desde que ocorram “mediante a realização de estudos técnicos, análise e aprovação do órgão municipal responsável.” (CHAPECÓ, 2014, Art. 54). Uma segunda macroárea, importante para reestruturação urbana, foi a demarcação da Área Especial de Urbanização e Ocupação Prioritária (AEUOP), identificando todas as glebas ou lotes não edificados, subutilizados ou não utilizados, voltadas para “ocupação, utilização ou urbanização prioritária, através de projetos que atendam as necessidades territoriais do local e da cidade”, dentre os quais destaca-se a “produção de locais destinados à habitação de interesse social e usos residenciais” (CHAPECÓ, 2014, Art. 70, inciso II).

Apesar dos avanços que estes planos trouxeram em termos de regulação e instrumentos urbanísticos para reestruturação da cidade, apenas 25% dos conjuntos habitacionais de interesse social, produzidos entre 2004 e 2020, foram incorporados nas AEUOPs. No caso específico das HIS produzidas através do PMCMV, 93,6% delas foram incorporadas na MEUF, onde o uso rural predomina.

No item seguinte, analisaremos com mais detalhe, o PMCMV em todas as faixas de renda existentes em Chapecó, dando destaque às modalidades implantadas – incluindo breve análise sobre a modalidade Rural –, ao número de unidades habitacionais, à inserção na cidade, à identificação das empresas ou entidades produtoras e ao valor das operações.

EXPLORANDO O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO CONTEXTO URBANO DE CHAPECÓ

A insuficiência dos indicadores sobre as políticas habitacionais implementadas em Chapecó ainda é uma lacuna para análise dos efeitos da intervenção estatal na produção do espaço. De acordo com Ceolin,

Mattiolo, Fujita e Villela (2011), a ausência de dados sistematizados e, conseqüentemente, de reflexão sobre a ação do Estado – nas esferas municipal, estadual e federal – sobre a oferta de moradia resulta, entre outras coisas, numa profunda ausência de embasamento por parte dos agentes públicos a respeito das características e escalas do déficit habitacional. Isso dificulta tanto a avaliação de resultados das políticas já implementadas quanto a formulação de novas estratégias para o atendimento à demanda reprimida ao longo dos últimos 40 anos, pelo menos.

Dentre os poucos estudos que procuram sistematizar essa produção em Chapecó, destacam-se: o levantamento dos conjuntos e loteamentos populares implementados em parceria entre o município, o estado e o governo federal entre 1999 e 2004⁸⁵, realizado por Monteiro (2006); a publicação de Ceolin, Mattiolo, Fujita e Villela (2011), que apresenta o levantamento realizado entre 2004 e 2011, abarcando programas municipais e os primeiros empreendimentos do PMCMV; e, por fim, o estudo de Justino (2011), que traz a tabulação dos empreendimentos realizados pelos governos estadual e federal, entre 1989 e 2009, no estado de Santa Catarina. Com base nesses estudos, e em coletas de dados e informações realizadas junto às instituições públicas do estado de Santa Catarina, apresentamos a Tabela 2 como tentativa de sistematização dessas políticas que antecederam o PMCMV.

Mesmo ponderando a parcialidade e a insuficiência desses dados, a partir deles é possível observar a baixa atuação do poder público na produção habitacional em Chapecó, entre os anos de 1980 e 2011, tendo em vista que esta produção foi de apenas 2.849 unidades habitacionais, o que representou menos de 5% dos domicílios permanentes⁸⁶ recenseados no ano de 2010 (IBGE, 2010).

⁸⁵ Por meio dos programas Pró-Moradia, Habitar Brasil e Urbanização de Favelas, produziram-se quatro empreendimentos habitacionais, entre conjuntos habitacionais e loteamentos, com um total de 728 unidades.

⁸⁶ Segundo o Censo 2010, Chapecó possuía 58.789 domicílios permanentes.

Tabela 2 - Produção habitacional via políticas públicas em Chapecó entre 1980 e 2011 (exceto PMCMV).

Ano	Programa	Unidades habitacionais
1975 a 2011	BNH, Governo do Estado/FEHAP e COHAB/SC	613
	Pró-Moradia	501
	Programas Municipais; PAC Urbanização de favelas	1735
Total		2.849

Fonte: Monteiro (2006); Ceolin, Mattiolo, Fujita e Villela (2011); Justino (2011); COHAB-SC (2020). Organizado por Natália Sá Britto.

Nos últimos dez anos, entretanto, dada a implementação e a abrangência do PMCMV em termos de fontes de recursos e agentes mobilizados para sua execução – tanto públicos quanto privados –, foi constatado um incremento considerável na produção residencial em Chapecó. Segundo os dados do estudo realizado pela empresa IPC Maps (2020), o incremento no número de domicílios de Chapecó, em 2018, foi de 21,9%⁸⁷ em relação ao Censo 2010. Assim, quando observada a produção do PMCMV na cidade, entre 2009 e 2020, destaca-se a contratação de 11.811 unidades habitacionais, distribuídas entre as modalidades Empresas, Rural e CCFGTS (Tabela 3), o que permite conjecturar que, pelo menos 16,4% das novas residências produzidas em Chapecó, nesse período, foram decorrentes deste programa federal.

Em termos de recursos, o PMCMV mobilizou mais de 1,4 bilhão de reais para Chapecó, capturados pelas diferentes fontes de recursos do Programa – Fundo de Desenvolvimento Social, Orçamento Geral da União,

⁸⁷ Segundo o estudo do IPC Maps, divulgado pelo Caderno Municípios em Números, do SEBRAE (2020), a estimativa de domicílios permanentes de Chapecó em 2019 era de 71.656.

Fundo de Arrendamento Residencial e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço –, o que permitiu a implementação em larga escala da habitação nos espaços urbano e rural e o incremento da capacidade produtiva do setor da construção civil na região, através da contratação de construtoras e incorporadoras privadas para provisão da habitação social.

Tabela 3 - Produção do PMCMV em Chapecó (2009 e 2020).

Modalidade/Faixa	U.H contratadas	(%)	Recursos (R\$)	(%)
CCFGTS/Faixas 1,5; 2 e 3	10.594	89,7	1.404.438.363,19	96,44
FAR Empresas/Faixa 1	1.006	8,5	47.211.000,00	3,24
Rural/Faixa 1	211	1,8	4.528.705,00	0,03
Total	11.811	100	1.456.178.068,19	100

Fonte: SISHAB (2020). Organizado por Natália Sá Britto.

Seguindo as diretrizes e metas nacionais vinculadas ao direcionamento da produção, os recursos originados do CCFGTS, que configuram o que Shimbo (2010) chamou de “Habitação Social de Mercado” – por tratar-se da modalidade em que construtoras e incorporadoras produzem e comercializam diretamente pelo mercado, voltando-se para os estratos com renda entre 3 e 10 salários mínimos –, representaram a maior fatia das contratações na cidade, com 96,4% dos investimentos em Chapecó, o que repercutiu diretamente na dinâmica e nas estratégias de produção do setor imobiliário, assim como na dinâmica de oferta e preços dos imóveis⁸⁸.

⁸⁸ Essa dinâmica imobiliária expressa-se na intensa verticalização da cidade (GROSSELI, 2020), o que também se manifesta na produção habitacional do PMCMV, feita pelas empresas quase exclusivamente sob a forma de edifícios, com exceção de algumas unidades da Faixa 1 do Programa no Loteamento Expoente.

Em função disso, a distribuição dos recursos voltados à produção da habitação para as famílias de baixa renda, classificadas na Faixa 1 do Programa, foi de apenas 3,27% em relação ao volume total de recursos em Chapecó. É importante destacar que essa é a faixa que atende às necessidades habitacionais das famílias com renda de até três salários mínimos, configurando assim a chamada Habitação de Interesse Social (HIS).

Na sequência, analisaremos, de modo mais detalhado, os resultados do programa a partir das modalidades FAR Empresas e Rural (Faixa 1), e CCFGTS (Faixas 1,5, 2 e 3), observando sua intensidade e distribuição em Chapecó.

Modalidade FAR Empresas

Na modalidade FAR Empresas, que mobiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e do Orçamento Geral da União (OGU), para o atendimento à demanda de famílias com renda de até três salários mínimos, foram contratadas 1.006 unidades habitacionais, distribuídas em quatro empreendimentos (Tabela 4).

Apesar de apresentar um déficit habitacional urbano de 5.285 unidades habitacionais em 2010 (FJP, 2010), concentrado nos estratos de baixa renda, a produção nesta modalidade representou apenas 8,77% do total de unidades produzidas pelo programa e, apenas 3,24% dos recursos destinados à habitação na cidade, sendo estes insuficientes para o atendimento à demanda, acarretando, inclusive, no aumento deste índice nos últimos anos (Tabela 5).

Em termos de implementação, a produção nesta modalidade tornou-se possível a partir da sinergia entre prefeitura e construtoras privadas, através da doação de terrenos públicos e da aprovação de leis de uso do solo e de desoneração tributária. Dentre as ações, destaca-se a

criação de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)⁸⁹ nas zonas em que foram projetados os empreendimentos Condomínio Expoente I, II, III e IV, Loteamento Expoente e Condomínio Monte Castelo I, II, III, IV, V e VI (Figura 5).

Tabela 4 - Empreendimentos FAR Empresas (Faixa 1) contratados em Chapecó (2009 e 2020).

Empreendimento	U.H	Recursos (R\$)	Agente construtor
Condomínio Expoente I, II, III e IV	336	15.120.000,00	Embracol
Loteamento Expoente	134	5.494.000,00	Embracol
Cond. Monte Castelo I, II, III, IV, V e VI	472	22.757.000,00	Embracol
Conjunto Habitacional Quatro Estações	64	3.840.000,00	Tectus
TOTAL	1.006	47.211.000,00	2 empresas

Fonte: SISHAB (2020). Organizado por Juçara Spinelli.

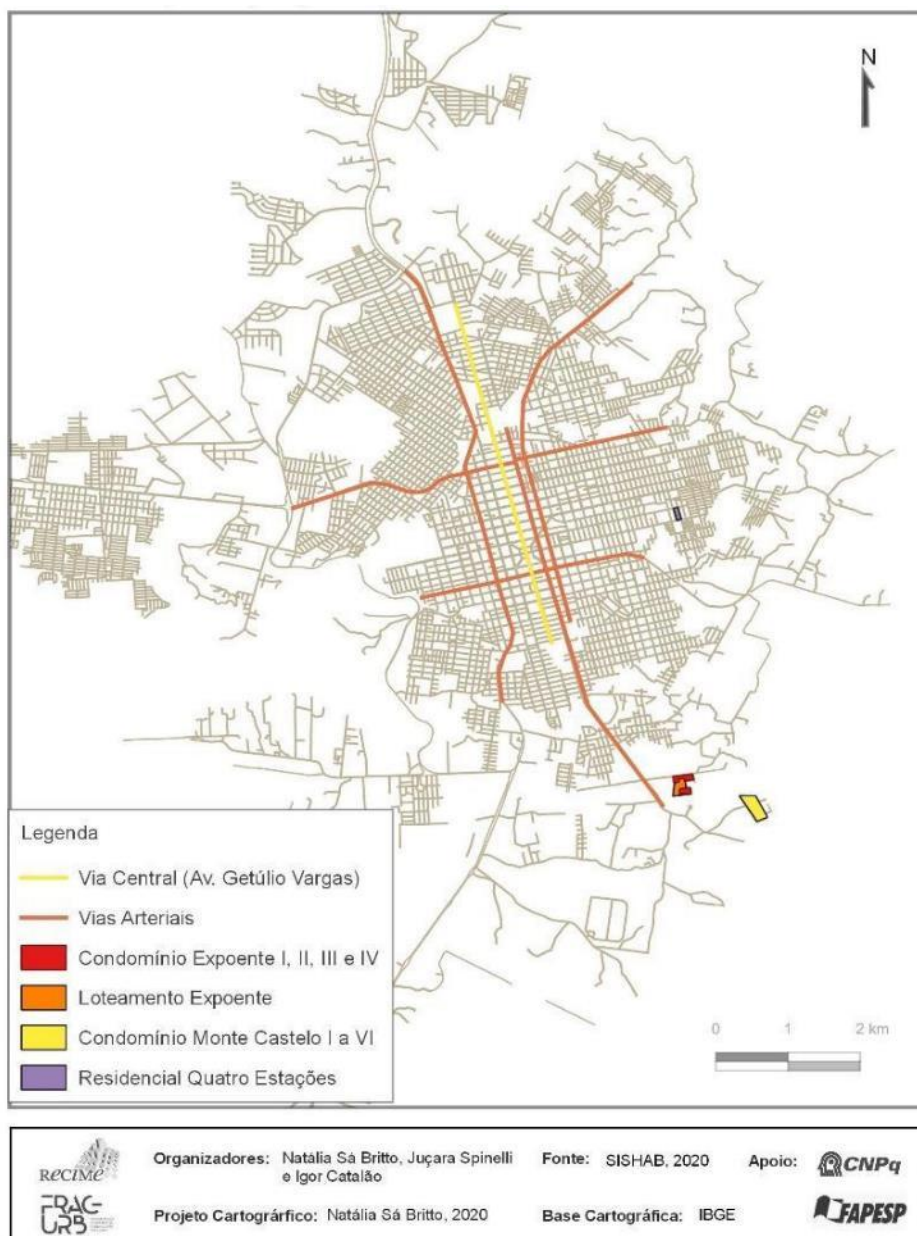
Tabela 5 - Déficit habitacional urbano em Chapecó em unidades habitacionais (2000 a 2019).

ANO	2000	2010	2015	2019
Número de unidades habitacionais	2.711	5.285	5.529	6.800

Fonte: Fundação João Pinheiro (2000, 2010 e 2015) e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano de Santa Catarina (2019). Organizado por Natália Sá Britto.

⁸⁹ O Decreto Municipal nº 21.914, de 18 de março de 2010, instituiu a Área Especial de Interesse Social (AEIS) para a implantação de loteamento de interesse social, em “terra rural de cultura e matos, sito no Rodeio Chato, no 1º distrito deste município e Comarca de Chapecó, Estado de Santa Catarina, com a área de 91.000,00m².” (CHAPECÓ, 2010).

Figura 5 - Localização dos empreendimentos FAR Empresas em Chapecó.



Fonte: Organizado pelos autores.

A estratégia de criação de AEIS nas áreas onde os empreendimentos foram projetados possibilitou a construção em uma gleba pública fora do perímetro urbano, localizada na Macroárea de Expansão Urbana Futura (MEUF), adequando os projetos à normativa federal nº 7.499 de 2011⁹⁰, que versava sobre as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A criação desta AEIS permitiu, ainda, a desoneração tributária (isenção de ITBI, IPTU e ISSQN) destes empreendimentos por meio da Lei Complementar Municipal nº 371 de 2009. (CHAPECÓ, 2009).

Os terrenos onde os empreendimentos Expoente e Monte Castelo foram incorporados, compunham parte do patrimônio público municipal, tendo sido doados ao FAR/CEF para implementação do programa. Estavam todos localizados numa mesma gleba, de uso rural, situada no antigo bairro Seminário, atual bairro Progresso, criado após a aprovação do Plano Diretor de 2014. Em termos tipológicos, os empreendimentos foram projetados e construídos pela Empresa Brasileira de Construção Civil (Embracol), empresa privada de capital local e que atua desde 2009 como empreiteira de obras públicas e privadas na região. Trata-se dos condomínios Expoente (I, II, III e IV) e Monte Castelo (I, II, III, IV, V e VI), edificadas na forma de apartamentos de 45 metros quadrados cada, enquanto no loteamento Expoente foram construídas 134 casas unifamiliares, com 36 metros quadrados cada.

Em termos de superfície, o loteamento Expoente e o condomínio Expoente foram incorporados em área contínua prefigurando um grande aglomerado de habitações. Já, o loteamento Monte Castelo se encontra a uma distância de 416 metros dos dois primeiros, porém sem apresentar

⁹⁰ De acordo com Art. 6º do referido decreto, dentre os critérios e requisitos para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, consta: “I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, observado o respectivo plano diretor, quando existente”. (BRASIL, 2011).

continuidade e integração territorial, o que se reflete pela presença de vazios urbanos e por limitadas condições das vias de ligação⁹¹ e acesso entre eles (Figura 6).

Figura 6 - Vista do Residencial Monte Castelo a partir do Loteamento Expoente.



Autor: João Henrique Zoehler Lemos.

Dentre os problemas resultantes da localização dos empreendimentos Expoente e Monte Castelo – ambos fora do perímetro urbano, com distância entre cinco e seis quilômetros da área central de Chapecó e com precária interação espacial –, destacam-se as denúncias

⁹¹ A via de ligação mais próxima entre os empreendimentos é a rodovia SC-157 no prolongamento da Avenida Nereu Ramos, que estabelece uma distância de 2,5 km entre eles. O acesso do Monte Castelo até a rodovia foi pavimentado há apenas cerca de três anos.

relacionadas à ausência de infraestrutura e equipamentos urbanos no local – como Unidade Básica de Saúde (UBS), CEIM⁹², escola de educação básica, iluminação pública adequada e transporte coletivo regular –, o que impactou toda porção sul da cidade, na medida em que os novos moradores (mais de 900 famílias) sobrecarregaram os sistemas e equipamentos disponíveis nas imediações⁹³; situação agravada, sobretudo, pela ausência de Estudo de Impacto de Vizinhança.

No estudo realizado por Valentini, Facco e Conde (2017, p. 162), as autoras evidenciam que, na comparação com as demais habitações de interesse social implementadas na cidade até o ano de 2010, os empreendimentos Expoente e Monte Castelo possuem as maiores desconexões em relação à malha urbana consolidada, apresentando as piores condições de infraestrutura urbana e de integração às vias públicas (arteriais), com acesso restrito à “ruas locais e estradas municipais [...] muitas inclusive, sem pavimentação”, o que resulta no isolamento territorial dos empreendimentos, distanciando estas AEIS de um padrão de “integração ideal”, conforme previa o plano diretor de 2004⁹⁴, regente na época em que os empreendimentos foram incorporados.

Já no caso do Conjunto Habitacional Quatro Estações, quarto e último empreendimento produzido nesta modalidade na cidade, sua implementação envolveu a doação de terreno por parte da prefeitura, porém em uma área urbana mais consolidada, próxima ao centro da cidade. O empreendimento possui um adensamento relativamente menor do que os outros três que o antecederam, já que fora edificado na tipologia apartamento, contando com apenas 64 unidades habitacionais no total.

⁹² De acordo com notícia veiculada no Diário do Iguazu em 02 de agosto de 2016, a entrega do Centro de Educação Infantil Municipal (CEIM) do Expoente foi realizada somente cinco anos após a entrega das casas. Disponível em: <https://diregional.com.br/di-chapeco/cotidiano/creche-do-expoente-comeca-a-funcionar-em-chapeco>. Acesso em 06 nov. 2020.

⁹³ Além disso, para acessar equipamentos e serviços no bairro Seminário, os moradores precisam caminhar até a rodovia e seguir pelo acostamento, sem calçada ou passeio.

⁹⁴ Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó – PDDTC, Art. 185 (CHAPECÓ, 2004).

Este conjunto habitacional foi implementado após a aprovação do Plano Diretor de 2014, o que acabou por refletir nos critérios de localização, na tipologia e no número de unidades habitacionais construídas, além da experiência mal avaliada dos anteriores. O terreno, onde foi construído o empreendimento, fazia parte do banco de terrenos públicos, no bairro São Pedro, o antigo “Quadro dos pobres”, formado a partir de projetos municipais de remoção e erradicação de favelas. Recentemente, o bairro São Pedro foi dividido, formando o bairro Bom Pastor na área em que o empreendimento Quatro Estações fora incorporado. Neste sentido, conforme aponta Monteiro (2006), apesar de apresentar uma melhor integração na malha urbana, o empreendimento foi incorporado em um bairro estigmatizado socialmente, com pouca infraestrutura e com muitos conflitos sociais. Embora tenha sido criado para abrigar populações que haviam sido realocadas de zonas de ocupação irregular na área central da cidade, o bairro São Pedro – assim como o bairro Bom Pastor, dele desdobrado – tem recebido atenção da prefeitura municipal e de instituições da cidade, a fim de minimizar a precariedade que os caracterizavam. Destacam-se a pavimentação de inúmeras vias, a presença de unidades de atendimento comunitário da Universidade Comunitária da Região de Chapecó (Unochapecó), a organização não governamental Verde Vida Programa Oficina Educativa e, mais recentemente, a remoção de um galpão de maquinário da prefeitura para a construção de uma praça denominada Praça da Família e uma escola de educação básica.

Modalidade Rural

Na modalidade Rural, voltada para produção e reforma de moradias para agricultores familiares e trabalhadores rurais, foram contratadas 211 (duzentas e onze) unidades habitacionais em Chapecó, o que corresponde a menos de 2% de toda a produção do programa no município e apenas 0,03% dos recursos. Nesta modalidade, a apresentação da proposta de produção e a execução do projeto é realizada por meio de

uma Entidade Organizadora (EO) sem fins lucrativos – como cooperativas, sindicatos e poder público – com capacidade para representar e organizar de 4 (quatro) a 50 (cinquenta) famílias por projeto. Em que pese este texto ser especificamente dedicado à produção habitacional urbana, entendemos que a menção à modalidade rural faz parte do escopo para melhor compreensão dessa produção no contexto da cidade, inclusive para preencher uma lacuna na análise da produção do programa nesta modalidade em Chapecó.

Quanto ao aspecto locacional das unidades habitacionais construídas na modalidade Rural, não há como projetar precisamente, em representação cartográfica, pois são unidades dispersas e sem endereçamento para identificar sua posição exata.

No que diz respeito às Entidades Organizadoras responsáveis pela implementação do programa em Chapecó, destaca-se a atuação da Cooperativa Habitacional dos Agricultores Familiares (Cooperhaf), responsável pela produção de 111 (cento e onze) unidades habitacionais. A Tabela 6 elenca essas entidades e o quantitativo de unidades habitacionais produzidas.

Tabela 6 - Entidades Organizadoras e unidades produzidas no PMCMV Rural (2009 a 2020).

Entidade	U.H Contratadas	(%)
Cooperhaf	111	52,6
Coophrs	60	28,4
Fetaesc	40	19
Total MCMV Rural	211	100

Fonte: SISHAB (2020). Organizado por Natália Sá Britto.

Hoje sediada em Chapecó, a Cooperhaf foi fundada em 2001, em Sarandi, no Rio Grande do Sul, junto à Federação dos Trabalhadores e Trabalhadoras na Agricultura Familiar (Fetraf-Sul) para a produção de habitação rural através do Programa de Habitação Social Rural (PSHR-RS)

do Governo do Estado do Rio Grande do Sul⁹⁵. Alcançou, desde 2006, uma capilarização nacional, em função do desenvolvimento de *know-how* neste tipo de produção, através da realização de parcerias com cooperativas e sindicatos locais ligados ao Sindicato dos Trabalhadores na Agricultura Familiar (Sintarf). Do ponto de vista de sua capacidade produtiva, a entidade destaca-se na Região Sul do país, ao concentrar 14,5% de toda a produção na modalidade rural entre os estados de Santa Catarina, do Paraná e do Rio Grande do Sul. No estado de Santa Catarina, em particular, a entidade aparece como a segunda de maior produção, com um total de 3.602 unidades habitacionais contratadas entre 2009 e 2016, o que corresponde a 24,6% da produção no estado, estando atrás, apenas, da Federação dos Trabalhadores na Agricultura do estado de Santa Catarina (Fetaesc), responsável pela contratação de 5.506 unidades. (LENZI, 2017). A cooperativa é responsável, ainda, pela contratação de 46 unidades habitacionais pela Modalidade Entidades na Região Geográfica Imediata de Chapecó, todas concentradas no município de Formosa do Sul, o que reflete a estratégia de diversificação da atuação da entidade iniciada em 2009, quando passou a operar também em projetos de loteamentos urbanos, em parceria com a Cresol para aquisição de terrenos. (LENZI, 2017).

Lenzi (2017) chama a atenção para os aspectos da versão rural do PMCMV, ao indicar especificidades do modo de vida camponês e seus desdobramentos na produção da habitação. Para a autora, esta modalidade de produção não pode ser analisada com os mesmos referenciais da habitação de interesse social no espaço urbano, pois se realiza sob outras lógicas. Uma delas é o papel dos sindicatos de trabalhadores rurais na concepção e execução dos projetos, o que remete a um grau diferenciado de organização e autogestão nesta produção, assim como a especificidade do processo produtivo, organizado pelas cooperativas e demais entidades organizadoras que articulam outras lógicas – não mercantis, industriais e fundiárias – e outros tempos para a produção da habitação.

⁹⁵ Programa desenvolvido durante o governo de Olívio Dutra (1999-2003).

Do mesmo modo, apesar de representar apenas 11% da produção da Faixa 1 no país – e menos de 4% do total de unidades produzidas pelo programa –, a produção na modalidade Rural, em Chapecó e em sua região imediata, possui um relativo destaque em função do peso nacional da Região Sul. Entre 2009 e 2020, o sul foi responsável pela contratação de 61.449 unidades habitacionais nesta modalidade, o que correspondeu a 28,4% da produção nacional, colocando a região em segunda posição no país, atrás apenas da Região Nordeste.

Por fim, cabe retomar o aspecto do papel regional de uma zona produtora vinculada ao agronegócio globalizado e que necessita fortemente contar com entidades representativas para fazer frente às mazelas do sistema produtivo que se impôs à região, e à maioria das regiões interioranas do Brasil não metropolitano. Ainda não se avançou nos estudos acerca da modalidade rural; contudo os dados expressam, de antemão, a importância dos movimentos de luta pela terra e pela moradia nas “cidades do campo” (ELIAS, 1997) – assim como no próprio campo – frente à sua busca pela permanência, ainda que, muitas vezes, o sistema produtivo da agroindústria desloque pendularmente boa parte dessas populações para o trabalho na cidade, e contribua para a subordinação da produção do campo às lógicas urbano-industriais. Talvez a força dessa modalidade, para muito além de alcançar a adequação da moradia ou a própria casa, possa ter trazido à tona um aceno de pequeno reverso do forte movimento campo-cidade e contribuído minimamente para a redução ou contenção do êxodo rural, aspectos que não vamos detalhar neste texto, mas que se revelam como potenciais para novas pesquisas.

Modalidade CCFGTS

Na modalidade CCFGTS, que abarca as famílias com renda entre 3 a 10 salários mínimos, classificadas pelas Faixas 1,5, 2 e 3 do PMCMV, foram contratadas 10.594 unidades habitacionais na cidade, representando 89,7% de toda a produção, assim como o direcionamento de 96,4% dos recursos deste programa. Nessa modalidade, os recursos são provenientes

do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), tendo as Faixas 1,5 e 2 subsídios públicos diretos do Orçamento Geral da União – entre 29 e 47,5 mil reais na aquisição do imóvel –, além de taxas de juros especiais de 4,5 a 7% ao ano, enquanto na Faixa 3 não existem subsídios e as taxas de juros variam entre 7,66 a 8,16% anuais (Tabela 7).

Tabela 7 - Distribuição dos recursos e unidades contratadas na Modalidade CCFGTS por Faixa de renda em Chapecó (2009 a 2020).

Faixa	U.H Contratadas	(%)	Recursos (R\$)	(%)
1,5	212	2	24.808.000,00	1,9
2	8861	83,7	1.127.680.154,30	80,9
3	1223	11,5	183.180.561,50	13,1
Estoque	298	2,8	57.529.710,70	4,1
Total	10.594	100	1.393.198.426,50	100

Fonte: SISHAB (2020). Organizado por Natália Sá Britto.

Na Faixa 2 do PMCMV, voltada para famílias com rendimento mensal bruto de até R\$ 4.000,00, foram contratadas 8.861 unidades, o que representa 83,7% das unidades produzidas na modalidade CCFGTS.

Na Faixa 3, voltada para famílias com renda de R\$ 4.000,00 a R\$ 7.000,00, foram contratadas 1.223, o que corresponde a 11,5% das unidades habitacionais produzidas nessa modalidade, enquanto que na Faixa 1,5, voltada para famílias com renda entre R\$ 1.800,00 até R\$ 2.600,00, foram produzidas 211 unidades, correspondendo a apenas 2% da produção e 1,9% dos recursos.

Em relação aos agentes produtores atuantes, observa-se a presença de 17 construtoras na produção via CCFGTS, todas de origem local ou regional, com destaque para as empresas Katedral Construções, com a contratação de 2.546 unidades, seguida pela empresa JBW Construções, com 1.536 unidades, ambas de capital local e com atuação no mercado regional há mais de trinta anos. Até o ano de 2020, não se observou a

presença de grandes incorporadoras nacionais, o que pode ser analisado como indício de um relativo grau de controle local dos mercados de terras e imobiliário.

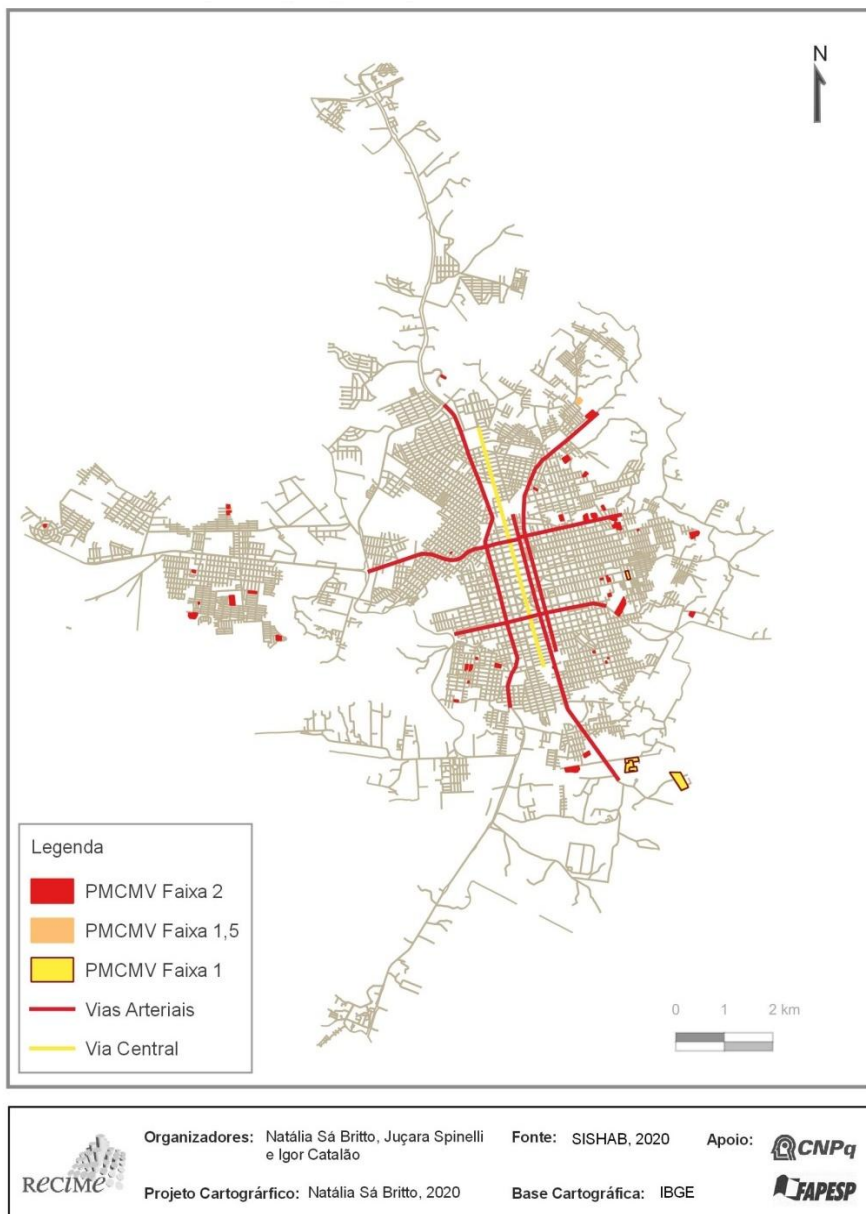
Em termos de tipologias, dimensões e densidades, há uma grande variedade nesta produção, porém com predominância de apartamentos de diferentes gabaritos, diferenciados de acordo com a área da cidade em que são incorporados, e a faixa de renda que atendem. No caso dos empreendimentos voltados exclusivamente para a Faixa 3, destaca-se a baixa densidade dos apartamentos, com uma média de 40 unidades habitacionais por conjunto, enquanto que na Faixa 1,5 a densidade dos empreendimentos é maior, chegando até 192 unidades.

Uma segunda característica de alguns empreendimentos nesta modalidade é a existência de espaços de lazer internos e outras amenidades e equipamentos, como playground, praça, área de churrasqueira, salão de festas, guarita com segurança 24 horas, pomar, horta, estacionamento, entre outras, o que revela estratégias diferenciadas por parte dos incorporadores como forma de estimular a comercialização destas unidades. Estas estratégias remetem a novas formas de uso e apropriação do espaço urbano, de forma geral, e do hábitat, de forma específica, em consonância com a dinâmica da verticalização em curso em Chapecó (GROSSELI, 2020), na qual existem aspectos de distinção social mais importantes que os loteamentos fechados verificados noutras cidades médias do país, como as analisadas por Sposito e Góes (2013), por exemplo.

Em relação à localização dos empreendimentos⁹⁶ destaca-se o padrão disperso da incorporação na malha urbana (Figura 7), com presença de unidades em todos os vetores da cidade, embora com alguma predominância no bairro Efapi (oeste) e nos bairros dos vetores leste e sul, seguindo uma lógica predominantemente periférica de incorporação.

⁹⁶ Não estão presentes no mapa da Figura 7 os empreendimentos da Faixa 3, que têm na cidade uma localização pericentral, ou seja, fora do centro, porém não se situam nos bairros mais distantes como nas demais faixas.

Figura 7 - Localização dos empreendimentos do PMCMV em Chapecó (SC).



Fonte: Organizado pelos autores.

Também destacamos que, *grosso modo*, os empreendimentos não foram implantados em descontinuidade territorial na cidade – como ocorrera com a maioria dos empreendimentos da Faixa 1 –, mas se inseriram em áreas de vazio urbano ou prolongamento dos bairros sem, contudo, ampliar em demasia o perímetro urbano ou mesmo criar novos bairros, como visto em outras cidades.

A produção habitacional das faixas 1,5, 2 e 3, construída com financiamento de longo prazo e recursos do FGTS, totalizou 10.594 novas unidades habitacionais, representando 91,3% do total construído pelo PMCMV na cidade. Ao observar o mapa da Figura 7, pode-se constatar que, embora dispersos em importantes vetores da cidade, há aproximação às vias arteriais coletoras, que facilitam a mobilidade e integração desses empreendimentos na malha urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As explorações acerca da produção habitacional do PMCMV, na cidade de Chapecó, possibilitaram sintetizar a representação dos empreendimentos que apresentam localização periférica e dispersa no tecido urbano em todas as faixas – com alguma ressalva para a Faixa 3 – assim como uma inserção nos bairros em áreas que não eram ocupadas.

Como vimos, a produção na Faixa 1 do PMCMV, operacionalizada pela modalidade FAR Empresas, foi realizada por dois agentes construtores locais (Embracol e Tectus), que produziram quatro empreendimentos habitacionais contratados na cidade. Ambas as construtoras também apresentam baixa produção, nesta modalidade, em outras cidades da região. Seguindo o direcionamento da agenda nacional acerca da definição de metas e do público alvo do PMCMV, a Faixa 1, em Chapecó, ainda representa a menor fatia da produção e dos recursos do Programa, abarcando 1.006 unidades habitacionais, o que representa cerca de 8,7% do total construído.

Este texto buscou contribuir com o diagnóstico da provisão habitacional para os estratos de baixa renda, apesar da baixa produção relativa da Faixa 1 do PMCMV, em Chapecó, em comparativo aos dados do déficit de moradias, apontando os elementos diferenciadores em cada modalidade, com menção às formas, estratégias e mecanismos de implementação em cada uma delas.

Do ponto de vista territorial, podemos perceber que o efeito desta política se revela pela dispersão da habitação na cidade, assim como a ocorrência de produção da habitação no campo, por meio da pulverização de 211 unidades habitacionais na zona rural.

O alcance do PMCMV, atentando-se para o déficit registrado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano de Santa Catarina (2019), ficou restrito a aproximadamente 14,8% da demanda, fato que demonstra a emergente necessidade de provisão de mais unidades habitacionais para populações de baixa renda.

Como pôde ser notado, ainda há muito a explorar nessa discussão sobre a implantação do PMCMV em Chapecó, que está agora oficialmente concluído em virtude do lançamento, pelo Governo Federal, de um novo programa habitacional, o Programa Casa Verde e Amarela⁹⁷. O foco deste texto foi realizar uma primeira aproximação, tratando o conjunto de dados e informações e indicando alguns caminhos analíticos, em particular, sobre as formas de implantação e as empresas envolvidas. Outros aspectos vinculados ao cotidiano dos moradores e às mudanças na estruturação da cidade se revelam como necessários para os avanços da pesquisa e, portanto, ainda serão verificados, interpretados e debatidos em momento posterior.

⁹⁷ Informações sobre este Programa podem ser consultadas em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela>.

REFERÊNCIAS

BRANDÃO, C. Cidades médias como provedoras de bens e serviços públicos e coletivos e como construtoras de cidadania e de direitos. *In*: RIBEIRO, W.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Perspectivas da urbanização: reestruturação urbana e das cidades**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. P. 99-118.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília: Presidência da República, 2001.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto nº 7.499**, de 16 de junho de 2011. Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7499.htm. Acesso em: 13 nov. 2020.

CATALÃO, I. **Diferença, dispersão e fragmentação socioespacial: explorações metropolitanas em Brasília e Curitiba**. 2013. 190 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/Avignon Université, Avignon, 2013.

CEOLIN, S.; MATIELLO, A. M.; FUJITA, C.; VILLELA, A. L. V. Política habitacional em Chapecó-SC: a ação pública no planejamento urbano. *In*: SEMINÁRIO INTEGRADO: ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO DA UNOCHAPECÓ, 3., Chapecó, 2011. **Anais [...]** Chapecó: Unochapecó, 2011. Disponível em <https://silo.tips/download/politica-habitacional-em-chapeco-sc-a-aao-publica-no-planejamento-urbano>. Acesso em: 12 nov. 2020.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei nº 068**, de 31 de dezembro de 1974. Dispõe sobre o Plano de Desenvolvimento Urbano de Chapecó. Chapecó: Câmara de Vereadores, 1974.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei nº 071**, de 18 de setembro de 1980. Dispõe sobre o Zoneamento do município, institui a forma de uso das áreas territoriais. Chapecó: Câmara de Vereadores, 1980.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei nº 073**, de 18 de setembro de 1980. Dispõe sobre a Lei dos Loteamentos. Chapecó: Câmara de Vereadores, 1980.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 202**, de 6 de janeiro de 2004. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó – PDDTC. Chapecó: Prefeitura Municipal, 2004.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 371**, de 04 de setembro de 2009. Dispõe sobre isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso “inter vivos” (ITBI), Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), imposto sobre a prestação de Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida e dá outras providências. Chapecó: Prefeitura Municipal, 2009.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Decreto Municipal nº 21.914**, de 18 de março de 2010. Institui Área Especial de Interesse Social – AEIS para a implantação de loteamento de interesse social. Chapecó: Prefeitura Municipal, 2010.

CHAPECÓ. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 541**, de 26 de novembro de 2014, Plano Diretor de Chapecó – PDC. Chapecó: Prefeitura Municipal, 2014.

ELIAS, D. **Região de Ribeirão Preto: o Brasil Agrícola Moderno**. Geousp, São Paulo, v. 1, n.1, p. 73-83, 1997.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit habitacional municipal no Brasil (2010)**. / FJP: Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>, acesso em 12 fev. 2021.

GÓES, E. M. *et al.* **Consumo, crédito e direito à cidade**. Curitiba: Appris, 2019.

GROSSELI, C. **O processo de Verticalização da Cidade de Chapecó/SC: 2010 a 2017**. 2020. 154 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Francisco Beltrão, 2020.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>.

IPC MAPS. **Índice de Potencial de Consumo**. São Paulo: IPC Marketing Editora, 2020.

JUSTINO, J. C. **A política de habitação em Santa Catarina em tempos recentes** (1986-2009). 2011. 165 p. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Centro Socioeconômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011.

LALANA, M. **O processo de regularização fundiária de áreas públicas invadidas como garantia do acesso à moradia**. 2015. 146 p. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais e Dinâmicas Regionais) – Universidade Comunitária da Região de Chapecó, Chapecó, 2015.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. **Introdução à modernidade**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1969.

LENZI, C. C. **A habitação camponesa no programa MCMV**. 2017. 142. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017.

MAGRINI, M. A.; CATALÃO, I. Del derecho al consumo al derecho a la ciudad: contradicciones y convergencias. **EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, Santiago, v. 43, p. 25-46, 2017.

MATIELLO, A. *et al.* Chapecó/SC: o agronegócio, o setor terciário em expansão e a crescente desigualdade socioespacial. *In*: SPOSITO, M. E. B.; MAIA, D. S. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. São Paulo: Cultura Acadêmica/Editora UNESP, 2016. p. 171-319.

MONTEIRO, R. R. **Habitação e integração urbana**: um estudo de caso em programas habitacionais no município de Chapecó-SC. 2006. 182 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

NASCIMENTO, E. Chapecó: evolução urbana e desigualdades socioespaciais. *In*: BRANDT, M.; NASCIMENTO, E. (Org.). **Oeste de Santa Catarina**: território, ambiente, paisagem. São Carlos: Pedro & João, 2015. p. 97-154.

NOVAKOWSKI, D. P.; HECKLER, G.; CERUTTI, B. B. O espaço urbano e segregação socioespacial: uma análise da cidade de Chapecó (SC). *In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL – Desenvolvimento Regional: Processos, Políticas e Transformações Territoriais*, 9., Santa Cruz do Sul, 2019. **Anais [...]** Santa Cruz do Sul: UNISC, 2019. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/view/19345/1192612769>. Acesso em: 02 out. 2020.

POCHMANN, M. **Nova Classe Média?** O trabalho na base da pirâmide social brasileira. São Paulo: Boitempo, 2012.

RECHE, D. **Leis e planos urbanos na produção da cidade:** o caso de Chapecó, SC. 2008. 154 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/91892/260042.pdf?sequence=1>. Acesso em: 08 out. 2020.

SEBRAE/SC – Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Santa Catarina. **Chapecó: município em números.** Florianópolis: SEBRAE/SC, 2020.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SOUZA, J. **Os batalhadores brasileiros:** nova classe média ou nova classe trabalhadora? Belo Horizonte: Editora UFMG, 2010.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades:** insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VALENTINI, D. R.; FACCO, J.; CONDE, Q. R. Habitação de interesse social e a integração urbana no município de Chapecó. *In: NASCIMENTO, E.; VILLELA, A. L. V. (Org.). Chapecó em foco: textos e contextos sobre o espaço urbano-regional.* São Carlos: Pedro & João Editores, 2017. p. 155-174.

OS NOVOS VETORES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MARABÁ-PA⁹⁸

Sergio Moreno Redón

Marcus Vinicius Mariano de Souza

INTRODUÇÃO

A expansão da urbanização está associada ao próprio processo de industrialização⁹⁹ e, desde a década de 1970, à expansão da sociedade urbana e do Estado-Nação, no sentido da urbanização extensiva. (LEFEBVRE, 1999, MONTE-MOR, 2005). Assim, na mesma década dos anos 70 do século XX, a atualização teórica de Harvey permitia relacionar diretamente a urbanização como forma de expansão capitalista. (HARVEY, 2005). Em trabalho posterior, Neil Smith explorou como o capitalismo atua de forma desigual, articulando novos e velhos modos de produção, tendo no urbano a escala mais evidente da reestruturação, em especial nos momentos de crise. (SMITH, 1984). Em termos espaciais, a contínua transformação do capitalismo teria motivado a expansão da urbanização planetária, mudando as estratégias e práticas espaciais (SPOSITO; SPOSITO, 2017), as configurações territoriais e, em última instância, a vida cotidiana. (BRENNER, 2014).

⁹⁸ Pesquisa desenvolvida no âmbito dos projetos: “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras” (Edital Universal, processo Nº 439596/2018-1 - Chamada MCTIC/CNPq Nº 28/201); e “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos: FragUrb” (Processo Nº 18/07701-8 FAPESP).

⁹⁹ Não estamos nos referindo aqui à presença de indústria, mas à urbanização nesse período.

Na perspectiva histórica da urbanização da Amazônia brasileira, o período de maior transformação urbana teria acontecido na segunda metade do século XX, num processo comandado tanto por capitais industriais e financeiros quanto pelo estado brasileiro, coincidindo com um momento de expansão capitalista mundial, como já foi explicitado acima. Este período destaca-se pela colonização de forma maciça da região e sua integração ao território e economia nacionais¹⁰⁰, o que se fez ampliando as infraestruturas de comunicação, criando grandes projetos para ocupar e explorar os recursos naturais, e expandindo a sociedade urbana, no sentido dado por Monte-Mor (2005).

A forma que a urbanização teve na região, é perceptível na rede urbana e na organização interna das cidades. Na rede urbana, são perceptíveis pela alteração da sua articulação, a partir dos rios, da baixa densidade de população, e de uma macrocefalia clara de Belém e Manaus (CORRÊA, 1987), que pouco a pouco vão deixando de ser as principais organizadoras da ocupação do território. A partir dos projetos de integração, a lógica da rede começa a coexistir com uma nova forma de ocupação de terras e organização mais complexa: através da abertura de estradas, aumento da densidade de população, fundação de novos e diferentes núcleos urbanos, maior complexidade de fluxos e funções econômicas das cidades, o que leva as cidades intermediárias a terem um papel mais relevante na estruturação da rede urbana. (CARDOSO, 2006; TRINDADE JÚNIOR, 2015).

Na organização interna, as cidades amazônicas mais antigas passam a compartilhar pelo menos as duas lógicas: uma ligada ao rio, como antiga via de comunicação, de organização territorial e da vida social, e outra mais contemporânea, associada às estradas. Esta última alterou a acessibilidade, a distribuição dos equipamentos e serviços, e gerou uma valorização das áreas próximas às rodovias e uma

¹⁰⁰ Justo o período que Lobato Corrêa atribuía ao período atual (CORRÊA, 1987), e que coincide, em parte, com os trinta anos gloriosos da economia brasileira.

desvalorização das áreas ribeirinhas. (CARDOSO, 2006; TRINDADE JÚNIOR, 2015).

Dentro deste sintético cenário de longa duração, que relaciona as nuances na rede urbana decorrentes das alterações da região, tanto pela divisão internacional e nacional do trabalho quanto pela urbanização extensiva efetivada por parte do Estado e das empresas atuantes, queremos inserir uma análise de curta duração sobre os resultados da produção habitacional na cidade de Marabá.

A necessidade de moradia digna no Brasil tem sido um motivo importante para criar planos e programas habitacionais, como forma de ancorar e disciplinar a força de trabalho (HOLSTON, 2013), pelo menos desde a década de 1960. O último destes programas, o Minha Casa Minha Vida¹⁰¹, iniciado no ano 2009, tinha como objetivos afrontar o déficit habitacional, além de ser medida econômica contra cíclica de um período de crise internacional. Além disso, dá continuidade a um processo anterior de incentivo à construção civil (MARICATO, 2011) e projeta novas normas na produção habitacional social a partir do mercado e, mais especificamente, ao redor das grandes construtoras e incorporadoras. (MELAZZO, 2013; SHIMBO, 2016). O sucesso do programa é evidente desde o ponto de vista econômico, da produção habitacional quantitativa, e da escala de ação; porém os efeitos não resolveram nem o problema da moradia¹⁰² e nem a condição urbana. (MARICATO, 2011).

¹⁰¹ Estamos considerando aqui que o Programa Casa Verde Amarela, lançado no ano 2020, está focado em reformas e regularização fundiária, apesar de dar continuidade ao PMCMV.

¹⁰² Neste sentido, uma parte mais do que significativa da habitação construída dentro do programa é destinada para sua comercialização (faixas 2 e 3 do programa); entretanto não é dirigida para as famílias mais necessitadas. Importante lembrar que Manuel Castells (1972), ainda que, desde a Europa, e em momento histórico anterior, já tinha demonstrado, na teoria, a impossibilidade do mercado resolver o problema da moradia; daí a necessária de intervenção do Estado.

A combinação do investimento público com as novas normas de organização do sistema de produção habitacional tem colocado uma pressão

[...] sobre a organização espacial: nas decisões de localização (novas fronteiras nas periferias das grandes metrópoles, no interior, em outros estados), de escala (grandes empreendimentos), de forma arquitetônica e urbana (grandes loteamentos, condomínio clube, bairros-condomínios, etc.). Instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, que auxiliam o incorporador a desbloquear os entraves para a circulação do capital, como as operações urbanas, são difundidos e aplicados, enquanto outros, eventualmente favoráveis à democratização do acesso à terra, são interditados. (FIX, 2011, p. 222).

É lógico, portanto, que a organização espacial da cidade seja analisada desde a perspectiva da produção habitacional. Essa análise explora as ações do Estado e dos agentes do mercado, na produção habitacional da cidade de Marabá, relacionando como usam o espaço da cidade, isto é, como e quando constroem as condições para essa produção, como e onde constroem as unidades, e quais são as características dos produtos e suas relações com as formas de vida na cidade. (SPOSITO e GÓES, 2013).

A pesquisa tem sido feita a partir de levantamento bibliográfico. Coincidentemente com os processos de transformação acontecidos de 2009 em diante, diversos estudos foram publicados e recolhem as transformações acontecidas na cidade de Marabá. O primeiro é a tese doutoral de Marcus Vinicius Mariano de Souza, de 2015, diretamente relacionada com a produção do espaço em Marabá. (SOUZA, 2015). No mesmo ano, Ana Carolina Campos de Melo defendia uma dissertação de mestrado na UFPA sobre as transformações nas cidades de Marabá e Parauapebas. (MELO, 2015). E um ano depois, foi publicado um extenso trabalho monográfico sobre a cidade de Marabá, coordenado pelo professor da UFPA Saint-Clair Trindade Junior. (TRINDADE JR. *et al*, 2016). Nos

três trabalhos, o Programa Minha Casa, Minha Vida tem uma especial atenção. Um quarto documento analisado foi o relatório do projeto para a avaliação da produção imobiliária de interesse social no âmbito do PMCMV no Estado do Pará, do ano 2012, coordenado pelo professor José Júlio Ferreira Lima. (LIMA *et al.*, 2015). Com base nos estudos citados acima, realizamos trabalhos de campo para atualizar os dados e conhecer os sucessos ou fracassos dos empreendimentos habitacionais.

O texto está dividido em quatro seções, além desta introdução. A primeira versa sobre as lógicas na produção do espaço urbano de Marabá. A segunda explora os vetores de produção a partir da lógica do Estado e o Programa Minha Casa Minha Vida. A terceira seção está orientada a explorar a lógica do mercado imobiliário, voltada aos segmentos populacionais de maior poder aquisitivo. Finalmente, na quarta seção, relacionamos ambas as lógicas para extrair algumas considerações finais.

AS LÓGICAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARABÁ

A presença do Estado na produção do espaço em Marabá confunde-se com a própria história da cidade. O primeiro núcleo de povoamento da área – a colônia agrícola Burgo do Itacaiúnas – foi autorizado e teve subvenção do Governo do Pará em 1894. Entretanto, a referida colônia não perdurou por muito tempo por problemas políticos e econômicos. Boa parte de sua população migrou para o pontal de terra, na confluência dos rios Tocantins e Itacaiúnas, dando origem ao que hoje é Marabá. (EMMI, 1999; VELHO, 1981).

A partir da década de 1950, a presença estatal começou a ser mais sentida e percebida na Amazônia de forma geral, tendo como marco a criação da SPVEA (Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia), em 1953 e, posteriormente, da SUDAM (Superintendência de Desenvolvimento Econômico da Amazônia) e do BASA (Banco da Amazônia S.A.), ambos em 1966. A incorporação da Amazônia ao

mercado interno brasileiro prescindiu destes órgãos, pois, segundo Souza (2015, p. 54), a SUDAM tinha como objetivos “planejar, promover e controlar a ação federal na Amazônia e tinha no BASA a sua principal fonte de financiamentos para as atividades econômicas que seriam atraídas para a região”. Diversas outras ações estatais impactaram diretamente no ordenamento territorial da região, como a abertura de rodovias por meio do PIN (Programa de Integração Nacional), os projetos de colonização oficiais estimulados pelo INCRA, entre outras medidas que provocaram, também, alterações no espaço urbano de cidades já previamente existentes, como Marabá.

A primeira das importantes marcas da influência estatal na produção do espaço urbano marabaense é a construção da Rodovia Transamazônica (BR-230), que chega à área urbana de Marabá em 1971. Vale lembrar, também, que, até 1969, a cidade vivia uma situação de ‘isolamento terrestre’, rompida somente com a construção da PA-070 (atual BR-222), entre 1963 e 1969, que ligou Marabá à rodovia Belém-Brasília. Mais do que o próprio isolamento terrestre de Marabá, o “isolamento da região” em si é quebrado a partir da chegada da Transamazônica. (VELHO, 1981). A esse respeito, Schmink e Wood (2012, p.209) afirmam:

De todas as estradas construídas no sul do Pará durante os anos 1970, foi a Transamazônica a que teve efeitos mais profundos sobre a cidade de Marabá e circunvizinhanças [...] foi a rodovia Transamazônica que marcou a reviravolta que deslocou o principal eixo de transporte do sul do Pará, transferindo-o dos rios para as estradas.

Segundo Tourinho (1991), a ampliação do aeroporto, a instalação de uma vila para abrigar funcionários do INCRA, a abertura de um loteamento chamado Vila Transamazônica e intensificação da ocupação do bairro Amapá deram “um ar mais urbano à antiga aglomeração populacional” (TOURINHO, 1991, p.271), culminando com a formação do Complexo Integrado Cidade Nova.

Para além da Transamazônica, a mudança mais complexa realizada pela intervenção estatal em Marabá é, sem dúvidas, a criação do núcleo urbano da Nova Marabá. A presença do Governo Federal na Amazônia, por meio dos seus vários programas e projetos, provocou, entre outros efeitos, um aumento nos fluxos migratórios que se destinavam a esta região. Marabá começou a apresentar, então, a necessidade de expandir sua área urbana. Porém, havia limitações naturais provocados pela presença dos rios Tocantins e Itacaiúnas que frequentemente assolavam a cidade com enchentes, no período das cheias. De tal forma, a SUDAM e a SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo) selecionam Marabá para receber um núcleo urbano planejado capaz de resolver os problemas das enchentes, mas que, para Tourinho (1991), na verdade, tinha como objetivos apoiar as intervenções estatais realizadas na região e atender aos interesses do grande capital envolvido no Projeto Carajás (já que as jazidas minerais da Serra dos Carajás haviam sido descobertas no final dos anos 1960).

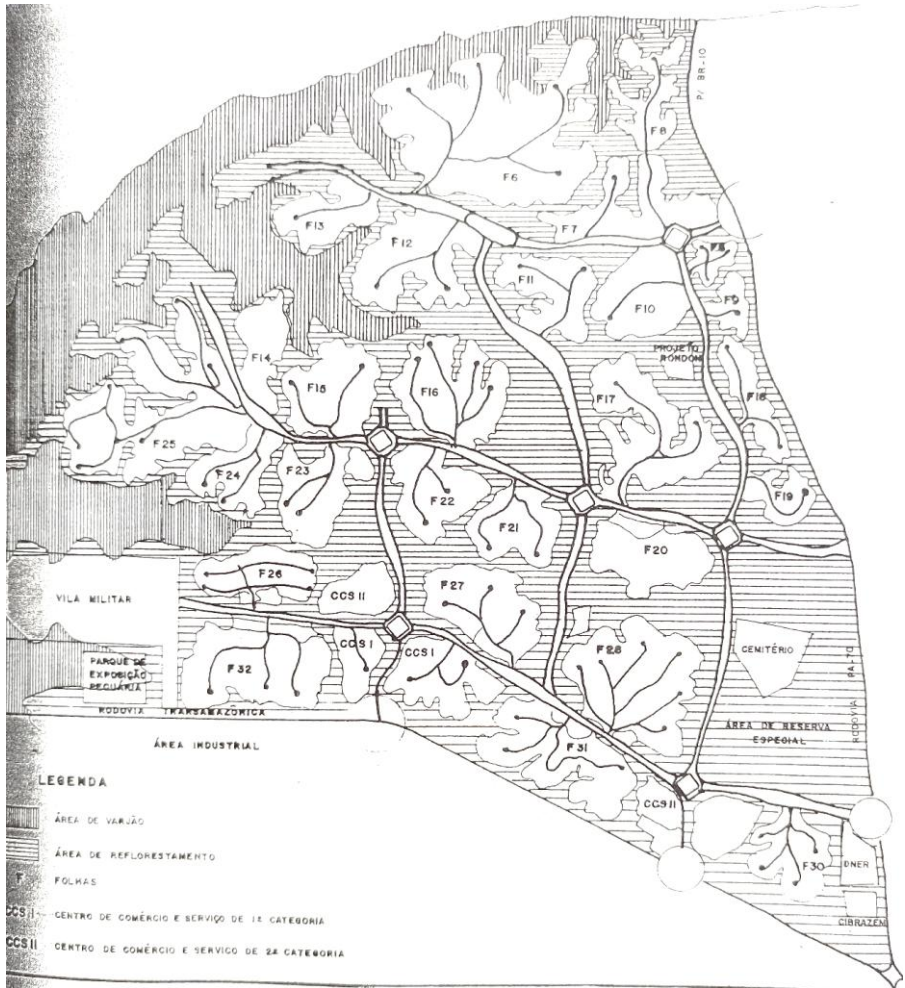
Segundo Souza (2015), em 1972, foi publicado o Edital de Concorrência Pública nº 2/72 para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano de Marabá (PDUM), cuja concorrência foi vencida pelo escritório paulista Joaquim Guedes & Arquitetos Associados. Ainda, conforme o autor supracitado,

A proposta do PDUM era a construção de uma nova cidade que pudesse abrigar, até 1985, 50.000 habitantes. A ideia era realizar a construção de um núcleo urbano em que houvesse equilíbrio entre a cidade e a vegetação amazônica, com um desenho urbano baseado em unidades de vizinhança. (SOUZA, 2015, p.106).

Entretanto, o PDUM não foi executado e a efetiva ocupação da Nova Marabá começa somente em 1976, com praticamente nenhuma infraestrutura instalada e apenas com o sistema viário aberto. (ALMEIDA, 2008). Em 1977, um novo plano é elaborado visando organizar a ocupação da Nova Marabá, o PEUM – Plano de Expansão Urbana de Marabá. Foi no

PEUM que se apresentou o desenho de estruturação da Nova Marabá no formato de uma árvore, com as “folhas” representando as comunidades e unidades habitacionais e os “galhos” representando o sistema viário (Figura 1). Entretanto, em 1981, a SUDAM transfere, para a Prefeitura de Marabá, a incumbência de terminar a implantação do novo núcleo urbano, o que acabou por culminar na descaracterização do plano original de ocupação.

Figura 1 – Desenho urbano do PEUM (1977).



Fonte: Tourinho (1991).

As intervenções estatais na Amazônia, sobretudo do Governo Federal, provocaram mudanças significativas também na dinâmica demográfica dessa região. Marabá, nesse sentido, passou, entre as décadas de 1970 e 1990, pelos seus maiores períodos de crescimento populacional, sendo que a população do município cresceu 144,67% entre 1970-1980 e 106,55% entre 1980-1990. (SOUZA, 2015). O impacto desse crescimento populacional é ainda mais sentido na área urbana, já que entre 1970 e 1990, a população urbana de Marabá setuplicou. Como consequência desses movimentos, começa a surgir no espaço urbano de Marabá uma série de ocupações urbanas, principalmente a partir da década de 1980. Trindade *et al.* (2010) registraram pelo menos oito ocupações urbanas em Marabá surgidas entre 1980 e 1988.

Entretanto, a produção do espaço urbano em Marabá, pelos “grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 1989), ainda permanece como uma realidade que atravessa as décadas de 1990, 2000 e adentra o século XXI. Segundo PNUMA *et al.* (2010), o período de 1980 a 2005 é chamado de “Ciclo Industrial” de Marabá, em função das ações do Programa Grande Carajás (PGC), que proporcionou o início de uma industrialização ligada à mineração, não somente em Marabá, mas em toda a área de abrangência do PGC, sobretudo ao longo da Estrada de Ferro Carajás. Em Marabá, a primeira siderúrgica a se instalar foi a Cosipar (Companhia Siderúrgica do Pará), em 1988, chegando a ter 11 empresas desse tipo em funcionamento em 2010.

Nesse sentido, em 2006, Marabá possuía, segundo dados da PNUMA *et al.* (2010), 14 assentamentos informais, que abrigavam mais de oito mil famílias. Em 2010, a Comissão Pastoral da Terra (CPT) elaborou um relatório sobre as ocupações urbanas de Marabá naquele ano, identificando 13 ocupações, que abrigavam mais de 14 mil famílias. A atração gerada para Marabá, a partir dos anos 1980, em função do PGC, se repete no século XXI com a promessa de construção de uma siderúrgica – a ALPA (Aços Laminados do Pará) – cuja expectativa iria gerar, novamente, fluxos migratórios e aumento das ocupações urbanas, como relatou a CPT (2010, p.1):

A VALE e as autoridades governamentais têm noticiado com frequência que, apenas, a instalação da siderúrgica vai gerar 17 mil empregos. O projeto ainda está em fase de estudos de impacto ambiental, mas, a propaganda da geração dos empregos já é feita há mais de um ano. Essa propaganda de interesses políticos tem promovido uma acelerada migração para a cidade de Marabá e região. A população pobre migra em busca de um emprego que não vai estar ao seu alcance devido não ter qualificação exigida. Com isso, vão inchando as periferias das cidades da região, submetidos a uma situação de violência, miséria e doenças constantes.

Quanto aos dados oficiais, o IBGE (2010) identificou em Marabá 11 “Aglomerados Subnormais” naquele ano e, em 2019, este número subiu para 13 (IBGE, 2020), evidenciando a permanência e a ampliação dessa forma de se produzir o espaço urbano em Marabá. Considerando apenas os dados de 2010, que já estão consolidados, os aglomerados subnormais representam significativamente a demanda por moradia digna, que se apresenta em Marabá, comparando-os com os dados do Déficit Habitacional de 2013, apresentados pela Fundação João Pinheiro. Os dados demonstram um déficit de 10.969 moradias urbanas, sendo que 73% desse índice recai sobre a população classificada como “sem rendimento” e aqueles com renda entre 0 e 3 salários mínimos. Entre as variáveis que compõem o déficit, a Coabitação Familiar e o Ônus Excessivo com Aluguel são as mais representativas, colaborando com 41,5% e 27,5% do referido índice em Marabá. (SOUZA, 2015).

Ao mesmo tempo em que Marabá registra um significativo déficit habitacional, que inclusive aumentou entre 2000 e 2010¹⁰³, outros processos espaciais e lógicas de produção do espaço urbano se estabeleceram, o que poderia se efetivar como ferramentas para combater tais índices. Nesse caso, verificamos de um lado, novamente, a atuação estatal na produção do espaço urbano, através do Programa Minha Casa

¹⁰³ Segundo Souza (2015), em 2000 o déficit habitacional de Marabá era de 5.573 domicílios, havendo um aumento de 96,8% para 2010.

Minha Vida e, de outro, a expansão dos empreendimentos imobiliários privados, sobretudo a partir de 2008 – que, na maioria dos casos, não terá aquela população atingida pelo déficit habitacional como seu público consumidor. Essas dinâmicas serão analisadas a seguir.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELO ESTADO ATRAVÉS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A emergência do PMCMV, a partir de 2009, colabora para um novo momento da produção do espaço na realidade urbana brasileira, o que não será diferente no caso de Marabá. Apesar de, nesse texto, considerarmos o PMCMV como um dos exemplos da atuação do Estado em tal processo, é importante dizer que compreendemos que este momento é marcado pela aliança entre Estado, mercado financeiro e empresas da construção civil, culminando com um “empresariamento da produção da habitação”. (SHIMBO, 2017, p.83).

Entre os efeitos espaciais resultantes desse movimento de financeirização da política habitacional está o aumento das discontinuidades no tecido urbano, pela incorporação de novos terrenos ao mercado imobiliário e a produção de habitação social, com construção de conjuntos habitacionais destinados a famílias com renda de até três salários mínimos.

Uma das críticas mais recorrentes que se faz ao PMCMV é com relação à localização periférica dos empreendimentos. As áreas dos assentamentos urbanos têm problemas de integração urbana e disponibilidade de equipamentos públicos de uso coletivo. Conforme Biderman *et al.* (2019), a tal localização periférica dos residenciais pode exacerbar a segregação e o isolamento dos pobres na cidade.

No caso marabaense, a chegada dos empreendimentos do PMCMV, em especial no caso da Faixa 1, torna-se relevante pela dimensão dos empreendimentos, pelas escolhas locacionais na sua efetivação e, por conseguinte, nas alterações que irão provocar nas dinâmicas socioespaciais.

Num primeiro momento, conforme apontado por Lima *et al.* (2015), Marabá aparece no rol dos municípios paraenses que concentram grandes quantidades de unidades habitacionais do programa. Segundo os referidos autores, até 2013 não havia nenhum empreendimento do PMCMV em Belém, fazendo com que os municípios com mais unidades fossem: Ananindeua (8.969); Marituba (8.619) – cidades localizadas na Região Metropolitana de Belém -; Marabá (6.692¹⁰⁴) e Santarém (4.484). Portanto, Marabá se apresentava como o município do interior do estado do Pará com a maior quantidade de unidades habitacionais do PMCMV. Esse quantitativo, obviamente, tem um impacto na “produção material da cidade”. (SPOSITO, 2004). As 6.468 unidades habitacionais da Faixa 1 do Programa em Marabá estão distribuídas em apenas quatro¹⁰⁵ empreendimentos, conforme o quadro a seguir:

Quadro 1 – Marabá-PA – PMCMV – Faixa 1 - Empreendimentos da Modalidade FAR Empresas (2020).

Empreendimento	Unidades	Valor Liberado (R\$)	Situação	Construtora	Área da Cidade
Residencial Tiradentes	1.410	55.727.635,78	Entregue	HF Engenharia	Morada Nova
Residencial Jardim do Édem - PMCMV2	968	57.192.615,81	Concluída	CCM construtora	Morada Nova
Residencial Magalhães	1.500	25.517.987,86	Paralisada	HF Engenharia	São Félix
Residencial Magalhães	1.500	73.836.113,74	Atrasada. Liberação maior de 90 dias	HF Engenharia	São Félix
Residencial Vale do Tocantins	1.090	43.120.772,71	Entregue	HF Engenharia	São Félix
Total	6.468	255.395.125,90			

Fonte: SISHAB (2020).

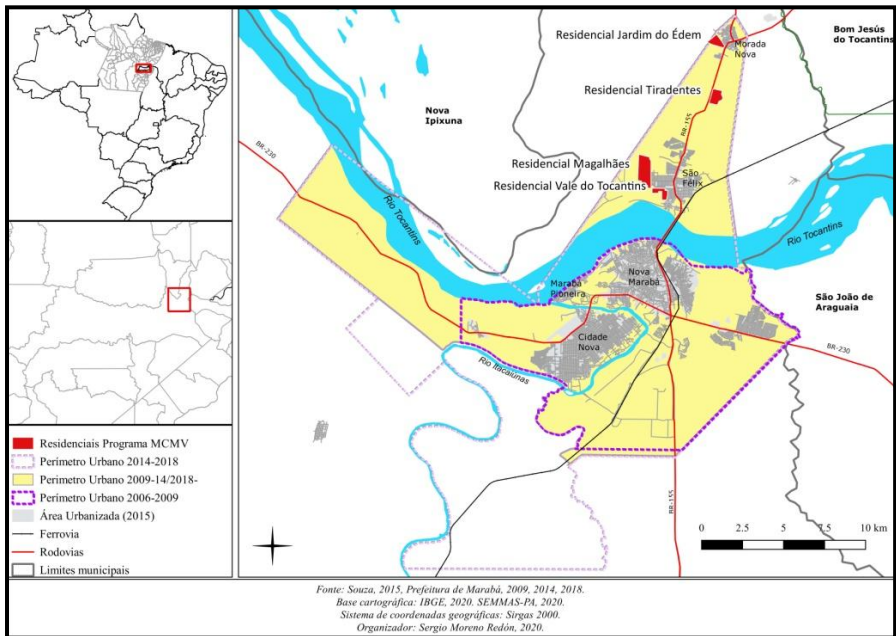
¹⁰⁴ Neste quantitativo, Lima *et al.* (2015) consideraram 6.468 unidades da Faixa 1 e 224 unidades da Faixa 3.

¹⁰⁵ O Residencial Magalhães, apesar de estar dividido em duas operações – uma financiada pela CAIXA e outra pelo Banco do Brasil – é considerado aqui como um único empreendimento.

Além de estar distribuído em poucos empreendimentos, uma característica relevante do PMCMV, em Marabá, é a sua concentração em uma determinada área da cidade.

Conforme pode ser observado na Figura 2, todos os empreendimentos da Faixa 1 estão localizados na margem direita do Rio Tocantins, nos núcleos urbanos de São Félix (Residenciais Vale do Tocantins e Magalhães) e Morada Nova (Residenciais Tiradentes e Jardim do Édem). Esses núcleos, até o ano de 2009, não faziam parte do perímetro urbano de Marabá.

Figura 2 - Marabá-PA – PMCMV - Localização dos empreendimentos da Faixa 1 (2020).



Fonte: Souza (2015); Prefeitura de Marabá (2009, 2014, 2018).

Essa área da cidade é carente da presença de equipamentos e da prestação de serviços públicos. Conforme o Relatório Final do Plano Municipal de Mobilidade de Marabá (PMM, 2018), o núcleo Morada Nova é um dos menos assistidos pelo transporte público. O próprio poder público

municipal reconhece a ineficiência do sistema de transportes, sobretudo no atendimento das demandas geradas pela expansão urbana provocada pelo PMCMV:

Ainda fazendo um comparativo entre o serviço de transporte oferecido e a expansão urbana de Marabá, cabe destacar que, as áreas para onde se direcionou a expansão urbana para empreendimentos voltados ao atendimento da população em condições de vulnerabilidade social, é justamente a área onde historicamente existem [sic] maior carência de melhorias do transporte coletivo. (PMM, 2018a, p. 91).

No caso dos equipamentos públicos, essa área da cidade de Marabá possui apenas três Unidades Básicas de Saúde, que já existiam anteriormente à chegada do PMCMV. Após a construção dos residenciais, nenhuma nova unidade de saúde foi construída na área. O mesmo se repete com relação às escolas de Ensino Médio, que são duas na referida área, desde antes do programa habitacional em questão. Em função deste e de outros fatores, Souza e Leite (2017, p.61) concluíram que:

A lógica de produção do espaço, via Estado, tem como característica atual em Marabá a ampliação de desigualdades socioespaciais, a medida que as formas urbanas surgidas, representadas pelos conjuntos habitacionais, apresentam aspectos problemáticos no que diz respeito à sua inserção urbana, tornando difícil a conexão dos conjuntos habitacionais do PMCMV com o restante da cidade, além de privar, neste sentido, o acesso da população aos bens e serviços públicos de consumo coletivo, tanto pela ausência destes nos conjuntos, quanto pela distância a estes equipamentos em outras áreas da cidade, contribuindo para a ampliação das desigualdades socioespaciais.

Apesar da Faixa 1 representar a grande maioria das unidades habitacionais do PMCMV em Marabá, também se verifica a presença das Faixas 1,5 a 3 materializadas na paisagem urbana, através de outras relações que compõem o processo de produção do espaço urbano

marabaense, se aproximando daquilo que Carlos (2015, p.26) chamou de “produção de um novo espaço sob a forma de produto imobiliário”.

Quando Lima *et al.* (2015) demonstraram que em Marabá havia 224 unidades da Faixa 3 do PMCMV, esses dados eram referentes a apenas um condomínio, construído pela empresa mineira Direcional Engenharia. Daquele período até o presente momento houve, também, um aumento no número de empreendimentos e unidades construídas em Marabá pela modalidade CCFGTS (Carta de Crédito FGTS), que abrange as Faixas de 1,5 a 3, conforme o Quadro 2.

A partir do Quadro 2 e da realidade observada em pesquisa de campo, é possível tecer comparações entre as lógicas de produção do espaço urbano em Marabá, que se utilizam do PMCMV, mas que possuem diferentes estratégias a partir das modalidades FAR Empresas (Faixa 1) e CCFGTS (Faixas 1,5 a 3).

A primeira diferença bastante clara é com relação à localização. Enquanto os empreendimentos da Faixa 1 se localizam todos nos núcleos São Félix e Morada Nova – área com carências já apontadas anteriormente – no caso dos empreendimentos das Faixas de 1,5 a 3, apenas cinco unidades estão sendo construídas nessas áreas (mais precisamente, em São Félix), que são residências localizadas no loteamento Residencial Araguaia.

Todos os outros empreendimentos da modalidade CCFGTS estão localizados nas “Zonas de Expansão” da cidade, seja na Zona de Expansão da Nova Marabá, ou na Zona de Expansão da Cidade Nova, assim delimitadas pelo Plano Diretor Municipal de 2018 (PMM, 2018). Nesse sentido, percebemos que há uma correlação na localização e, mais do que isso, uma permeabilidade entre a produção do espaço pelo viés do mercado imobiliário (analisada a seguir) e o PMCMV.

Quadro 2 – Marabá-PA - PMCMV - Empreendimentos das Faixa 1,5 a 3 - Modalidade CCFGTS (2020).

Empreendimento	Un.	Faixa	Valor Liberado (R\$)	Situação	Construtora	Área da Cidade
Residencial Delta Park Módulo I	44	1,5	5.368.000,00	Obras Concluídas	Construtora Costa do Pará Ltda	Zona de Expansão da Nova Marabá
Residencial Delta Park Módulo II	63	1,5	7.686.000,00	Obras Concluídas	Construtora Costa do Pará Ltda	Zona de Expansão da Nova Marabá
Residencial Delta Park Módulo III	33	1,5	4.026.000,00	Obras Concluídas	Construtora Costa do Pará Ltda	Zona de Expansão da Nova Marabá
Residencial Araguaia	5	1,5	610.000,00	Obras em andamento	Torres Comércio Construções e Incorporação Ltda	São Félix
Total Ville Marabá – Cond 2	269	2	22.578.494,80	Obras Concluídas	Direcional Engenharia	Zona de Expansão da Nova Marabá
Mirante Módulo 1	56	2	7.952.000,00	Obras Concluídas	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda	Zona de Expansão da Cidade Nova
Mirante Módulo 2	20	2	3.020.000,00	Obras Concluídas	Mirante Emp. Imobiliários Ltda	Zona de Expansão da Cidade Nova
Condomínio Mirante Village Módulo IV	5	2	900.000,00	Obras em andamento	Mirante Emp. Imobiliários Ltda	Zona de Expansão da Cidade Nova
Condomínio Mirante Village Módulo I	31	3	4.440.000,00	Obras Concluídas	Mirante Emp. Imobiliários Ltda	Zona de Expansão da Cidade Nova
Total Ville Marabá – Cond 2 Módulo II	224	3	16.557.632,65	Obras Concluídas	Direcional Engenharia	Zona de Expansão da Nova Marabá
Total	750				R\$ 73.138.127,45	

Fonte: SISHAB (2019; 2020).

Essa afirmação se deve ao fato de que alguns dos empreendimentos listados no Quadro 2 irão se repetir no Quadro 4, pois os mesmos foram lançados no mercado imobiliário de Marabá como loteamentos ou “condomínios de lotes”¹⁰⁶, que posteriormente se utilizam dos recursos do PMCMV para a construção das unidades habitacionais. Isso vale para os casos dos empreendimentos Residencial Araguaia e Mirante. O Residencial Delta Park, apresentado no Quadro 2, construído pela Construtora Costa do Pará, na verdade, é um empreendimento chamado “Residencial Viena”, construído dentro do Loteamento Delta Park. Já os empreendimentos Total Ville¹⁰⁷ e Mirante Village entregaram aos consumidores as unidades habitacionais prontas.

Para a realidade de Marabá, os empreendimentos do PMCMV das Faixas 2 e 3 podem ser considerados como de médio e alto padrão. Isso fica evidente quando analisamos o preço da terra, a partir da pesquisa de Souza e Sousa (2020) ou mesmo em anúncios de imóveis localizados em tais empreendimentos, disponíveis nos sítios eletrônicos de imobiliárias de Marabá (Figura 3). Os condomínios Mirante Village e Mirante do Vale, cujas edificações receberam aportes do PMCMV, estão classificados entre as áreas com maior preço do metro quadrado construído em Marabá, conforme a Figura 4 a seguir.

Vale a pena destacar, também, a relação da dinâmica da produção do espaço urbano, via PMCMV, e as alterações do perímetro urbano de Marabá, ao longo dos últimos anos (ver Figura 2). O Plano Diretor de 2006 (PMM, 2006) colocava os atuais núcleos de São Félix e Morada Nova como “distritos rurais”, ou seja, estavam fora do perímetro urbano. A partir de 2008, com o anúncio da construção do empreendimento siderúrgico ALPA – Aços Laminados do Pará – e todas as transformações do espaço urbano ocorridas (detalhadas na próxima seção), começa um período de alterações na delimitação do perímetro urbano.

¹⁰⁶ Condomínios fechados em que o produto comercializado é, inicialmente, o lote.

¹⁰⁷ O Total Ville é composto por dois condomínios: Tocantins (casas e apartamentos) e Itacaíúnas (apartamentos).

Figura 3: Marabá-PA – Anúncio de imóvel à venda no condomínio Mirante do Vale (2020).

invest IMOBILIÁRIA

Corretor Online | Telefone (94)3323-6076 | Telefone (94)981620290 | Telefone (94)981620171 | Área do Cliente

COMPRAR ALUGAR FAVORITOS SOBRE EQUIPE ANUNCIE CONTATO

Venda Voltar para página anterior

Casa em Marabá, Mirante do Vale

Valor para venda **R\$ 1.900.000,00**

MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

(DDD) Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel 576

Enviar

Compartilhar

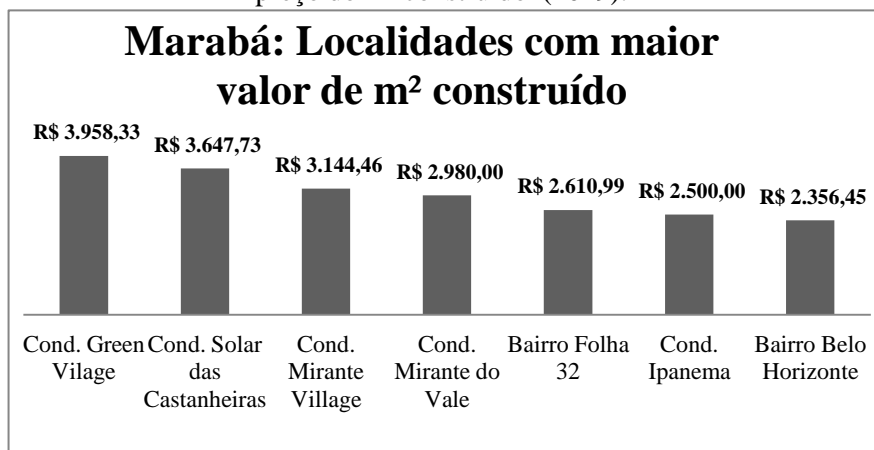
Descrição

CASA DUPLEX DE ALTO PADRÃO EM CONDOMÍNIO FECHADO - ÁREA DE LAZER PRIVATIVA E DO CONDOMÍNIO COMPLETA.

285 m² útil | 700 m² total | 700 m² terreno | (4 suites) | 3 vagas | Sem mobília

Fonte: Invest Imobiliária (2021).

Figura 4 - Marabá-PA - Bairros¹⁰⁸ e empreendimentos com o maior preço do m² construído (2019).



Fonte: Souza e Sousa (2020).

¹⁰⁸ Tanto o Condomínio Green Village quanto o Solar das Castanheiras se encontram no bairro Belo Horizonte.

Já em 2009, a Lei Municipal 17.358 delimitou o novo perímetro urbano (que continua em vigência atualmente). Nessa nova lei, as alterações mais significativas foram a inclusão dos núcleos São Félix e Morada Nova dentro dos limites do perímetro, bem como a extensão do mesmo na direção oeste, seguindo a rodovia Transamazônica, o que possibilitava a inserção da futura ALPA no perímetro, dentro do que se chamaria, posteriormente, de Distrito Industrial Fase 3.

Com a inclusão de São Félix e Morada Nova no perímetro urbano, abriu-se a possibilidade de conversão de antigas propriedades agrícolas em terras urbanas, que viriam a servir para atender os interesses da elite fundiária local, que passa a negociar essas terras com empresas externas, transformando tais propriedades nos atuais conjuntos habitacionais da Faixa 1 do PMCMV. São exemplos desse tipo de procedimento, o Residencial Tiradentes, e os residenciais Vale do Tocantins e Magalhães.

A área onde se encontra o Residencial Tiradentes, por exemplo, pertencia à Fazenda Bela Vista, composta pelos lotes 54, 55 e 56 da Gleba Geladinho Praia Alta, com área de 60,8094 hectares. Em 21 de julho de 2010, o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) reconheceu a perda da vocação agrícola da área, para fins de implantação de loteamento urbano. A Certidão de Perda de Vocação Agrícola da área já mencionava sua destinação para construção do Residencial Tiradentes. Os residenciais Vale do Tocantins e Magalhães foram implantados em áreas de desmembramentos da Fazenda São Miguel, com uma extensão de 637,7538 hectares. (LEÃO, 2014).

Essa primeira alteração propiciou que antigas áreas rurais se transformassem em terrenos urbanos destinados ao PMCMV, atendendo aos requisitos do programa, bem como os “requisitos” das empresas construtoras, que buscam minimizar os custos com os terrenos. (BIDERMAN *et al*, 2019). Além disso, diante das expectativas da ALPA (SOUZA, 2015), a expansão do perímetro urbano permitiu a proliferação de uma série de empreendimentos imobiliários privados, em todas as

direções da cidade, já que não havia, no Plano Diretor de 2006, um direcionamento da expansão urbana.

Entretanto, em 2014 há uma nova alteração no perímetro urbano, oficializada pela Lei 17.627 e retificada pela Lei. 17.630, ambas do referido ano. Nessa nova alteração, destaca-se a expansão do perímetro na direção sul e a incorporação de uma nova área no extremo oeste. Tais alterações visavam interesses privados na construção de novos loteamentos e na criação de novos empreendimentos do PMCMV. Porém, essa alteração não seguiu os princípios do Artigo 42-B do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), fazendo com que o Plano Diretor Municipal de 2018 (PMM, 2018) estabelecesse um ‘retorno’ ao antigo perímetro urbano, aprovado em 2009.

A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO RECENTE

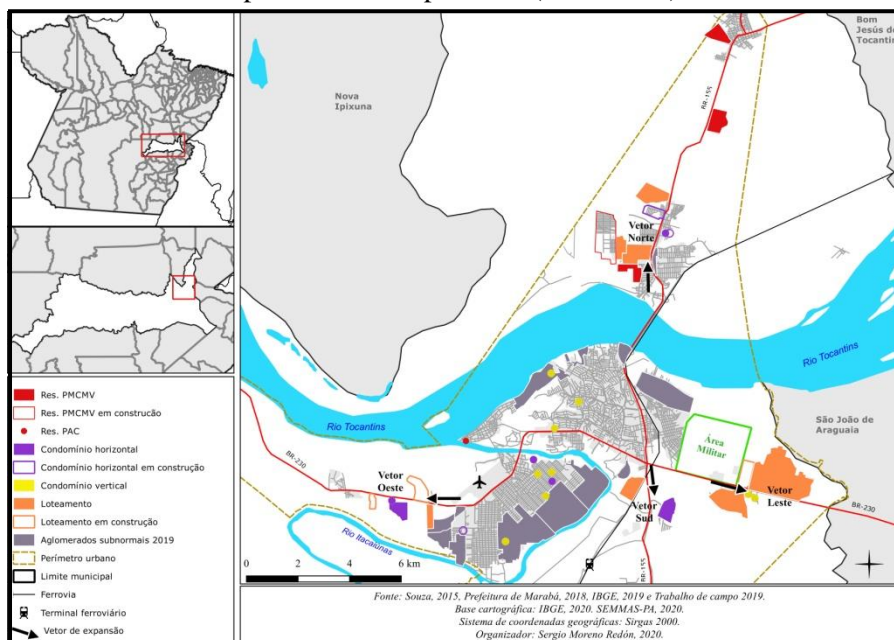
Marabá é uma cidade extensa, onde domina a autoconstrução, e onde a maior parte da mancha urbana foi construída a partir de 1970. Porém, é a partir de 2009 que o mercado imobiliário se faz mais complexo, com o aumento dos loteamentos, dos condomínios fechados para o padrão da população com rendas médias e altas. É neste momento que se produz uma expansão da cidade construída, apoiada também no crescimento da irregularidade de áreas ocupadas espontaneamente ou por loteamentos. De 2009 até 2013, a superfície construída da cidade cresceu 35%, enquanto que, se estendermos a análise para o período de 2009 a 2019, este crescimento alcançou 54,28% (SOUZA e SOUSA, 2020).

Em Marabá, os loteamentos fechados, enquanto produto imobiliário, demoraram a surgir em relação às metrópoles do país. (SILVA, 2016). Dos condomínios e loteamentos dos quais temos registro¹⁰⁹, alguns teriam aparecido antes do ano 2009, como o condomínio

¹⁰⁹ De acordo com o jornal O Correio de Carajás, haveria na cidade aproximadamente trinta. Disponível em: <https://correiodecarajas.com.br/moradores-de-condominios-em-maraba-perdem-piscina-e-toda-area-de-lazer-na-pandemia/>. Acesso em: 01 nov. 2020.

Geraldo Veloso, construído pela Cohab, ou o Green Village, por uma construtora de capital local (ver Quadro 2). A partir dessa data, os produtos tiveram tendência a apresentar projetos diferenciados, com foco nas prestações de serviços e de infraestrutura, entre elas a segurança, e com forte investimento em *marketing* urbano. (SOUZA, 2015).

Figura 5 - Marabá-PA. Localização dos residenciais públicos e empreendimentos privados (1982-2020).



Fonte: Souza, 2015, Prefeitura de Marabá, 2018, IBGE, 2019, e trabalho de campo 2019.

É nesse período que se reforçou a expansão da cidade a partir de loteamentos (formais ou irregulares), especialmente nos núcleos Cidade Nova, São Félix e Morada Nova. (LIMA e LEÃO, 2015). Também nesse tipo de empreendimento se observa uma diversificação, com a aparição de loteamentos fechados¹¹⁰, com especial atenção à infraestrutura e às áreas de serviço.

¹¹⁰ Neste sentido, esses loteamentos foram classificados neste texto como condomínios fechados horizontais.

Condomínios fechados verticais são menos comuns na cidade; em parte pela considerável oferta de terra ainda sem construir e, em parte, pela forte cultura de morar em casa, como evidenciou o estudo URBIS. (FIORAVANTI, 2014). Nesse período também se manifesta a proliferação desse tipo de produtos. Porém, na sua maioria, se compõem de poucas torres, de poucos andares, com espaços de lazer reduzidos. Sobressaem, nesse grupo, aqueles condomínios com áreas de lazer, como o Condomínio Portal da Orla (Nova Marabá), com quatro torres de seis andares mais o térreo, e os Condomínios Total Ville (Nova Marabá), que foram construídos dentro da Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, ou o condomínio Araçagi, na Cidade Nova, com um padrão construtivo similar ao Total Ville.

Apesar do contexto de crise iniciado em 2008, em Marabá anunciou-se neste mesmo ano a instalação de uma indústria siderúrgica, o que gerou um ambiente de otimismo econômico (SOUZA, 2015). Esse anúncio parecia ser a continuação de um processo de industrialização, que teria começado no ano de 1988 com a instalação da Companhia Siderúrgica do Pará (Cosipar), e que chegou a ter até 11 siderúrgicas de ferro-gusa, como já foi mencionado, provocando expectativas de industrialização¹¹¹. Porém, a tendência pelo ano 2006 já era de redução das produções, o que se confirmou com o impacto da crise de 2008. Hoje só uma das siderúrgicas permanece.

Contudo, em 2008 foi anunciada a construção de uma nova siderúrgica de laminados de aço (SOUZA, 2015), idealizada a partir dos interesses da VALE, em conjunção com um governo em busca de investimentos contracíclicos. Ao final, o projeto não se materializou,

¹¹¹ Desde os anos 1980, Marabá se consolida como plataforma logística para os grandes projetos mineradores na região, alguns dentro do município, como a mina de cobre de Salobo, e como capital do sudeste paraense. Não é por acaso que, no plebiscito do ano 2011, a cidade era candidata à possível capital do novo estado de Carajás. A pesquisa de Souza (2015) aponta que esse fator foi um dos impulsores, junto com o projeto ALPA, de um *boom* imobiliário em Marabá, a partir de 2009.

porém o ideário de industrialização continua pairando na vida política estadual¹¹².

Esse chamado de revitalização industrial foi um reforço para o incremento migratório, que se vinha produzindo desde a década de 1970, aumentando a população da cidade em 39% entre o ano 2000 e o ano 2010, o que acompanhou a oferta de loteamentos e condomínios. Porém, a crise do setor metalúrgico, assim como o perfil socioeconômico da população da cidade, reforçou as ocupações informais e impediu a consolidação de alguns dos empreendimentos. A Tabela 1 mostra o quantitativo de empreendimentos realizados desde 2009, e aqueles que tiveram as obras paralisadas, ou cuja ocupação é lenta.

Tabela 1 - Marabá-PA. Loteamentos e empreendimentos implantados e não consolidados (2009-2020).

TIPOLOGIA DE EMPREENDIMENTO	NOVA MARABÁ	CIDADE NOVA	SÃO FÉLIX	MORADA NOVA	TOTAL
CONDOMÍNIO FECHADO	2	3 (1)*	1 (2)	0	6
CONDOMÍNIO VERTICAL FECHADO	2 (6)	2 (7)	0	0	4
LOTEAMENTOS	4 (1)	0 (3)	1 (4)	0 (2)	5

* Entre parênteses está o quantitativo de empreendimentos que se encontra paralisado ou com ocupação lenta.

Fonte: elaboração a partir de Trindade Jr. *et al.* (2012), Souza (2015) e trabalho de campo.

Da combinação do Tabela 1 e da Figura 5, destaca-se a diferença entre a estratégia de localização dos condomínios horizontais e os condomínios verticais, os dois tipos concorrendo pelas classes média e alta.

¹¹² Pelo menos em duas ocasiões, o projeto foi reativado, em 2016 e 2019, sem sucesso. <https://correiodecarajas.com.br/helder-e-vale-vaio-anunciar-este-mes-alpinha-de-us-300-milhoes-para-maraba/> Acesso em: 15 set. 2020.

E sobre essas diferenças surgem diversas perguntas a respeito do fracasso dos condomínios verticais e dos loteamentos nesse período. O grande volume de oferta, de solo urbano lançado, terá influenciado a tipologia vertical e diminuído o ritmo de ocupação dos loteamentos? A maior facilidade de construção dos loteamentos tem incentivado essa estratégia como forma de garantir solo urbano futuro¹¹³? E, por último, o fato de haver uma reduzida população com possibilidade de comprar um imóvel, e construir uma casa, tem influenciado no sucesso ou não desses empreendimentos?

Na distribuição dos novos empreendimentos, é evidente a escolha por áreas do lado da BR-230 ou da PA-150 e da BR-155. Neste sentido, se estabelecem quatro vetores de expansão da cidade. Vetor norte, seguindo a PA-150, nos núcleos São Félix e Morada Nova; Vetor sul, seguindo a BR-155, no núcleo Nova Marabá; Vetor leste, seguindo a Transamazônica, também na Nova Marabá e Vetor oeste na mesma rodovia, porém na saída do núcleo Cidade Nova. Esses vetores associados a áreas com boa acessibilidade, para uma cidade extensa, e com infraestruturas como energia, canalização de água, entre outras, explica a distribuição dos condomínios horizontais fechados e dos loteamentos, e, em menor medida, dos condomínios verticais (ver Figura 5). Estes últimos, pela menor necessidade de terra, oferecem localizações em áreas já consolidadas e com maior densidade de população.

A escolha por um dos vetores para os condomínios horizontais fechados, de classe média e alta, parece que ainda não se esclareceu. No vetor oeste da cidade destaca-se, nesse tipo de empreendimento, a empresa

¹¹³ Diferentemente dos condomínios verticais ou dos horizontais, para o caso de loteamentos, o fracasso é relativo. Estes últimos não precisam de um grande capital inicial, podendo compensar o empreendimento com a venda só de uma parte dos lotes, podendo ou não investir os recursos obtidos na continuação do loteamento. Comumente, consumidores do mercado imobiliário compram mais de um lote como forma de investimento, esperando uma futura venda, o que aumenta os vazios urbanos. E como, geralmente, a obrigação de construir não recai sobre o loteador, o loteamento pode permanecer sem ocupação, porém sem gerar perdas para o loteador.

Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.¹¹⁴, com dois modelos de condomínios em diferentes setores da cidade (ver Quadro 3). Os dois empreendimentos que tiveram ocupação são o Mirante do Vale, condomínio em formato de lotes, e o Mirante Village, em formato de duplex geminados¹¹⁵; os dois obtiveram recursos do PMCMV. Nessa mesma área da cidade, a empresa lançou recentemente o Mirante Riviera, também no formato de condomínio de lotes.

A mesma empresa lançou outros dois condomínios horizontais, seguindo os mesmos modelos, o Mirante Ville (2014) e o Mirante Prime (2018), porém situados no vetor norte. O primeiro está sem ocupação, enquanto o segundo está sem finalizar. Parece que a escolha por esse setor da cidade teria sido na espera de uma ocupação mais intensa e rápida. É o caso também do condomínio horizontal Natália Farias, com 89 unidades, em forma de casas, orientado para esta faixa de renda, e que já conta com moradores.

Os condomínios verticais são poucos na cidade de Marabá. Porém, as tentativas de construção a partir de 2009 foram numerosas, como se mostra no Quadro 2. Todas essas tentativas tinham localização dentro das áreas urbanas já consolidadas, dos núcleos da Cidade Nova e da Nova Marabá.

Na divisão entre os tamanhos dos condomínios, os dois maiores estão em forma de conjunto de torres residenciais de quatro andares, sem elevador: o Condomínio Total Ville (Itacaiúnas e Tocantins¹¹⁶), dentro do programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 3¹¹⁷, e o condomínio Araçagi¹¹⁸.

¹¹⁴ Empresa de origem em São Paulo, presente em diversas cidades dos Estados do Pará e do Tocantins: Palmas, Guaraí, Marabá, Eldorado dos Carajás, Novo Repartimento, Itupiranga e Parauapebas.

¹¹⁵ Ao redor deles foram lançados dois loteamentos para a mesma faixa de renda, porém um sem ocupação e outro com ocupação lenta.

¹¹⁶ Os dois residenciais foram construídos pela incorporadora Direcional, uma das quatro maiores empresas de construção civil de capital aberto, e com atividade na maioria dos estados do Brasil.

¹¹⁷ De acordo com Melo (2015), este teria sido construído com recursos do programa para a Faixa 2.

¹¹⁸ Residencial construído pela empresa Vetor Incorporadora e Construtora Ltda., de capital nacional e atividade também em quase todos os estados Brasileiros.

Quadro 3 - Marabá-PA. Empreendimentos habitacionais MCMV Faixa 2 e 3, loteamentos horizontais fechados, empreendimentos verticais e loteamentos privados por núcleo urbano (2005-2020).

Denominação	Ano	Número de lotes	Empresa	Escala de atuação
NOVA MARABÁ				
<i>Condomínios verticais</i>				
Residencial Total Ville	2009	500	Direcional/ Construfox	Nacional
Condomínio Maria Izabel	2010	20	Tercasa Negócios Imobiliários	Local
Portal da Orla	2014	72	SJA Construtora e Incorporadora Ltda. – ME	Local
<i>Condomínios Horizontais</i>				
Ipiranga Ecoville Premium	2009	797	Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Nacional
<i>Loteamentos</i>				
Loteamento Morumbi	2008	935	Terra Santa Imobiliária/KRW Empreendimentos Imobiliários	Nacional
Deltapark I	2009	612	Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários / Terra Santa Imobiliária.	Nacional
Loteamento Cidade Jardim	2010	11.846	Loteamento Cidade Jardim Marabá Ltda – SPE / Buriti Empreendimentos	Regional
Deltapark II	2012		Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários / Terra Santa Imobiliária	Nacional
Deltapark III	2012		Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários / Terra Santa Imobiliária.	Nacional
(continua)				

(continuação)				
CIDADE NOVA				
<i>Condomínios horizontais</i>				
Residencial Geraldo Veloso	2005	108	COHAB-PA	Estadual
Greenville		80	MRC construtora e incorporadora	Local
Condomínio Residencial Sororó	2009	51	Invest Imobiliária	Local
Mirante do Vale	2010	541	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Regional
Mirante Village	2014	150	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Regional
Condomínio Residencial Ipanema	2020	12		
<i>Condomínios verticais</i>				
Solar das Castanheiras	2005	80	Casas Goiás	Local
Vitória Régia	2008	72	Invest Imobiliária	Local
Condomínio Araçagi	2010	192	Vetor Incorporadora e Construtora Ltda.	Nacional
Planície do Sol	2011	64	Construtora Goiás	Local
<i>Loteamentos</i>				
**Jardim Imperial	2007		Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários / Terra Santa Imobiliária	Nacional
*Residencial José Tibiriçá	2009			
*Castanheira Residence	2009	319	Deltaville empreendimentos	Nacional
SÃO FÉLIX E MORADA NOVA				
<i>Condomínios horizontais</i>				
Natália Farias	2014	89	Natália Farias	Regional
**Mirante Ville	2014	666	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Regional
*Mirante Prime		30	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Regional
(continua)				

<i>Loteamentos</i>				(conclusão)
Novo Progresso	2006	1.800	Deltaville Empreendimentos Imobiliário	Nacional
Residencial Paris	2009	1.672	Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários/ Terra Santa Imobiliária	Nacional
Residencial Parque Araguaia	2012			

*Em construção. **Escassa ocupação. Fonte: elaboração a partir de Trindade Jr. *et al.* (2010); Souza (2015); Melo (2015); e trabalho de campo.

A localização dos condomínios verticais também difere dos horizontais. Dos quatro, só o Condomínio Total Ville encontrar-se-ia em um dos quatro vetores, no oeste. Os outros três condomínios verticais localizam-se entre os vazios de outra periferia da cidade, aquela formada mais perto da beira do rio. São locais que se configuraram como áreas de favela (“invasões” e “ocupações”) ou loteamentos irregulares, nas bordas dos núcleos formais¹¹⁹, e que ocuparam os espaços desde a rodovia Transamazônica em direção aos rios, sendo essas áreas menos valorizadas:

Ao ignorar as várzeas, que antes eram metabolizadas pela população tradicional e que agora não tinham valor para o mercado formal, converteram-nas no espaço do excluído, nativo ou migrante pobre que metabolizou as áreas livres transformando-as em áreas de favela. (BIBAS e CARDOSO, 2016).

A localização dos empreendimentos em forma de loteamentos segue a lógica dos vetores, além de, pela facilidade de construção, encontrar-se em todos os núcleos. Também aqueles projetados para as camadas de renda mais elevadas. Dos quatro vetores, o único que parece não ter consolidado essa oferta é o vetor oeste, da Cidade Nova, onde alguns empreendimentos foram paralisados. No vetor norte, São Félix, o loteamento Paris foi lançado no ano 2009 e apresenta baixa ocupação. No vetor sul se localizou um loteamento dirigido às classes média e alta: o

¹¹⁹ Melo (2015) chama essas áreas de vetores informais da produção habitacional e que já foram explicitados na seção anterior.

Loteamento Morumbi e o condomínio de lotes Ipiranga Ecoville Premium. No Vetor leste se construiu o maior loteamento deste período, o Cidade Jardim, e é onde se mostra, com maior clareza, a articulação entre proprietários locais e construtoras, além de incorporadoras com atuação nacional e regional.

O Cidade Jardim foi construído em terras da Leolar, empresa marabaense, originalmente de capital comercial que foi diversificando os investimentos. Esta empresa local, junto à Buriti Empreendimentos Imobiliários¹²⁰ lançou um loteamento de mais de 11.000 lotes de uso residencial e comercial. Na frente da Cidade Jardim, se localizaram os dois residenciais Total Ville e os três loteamentos Delta Park. A empresa Leolar, de acordo com Melo (2015), ainda seria a proprietária de um setor da Cidade Jardim, aquele no limite com a área militar, e que ainda não foi lançado.

A combinação de proprietários do solo, empresas construtoras e incorporadoras com atuação regional, nacional e internacional vem se realizando desde 2006, de acordo com Melo (2015), e se concretizando com os lançamentos dos residenciais do PMCMV. A combinação deles desenvolve, no espaço da cidade, novas formas de crescimento urbano de caráter estrutural, que alargam as separações econômicas e sociais. (CALDEIRA, 2000; SPOSITO e GÓES, 2013). Com anterioridade a 2009, já existiam empreendimentos fechados, porém, estes estavam localizados nas áreas mais valorizadas da cidade, como o bairro da Folha 32 e o centro do bairro Belo Horizonte. A Figura 3 mostra como esses empreendimentos são os metros quadrados mais caros da cidade. O que é novo é a periferização dos loteamentos dirigidos às camadas de faixas mais elevadas, gerando não só grandes vazios para serem valorizados em expansões posteriores, mas também periferias diferentes das anteriores. Condomínios fechados horizontais e verticais também seguem esta

¹²⁰ A Buriti é originalmente da cidade de Redenção-PA, formada a partir de capital do setor madeireiro, e atualmente está sediada em Goiânia-GO.

tendência de se afastar nas novas periferias, associadas às rodovias, processo facilitado pela contínua ampliação do perímetro urbano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O período de crescimento urbano, a partir de 2009, é relevante para o contexto da cidade de Marabá. Numa cidade onde a norma é a irregularidade, seja pela situação fundiária, seja pela precária infraestrutura, a quantidade e qualidade da construção formal, não tem outro período igual desde os anos 1970. O resultado da combinação da lógica do Estado e do mercado tem sido analisado seguindo dois critérios: mudanças na escala da cidade, e mudanças nos vetores urbanos de crescimento.

No recorte da cidade, se manifesta uma clara periferização, mais complexa do que em períodos anteriores. A expansão do perímetro urbano, motivado pelo PMCMV, tem ampliado as possibilidades de urbanizar terras, seguindo as rodovias principais, especialmente no setor norte que, até 2009, era considerado rural. Neste sentido, a habitação construída foi tanto para as faixas médias e altas, quanto para as mais pobres, porém de forma diferenciada espacialmente. Até esse momento, a população de renda média e alta se localizava em contiguidade com a população de renda baixa, seja no mesmo bairro, ou em bairros vizinhos.

O impacto da combinação das lógicas tem gerado uma diferenciação entre os vetores de expansão. Primeiro, entre os dois lados do Rio Tocantins. Na margem direita do rio (vetor norte), onde se localizaram todos os residenciais do PMCMV da Faixa 1, percebe-se claramente a construção de empreendimentos para classes médias e baixas. É aqui que os empreendimentos públicos se localizaram, já que foi onde se podia realizar a transferência de terra rural para urbana¹²¹. Os residenciais públicos foram acompanhados de loteamentos, também para as mesmas camadas de população. Os casos dos empreendimentos dirigidos a faixas

¹²¹ No vetor oeste da cidade, as terras seriam destinadas para a construção da siderurgia ALPA, o que devia ser um impedimento à implantação de residenciais.

de renda mais elevadas são pequenos e com pouca ocupação. Esta estratégia de produção de habitação contribuiu para a consolidação de uma periferia pobre nos núcleos São Félix e Morada Nova, já que esses não têm serviços públicos suficientes (sobretudo educação e saúde) para o contingente de população que foi mobilizado, obrigando a população a se deslocar por longas distâncias, com um sistema público de transporte deficitário. Somado a isso, não são centros de empregabilidade e a oferta comercial é reduzida, além de pouco diversa, o que aumenta a necessidade de deslocamentos para os outros três núcleos da cidade.

Já na margem esquerda do rio Tocantins, localizam-se os empreendimentos destinados às classes médias e altas. Com exceção dos condomínios verticais, os demais empreendimentos se localizam próximos das rodovias, áreas mais valorizadas da cidade.

Não está claro ainda qual é o vetor de crescimento de maior valor. De fato, parece que as estratégias das empresas, em conjunção com os proprietários das terras, podem ter definido a aparição de diversos vetores, como ficou manifestado para o vetor leste.

Duas considerações ainda podem ser feitas para esse período, no caso de Marabá. A primeira, em relação ao PMCMV. Se, em geral, em cidades médias, integrantes de classes médias podem ser moradores de condomínios destinados à população de maior renda, em cidades onde a urbanização carece de melhores infraestruturas e não há uma ampla oferta de moradia, esse nicho de demanda pode ser suprido pelos empreendimentos do PMCMV (faixa 1,5, 2 e 3), ainda que ofereçam padrões qualidade média e baixa.

A segunda é relativa ao crescimento urbano. Se a partir dos anos 70, o crescimento urbano da cidade foi associado sempre com a instalação de grandes projetos produtivos ou de infraestrutura na cidade e na região, no período mais recente, essa situação muda, incluindo como motivo do crescimento os próprios benefícios gerados pela produção do espaço, na forma de produtos imobiliários.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. J. **A cidade de Marabá sob o impacto dos projetos governamentais**. 2008. 273 f. Dissertação (Mestrado em História) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

BIDERMAN, C. *et al.* **Morar Longe**: o Programa Minha Casa Minha Vida e a expansão das Regiões Metropolitanas. São Paulo: CEPESP/FGV/Instituto Escolhas, 2019.

BIBAS, L.; e CARDOSO, A. C., Redesenhos para Marabá (PA): Aspectos socioambientais e desenho urbano. **Revista Arqtextos**, 199. 07 urbanismo ano 17, dez. 2016.

BRASIL. **Estatuto da Cidade. Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 25 nov. 2020.

BRENNER, N. Teses sobre a urbanização. **Revista Eletrônica E-metropolis**, n. 19, ano 5, p.6-26, dez. 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Editora 34, 2000.

CARDOSO, A. C. D., e LIMA, J. J. F. Tipologias e padrões de ocupação na Amazônia Oriental. In: A. Cardoso (Ed.), **O urbano e o rural na Amazônia** (p. 55-110). Belém: EdUfpa, 2006.

CARLOS, A.F.A. A reprodução do espaço como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, A.F.A (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 25-35.

CASTELLS, M. **La question urbaine**. Paris: François Maaspero, 1972.

COMISSÃO PASTORAL DA TERRA (CPT). **Diagnóstico das ocupações urbanas de Marabá**. 2010. [S.l.;s.n].

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

EMMI, M. **A oligarquia do Tocantins e o domínio dos Castanhais**. 2. ed. Belém: UFPA/NAEA, 1999.

FIORAVANTI, C. As novas terras das Cidades: Economistas, arquitetos e geógrafos querem ajudar na gestão de municípios do Pará. **PESQUISA FAPESP**, n. 204, fev, 2013.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP. Disponível em: <http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/286383>. Acesso em: 18 ago. 2018.

HARVEY, D. A geografia da acumulação capitalista. Uma reconstrução da teoria marxista, *In*: Harvey, D. **O espaço do capital**. São Paulo: Annablume. p.41-74, 2005 [1975].

HOLSTON, J. **Cidadania insurgente**: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

IBGE. **Aglomerados subnormais 2019**: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19 – Notas técnicas. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. **Aglomerados subnormais**: informações territoriais. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/00000015164811202_013480105748802.pdf. Acesso em: 23 nov. 2020.

INVEST IMOBILIÁRIA. **Casa em Marabá, Mirante do Vale**. Disponível em: <https://www.investmaraba.com.br/imovel/576/comprar/casa/maraba/mirante-do-vale>. Acesso em: 05 jan. 2021.

LEÃO, R. F. de C. **O programa minha casa, minha vida e a expansão urbana na cidade de Marabá-PA**: um estudo dos núcleos São Félix e Morada Nova.119F. Dissertação. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2014.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Tradução Sergio Martins. Editora UFMG, Belo, 1999. [1970]

LIMA, J. J. F. *et al.* **O PMCMV na Região Metropolitana de Belém e municípios do Sudeste do Pará**. Relatório Final. Belém: ITEC/FAU/LABCAM, 2015.

LIMA, J. J. F; LEÃO, R. F. C. O Programa minha casa, minha vida e a expansão urbana na cidade de Marabá-PA. **Anais ENANPUR**, v. 16, n. 1, ST-7, p.1-17, 2015.

LODI, M. C. F. **Análise do comportamento financeiro das 4 maiores empresas do setor de construção civil por meio de índices-padrão**. 31f. Monografia (Especialização em Auditoria), Centro de Pós-Graduação em Contabilidade da Universidade Federal de Minas Gerais, 2015.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MELAZZO, E. S. Estratégias Fundiárias e Dinâmicas Imobiliárias do Capital Financeirizado no Brasil. **Mercator**, v. 12, n. 2, p. 29 - 40, 2013.

MELO, A. C. C. de, **Modernização e transformações recentes nos processos intra-urbanos no sudeste do Pará**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2015.

MONTE-MOR, R. L. O que é urbano no mundo contemporâneo? **Cafajeste**. Saúde Pública, Rio de Janeiro, v. 21, n. 3, p. 942-948, junho de 2005. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-311X2005000300030&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 30 jul. 2020.

PNUMA *et al.* **Perspectivas para o meio ambiente urbano: GEO Marabá**. Belém-PA: PNUMA/UN-HABITAT/IBAM/ISER, 2010.140p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Lei 17.846, de 29 de março de 2018**. Dispõe sobre a revisão do plano diretor participativo do município de Marabá, instituído pela lei municipal nº 17.213 de 09 de outubro de 2006, e dá outras providências. Disponível em: http://www.maraba.pa.leg.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/7880_texto_integral. Acesso em: 15 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Relatório Final – Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Marabá – PLANMOB**. Marabá, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Lei 17.627, de 22 de janeiro de 2014**. Dá nova redação ao artigo 2º da Lei Municipal nº. 6.848/85, que delimita o perímetro urbano do município de Marabá. Disponível em: http://www.maraba.pa.leg.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/2207_texto_integral. Acesso em 25 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Lei 17.630, de 28 de março de 2014**. Altera o artigo 2º da Lei Municipal nº. 17.627, que dá nova redação ao artigo 2º da Lei Municipal nº. 6.848/85, que delimita o perímetro urbano do município de Marabá. Disponível em: http://www.maraba.pa.leg.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/2226_texto_integral. Acesso em 25 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Lei 17.213 de 9 de outubro de 2006**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de

Marabá, cria o Conselho Gestor do Plano Diretor e dá outras providências. Disponível em: http://maraba.pa.leg.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/1628_texto_integral. Acesso em 25 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ (PMM). **Lei 17.358, de 03 de julho de 2009**. Dá nova redação ao artigo 2º da Lei Municipal nº. 6.848/85, e insere o parágrafo único, que delimita o perímetro urbano do município de Marabá. Disponível em: http://www.maraba.pa.leg.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/63_texto_integral. Acesso em 25 nov. 2020.

SCHMINK, M.; WOOD, C. H. **Conflitos sociais e a formação da Amazônia**. Belém: ed.ufpa, 2012. 489p.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. 361f. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, Lúcia Z. Produção imobiliária, construção civil e política habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas. *In*: PEREIRA, P.C.X. (org.). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 83-100.

SHIMBO, L. Sobre os Capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos**. CEBRAP, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 119-133, July 2016. Available from http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002016000200119&lng=en&nrm=iso. Acesso em 22 nov. 2020. <http://dx.doi.org/10.25091/s0101-3300201600020007>.

SILVA, C. P. C. da. **Alphaville e a (des)construção da cidade no Brasil**. 2016., 491 f., Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2016.

SISTEMA DE HABITAÇÃO (SISHAB). Ministério do Desenvolvimento Regional. **Consulta de empreendimentos**. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/empreendimentos/filtro>. Acesso em: 12 nov. 2019 e 8 abr. 2020.

SMITH, N., **Uneven development: nature, capital and the production of space**, Basil Blackwell, Oxford, 1984.

SOUZA, M. V. M. **O projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais**. 297 f. 2015. Tese (Doutorado em Geografia)-Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

SOUZA, M.V.M.; LEITE, M.L.R. Desigualdades socioespaciais e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marabá (PA). **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 8, n. 2, p. 45-62, jul./dez. 2017.

SOUZA, M.V.M.; SOUSA, E.N. **Expansão urbana e negócios imobiliários em Marabá: elaboração de banco de dados sobre preço da terra, empreendimentos imobiliários e expansão urbana recente**. Relatório Final. Marabá: Unifesspa/PROPIT/FGEO, 2020.

SPOSITO, M.E.B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. 508p. 2004. Tese (Livre Docência) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, M.E.B.; GOES, E.M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, M. E. B.; SPOSITO, E. S. Articulação entre múltiplas escalas geográficas: lógicas e estratégias espaciais de empresas. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 21(2), p. 462-479, agosto. 2017.

TOURINHO, H. L. Z. **Planejamento urbano em área de fronteira econômica: o caso de Marabá**. 482f. 1991. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento). Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 1991.

TRINDADE JR. *et al.* Uma cidade média na Amazônia Oriental: a centralidade urbano-regional de Marabá no Sudeste Paraense. *In*: SPOSITO, M.E.B.; ELIAS, D.; SOARES, B.R. (Ed.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Marabá e Los Angeles**. Cultura Acadêmica Editora, 2016.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. Cidades e centralidades na Amazônia: dos diferentes ordenamentos territoriais ao processo de urbanização difusa. **Revista Cidades**, v. 12, n. 21, p.305-334, 2015.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. *et al.* **Uma cidade média na Amazônia Oriental: a centralidade urbano-regional de Marabá no Sudeste Paraense**. ReCiMe, Relatório de pesquisa, 2010.

VELHO, O. G. **Frentes de expansão e estrutura agrária: estudo do processo de penetração numa área da Transamazônica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

A EXPANSÃO PERIFÉRICA DE CAMPINA GRANDE(PB): ENTRE A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS¹²²

Doralice Sátyro Maia

Lívia Izabel Bezerra de Miranda

Demóstenes Andrade de Moraes

Juçara Spinelli

Caline Mendes de Araújo

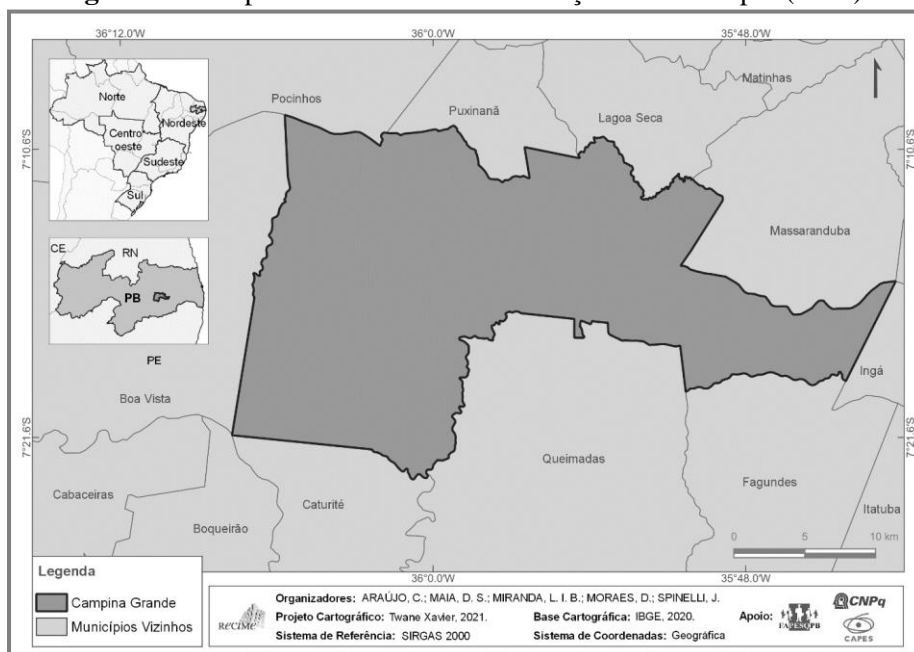
INTRODUÇÃO

A cidade de Campina Grande está localizada no estado da Paraíba, a 128 km da capital João Pessoa, na direção oeste (Figura 1). Tal cidade situa-se no Planalto da Borborema, mais propriamente na Superfície da Borborema (CARVALHO, 1982), com altitude que chega a 551 m, portanto o seu sítio possui diferenças marcantes na topografia. No último Censo Demográfico (IBGE, 2010), a população do município era de 385.213 habitantes, sendo 95,3% de condição urbana e o número de domicílios urbanos totalizava 106.860. Atualmente, a população do município está estimada em 411.807 habitantes. (IBGE, 2020).

É importante mencionar a posição que Campina Grande ocupa na rede urbana brasileira. Para tanto, traz-se o estudo Regiões de Influência das Cidades (REGIC), que atualiza a análise da hierarquia dos centros urbanos e define as relações de influência deles a cada dez anos. Em 2007 (IBGE, 2008), Campina Grande tinha forte influência sobre praticamente toda a região situada no seu entorno, adentrando principalmente na direção oeste, sendo classificada como Capital Regional B.

¹²² Este capítulo resulta de um conjunto de estudos sobre a cidade de Campina Grande, sobretudo no que se refere aos processos socioespaciais sob diferentes perspectivas de análise. Desta forma, traz-se aqui informações, dados e análises já divulgados em trabalhos anteriores, mas, também, outros que foram coletados e analisados exclusivamente para este texto.

Figura 1 - Campina Grande – PB: Localização do Município (2021).



Fonte: elaboração dos autores (2021).

No entanto, no estudo de 2018 (IBGE, 2020), o cenário apresentado foi diferente, uma vez que a cidade de Patos (terceira na hierarquia da rede urbana paraibana) passou a ter maior centralidade sobre a área mais a oeste, especialmente o denominado Alto Sertão Paraibano. Assim, Campina Grande ficou classificada como Capital Regional C. Essa mudança não foi uma particularidade de Campina Grande na rede urbana paraibana, nem mesmo no território brasileiro, dado o maior dinamismo econômico de algumas cidades de menor porte, além da mudança metodológica no documento mais recente, criando a nomenclatura do “Arranjo Populacional” (AP). Tal alteração na metodologia se deve “ao fato de que a unidade funcional Cidade, objeto do atual estudo, pode vir a

ser composta não apenas por um, mas por vários Municípios que são indissociáveis como unidade urbana.” (IBGE, 2020, p. 13).¹²³

Assim, o texto tem como principal objetivo apresentar a dinâmica da produção imobiliária em Campina Grande-PB, particularmente no que diz respeito à produção habitacional voltada para a população de menor renda, de forma mais específica os conjuntos habitacionais construídos por meio da política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida e a produção imobiliária para a população de mais alta renda, tendo como foco central os condomínios horizontais fechados. Contudo, para tal exposição, apresenta-se de forma sintética o processo de urbanização, tendo como objeto, a produção da habitação.

O presente capítulo está estruturado em três partes, além da introdução e das considerações finais. A primeira discorre sobre a produção da habitação e as desigualdades socioespaciais em Campina Grande nas últimas duas décadas; no segundo momento analisa-se a produção de moradia proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida, com destaque para a produção habitacional de interesse social (faixas 1 e 1,5) e, na terceira parte, discute-se a respeito da produção imobiliária, com ênfase na promoção de condomínios fechados.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA HABITAÇÃO EM CAMPINA GRANDE: EXPANSÃO URBANA E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS

A referência à produção do espaço e da habitação é aqui utilizada na dimensão da compreensão da produção do espaço urbano. (CARLOS, 2011). No entanto, foca-se no processo de expansão urbana movido especialmente pela produção residencial, seja em áreas com moradores de maior renda, seja em áreas precárias e/ou de habitação popular. Desse

¹²³ Cita-se, como exemplo, a mudança nas classificações de Ilhéus e Itabuna no território da Bahia. Em 2007, Ilhéus junto com Itabuna (Ilhéus-Itabuna) foi classificada como Capital Regional B, no mesmo nível de Feira de Santana e Vitória da Conquista. Em 2018, Ilhéus passa para Capital Regional C e Itabuna Capital Regional B.

modo, destaca-se a desigualdade socioespacial verificada nos últimos anos na cidade de Campina Grande. Assim, embora o enfoque central seja a produção residencial nos conjuntos habitacionais e nos bairros de mais alta renda, de forma mais específica a partir da produção dos condomínios horizontais fechados, traz-se também algumas informações sobre os assentamentos mais precários.

A origem e o crescimento da cidade estudada são marcados pela forte relação com as atividades agropecuárias, porém, associadas à atividade comercial. Desde o final dos anos 1950 que Campina Grande é assinalada nos estudos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), dada a sua centralidade regional. (MÜLLER, 1958). Apesar desta importância econômica, Cardoso (2000) chama a atenção para o contraste entre o promissor polo comercial e a precariedade de infraestrutura em grande parte da cidade, além do constante problema no abastecimento d'água e de fornecimento de energia elétrica. A partir dos anos 1950 e 1960, com as políticas governamentais, a cidade recebe indústrias que se instalam dando um impulso à sua economia. Destaca-se que este período corresponde ao momento “em que se nota mais francamente uma tendência à aglomeração da população e da urbanização” no Brasil. (SANTOS, 1993, p. 69).

Vale registrar que os primeiros loteamentos em Campina Grande datam de 1948, os quais deram origem a alguns bairros que circundam o antigo núcleo primaz da cidade. Ressalta-se que o processo de urbanização de Campina Grande é também marcado pela reforma urbanística ocorrida no período entre 1935 e 1945 – período no qual ocorreu a destruição da área que constituía o seu núcleo primaz, totalizando 167 desapropriações. (CAMARA, 1947). As edificações foram substituídas por outras no estilo *art déco* com dois pavimentos (um térreo e outro superior), destinadas, portanto, à população de renda mais elevada. Assim, os trabalhadores e as famílias de mais baixa renda foram expulsos desta área, passando a habitar locais desprovidos de qualquer infraestrutura. Um dos bairros já anteriormente existente, que recebe um fluxo de pessoas, é o Bairro José

Pinheiro para onde, inclusive, é deslocada a feira central, uma das atividades que marcam a dinâmica da cidade. (CAMARA, 1947; QUEIROZ, 2008; MAIA, 2017). Esse processo configura-se como o primeiro deslocamento – de forma mais latente – das pessoas para áreas distantes, do que, naquele momento, está se constituindo enquanto área central; por conseguinte, o princípio da formação do que se pode considerar uma área periférica. Tal assertiva se dá considerando a dinâmica urbana neste período. O termo aqui utilizado, área periférica, é entendido não como área localizada na margem ou na borda do perímetro urbano e/ou da cidade, mas sim, como “resultado de processos complexos de mudança na economia, demografia, tomada de decisões políticas e normas e valores socioculturais.” (FISCHER-TAHIR; NAUMANN, 2013, p. 9).¹²⁴

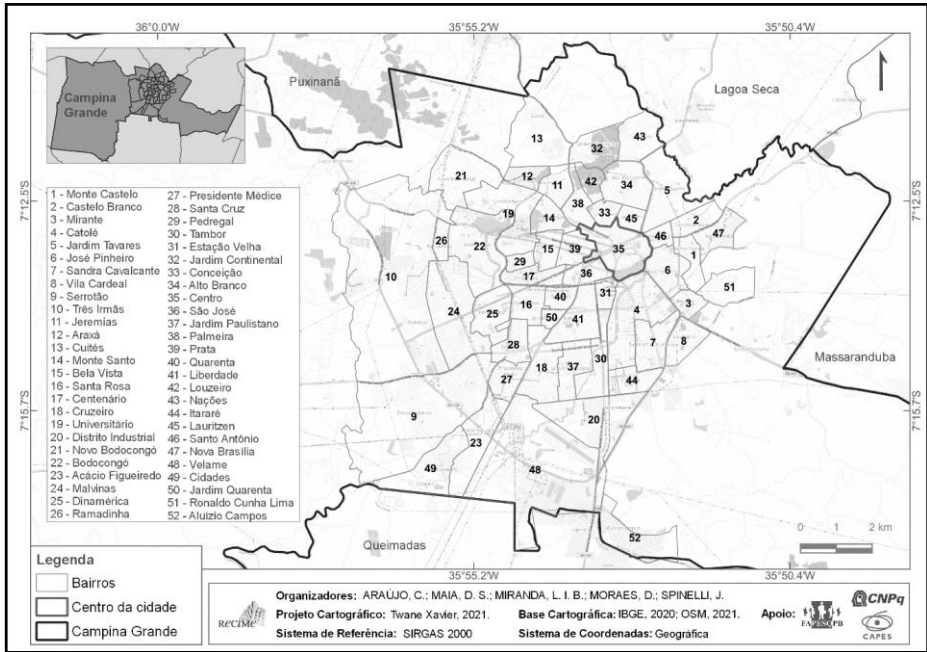
Assim, tem-se que, desde meados do século XX, em Campina Grande, é notória uma diferenciação socioespacial no seu tecido urbano: bairros chamados “nobres”, como o Bairro do Alto Branco e o Bairro da Prata, marcavam a diferenciação socioespacial na cidade, contrapondo-se com os espaços precários, a exemplo do Rosa Mística (Buraco da Jia), ainda que este estivesse se formando (localizado entre os Bairros do Louzeiro, Alto branco e Conceição). Tinha-se, desse modo, realidades distintas fazendo parte de um mesmo processo de produção do espaço urbano, fato que repercute até os dias atuais. Acrescenta-se que, desde os anos 1960, são identificados assentamentos precários, formando as primeiras favelas da cidade (Figura 2).

O crescimento urbano de Campina Grande dava-se no mesmo formato que predominava no Brasil, ou seja, no sentido centro-periferia da cidade e espraiado. Essa expansão foi marcada pelo aumento populacional proveniente do êxodo rural que caracteriza a urbanização brasileira deste período. Em vista disso, a cidade apresentava configuração consolidada no que diz respeito às diferenças e desigualdades no seu espaço, ou seja, áreas

¹²⁴ No original: “*outcome of complex processes of change in the economy, demography, political decision-making and socio-cultural norms and values*”. Tradução livre.

de ocupação irregular cresciam e se consolidavam, conformando as favelas, as ocupações e os loteamentos irregulares¹²⁵.

Figura 2 - Campina Grande– PB: Divisão de Bairros (2021).



Fonte: elaboração dos autores (2021).

No período entre as décadas de 1970 e 1980, há um expressivo aumento da quantidade de favelas na cidade, cujo número eleva-se de 3 (três) para 17 (dezesete). (LIMA, 2010, p. 88). Grande parte das favelas, segundo Araújo (2019), estavam situadas em áreas periféricas; algumas

¹²⁵ Embora os três termos se refiram ao que se entende por ocupação irregular, ou seja, onde a propriedade fundiária não está regularizada, é importante fazer a distinção entre elas. Utilizamos a diferenciação dada por Rodrigues (1989), de forma bastante simples e clara: as ocupações são aquelas em que as pessoas programam a data e horário e constroem os seus barracos em conjunto e, posteriormente, recebem novos moradores; a favela é constituída a partir de uma, ou de algum grupo de pessoas que vão estabelecendo as suas habitações paulatinamente em determinada área (mais comumente de domínio público) e tal iniciativa atrai outros que precisam de um lugar para viver; e os loteamentos irregulares são aqueles em que os habitantes pagam por um lote em uma área não regularizada, sem infraestrutura e também constroem as suas habitações, normalmente de forma menos precarizada do que as duas anteriores, contudo, sem a propriedade da terra e/ou do imóvel.

destas foram erradicadas (Maloca, Favela Pé de Galinha, Coreia e Coqueiros de José Rodrigues) e “seus moradores transferidos para outros núcleos habitacionais.” (CAMPINA GRANDE, 1983 p. 75).

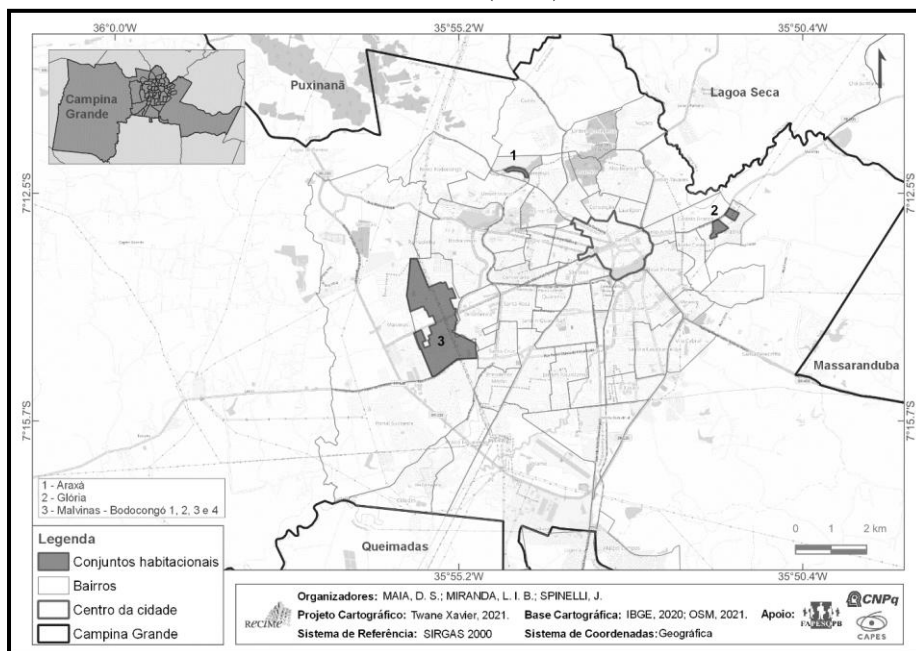
Em consonância com a maior parte das grandes e médias cidades brasileiras, outro marco no processo de urbanização e de expansão urbana foi a produção de habitações populares pelo Banco Nacional de Habitação (BNH)¹²⁶. Em Campina Grande, em 1979, o BNH lançou o Programa de Erradicação de Sub-habitação (PROMORAR) e, em 1981, foi implantado o Programa Especial de Habitação (PROHAB), de âmbito municipal. Os dois programas previram intervenções em duas das dezessete favelas da cidade: Pedreira do Catolé e Jeremias. Foram feitas obras de drenagem, pavimentação, implantação de rede de esgoto, água e energia e ligações domiciliares das instalações sanitárias, além das melhorias das vias de acesso. (SILVA, 1986). Posteriormente, foram construídos os conjuntos habitacionais pelo BNH, em parceria com a Companhia de Habitação do município, nos bairros Sandra Cavalcante, Castelo Branco e Jardim Paulistano, contabilizando 1200 unidades habitacionais. (LIMA, 2004, p. 144). Ainda na década de 1980, tem-se a edificação do Conjunto Álvaro Gaudêncio, popularmente conhecido como Malvinas. A sua construção deu-se com financiamento do BNH mediado pela Companhia Estadual de Habitação da Paraíba (CEHAP). Do mesmo modo, em grande parte das cidades brasileiras, estes conjuntos habitacionais foram construídos nas denominadas franjas urbanas ou em áreas mais afastadas, impulsionando a expansão da cidade de forma espraiada e fragmentada, além de também reforçar o processo de periferização. (MAIA, 2014).

A partir da década de 1990, há uma queda aguda do número de construções de habitação popular, dada a falta, ou débil, política

¹²⁶ Em 1964 é criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que tem o BNH como órgão responsável pela viabilização dos trâmites institucionais, econômicos e financeiros para a produção de “habitações populares” por intermédio da iniciativa privada. O BNH era o órgão gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS).

habitacional pensada para a população de baixa renda. Dessa maneira, o que já se manifestava nas décadas anteriores se torna mais evidente: a crescente produção de assentamentos precários, em especial de favelas nas cidades brasileiras. Segundo Pequeno (2008), neste período, as ações governamentais têm como foco central as favelas e o problema da irregularidade fundiária. Por conseguinte, alguns programas foram pensados e criados, tendo como principal objetivo a remoção de favelas e a edificação de conjuntos habitacionais destinados a alocar os seus moradores.

Figura 3 - Campina Grande – PB: Conjuntos habitacionais Araxá, Glória, Malvinas (2021).



Fonte: elaboração dos autores (2021).

No ano de 1996, foi aprovado o Plano Diretor do Município de Campina Grande (Lei nº3236/1996) que previu as Zonas Especiais de Interesse Social de três tipos: ZEIS favelas e loteamentos irregulares, ZEIS Vazios e ZEIS Cortiços. A ZEIS, de modo geral, consiste em um

instrumento urbanístico-regulatório, incluído no zoneamento da cidade, que incide sobre assentamentos precários ou áreas para a produção de novas moradias para a população de baixa renda, prevendo parâmetros urbanísticos específicos que pretendem ser mais adequados às condições locais e incompatíveis com os empreendimentos voltados para outros segmentos de renda¹²⁷. O referido Plano estabeleceu como prioridades para essas zonas, os projetos de urbanização de favelas e loteamentos, a implantação de abastecimento de água, eletrificação, esgotamento sanitário e pavimentação, o tratamento das vias e execução da drenagem pluvial; e a implantação de equipamentos comunitários. (CAMPINA GRANDE, 1996).

Em Campina Grande, foram reconhecidos 27 aglomerados subnormais¹²⁸ no Censo de 2000 (IBGE, 2000), com 6.037 domicílios subnormais e uma população de, aproximadamente, 25.898 habitantes. Em 2010, o número de aglomerados subnormais diminuiu para 18 e a população residente aumentou para 29.039 habitantes. Houve, portanto, uma diminuição do número de aglomerados, certamente decorrente da erradicação de alguns e deslocamento para conjuntos habitacionais, como também de processos de melhorias com a instalação de equipamentos urbanos e infraestrutura. Entretanto, houve o aumento da população nos aglomerados subnormais, o que expressa o adensamento destes, e possível precarização das condições de habitabilidade. Na Figura 4 estão representados os aglomerados subnormais e as ZEIS de Campina Grande.

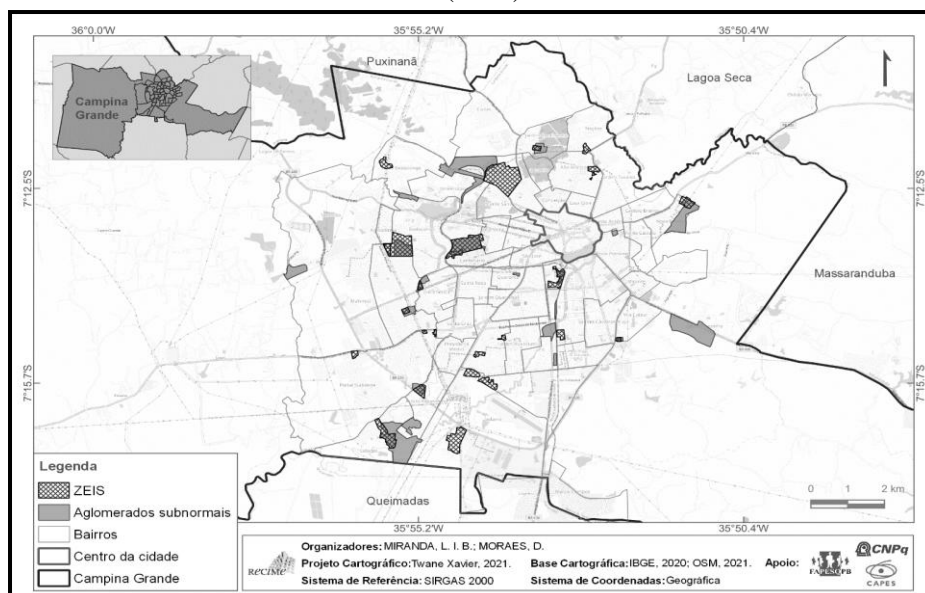
Nos anos 2000, a política urbana brasileira recebe um novo instrumento legal, complementar à Constituição Federal: o Estatuto da

¹²⁷ Para maior compreensão sobre a construção da ZEIS como instrumento urbanístico-regulatório, consultar MORAES, 2019. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/17177?locale=pt_BR. Acesso em: 25 jan. 2021.

¹²⁸ Segundo a definição do IBGE (2010), o aglomerado subnormal é caracterizado por um conjunto de, no mínimo, 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) dispostos com frequência de forma desordenada, densa e carentes de serviços públicos essenciais.

Cidade, aprovado em 2001. Logo depois, em 2003, dá-se o início da primeira gestão do governo Lula (primeiro presidente brasileiro de origem operária) que se estende até 2010. Neste período, verifica-se a criação de programas habitacionais destinados à população de mais baixa renda.

Figura 4 - Campina Grande – PB: ZEIS e Aglomerados Subnormais IBGE (2018).



Fonte: elaboração dos autores (2021).

Estes programas, em sua maioria, eram gerenciados pelo Sistema Nacional de Habitação (SNH) e pelo Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social (FNHIS)¹²⁹. Acrescenta-se que os governos estaduais e municipais também poderiam elaborar programas próprios. A Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP) executou alguns programas habitacionais, dentre eles o Pró-Moradia¹³⁰.

¹²⁹ Lei Federal Nº 11.124 de 16 de julho de 2005.

¹³⁰ O Pró-Moradia financiava o acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderantemente de até 3 salários-mínimos.

Do Programa Pró-Moradia registram-se as intervenções no Bairro das Três Irmãs, com a construção de conjuntos habitacionais e infraestrutura do local. Dentro do mesmo programa, houve a construção do Conjunto Glória (Glória I e II)¹³¹, no Bairro Nova Brasília (Figura 3). O projeto teve como propósito alocar os moradores da antiga Favela Cachoeira, uma das áreas de risco até então. Assim, a Favela Cachoeira foi extinta e os moradores relocados para tais conjuntos habitacionais construídos em área relativamente próxima. Os recursos do programa foram oriundos do governo federal (FGTS) e do governo do estado (CEHAP).

O Conjunto Habitacional Glória foi construído em duas etapas: Glória I e Glória II. A sua edificação, como já expresso anteriormente, foi destinada para abrigar as famílias que habitavam a Favela da Cachoeira. A tipologia das unidades habitacionais destes conjuntos tem duas modalidades: a casa unifamiliar térrea e a casa unifamiliar duplex, construídas em blocos de duas a duas. Porém, apesar da proximidade em termos de distância física com o lugar de origem, verificou-se uma fragmentação na morfologia e a sua segregação foi constatada a partir dos depoimentos dados pelos seus moradores no ano posterior à efetiva ocupação. Os residentes revelaram a ausência de transporte público e ainda a dificuldade de se deslocarem utilizando serviços de táxi e moto táxi, pelo fato de os motoristas considerarem o Glória como uma local perigoso, violento, e para além do marco limítrofe da cidade. (MAIA, 2014).

Na primeira década do século XXI, cita-se a urbanização das etapas 3 e 4 do Bairro Pedregal, com recursos do Programa Habitar Brasil/BID (HBB), fruto da parceria entre o Governo Federal e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). No ano de 2006, foram realizados estudos para a delimitação das ZEIS, no âmbito do HBB. Esses estudos subsidiaram a Lei Nº. 4.806/2009, que regulamentou as ZEIS em

¹³¹ O nome Glória foi escolhido em alusão à mãe do então governador, Cássio Cunha Lima.

Campina Grande. Foram estabelecidas 19 ZEIS do tipo 1, de assentamentos precários, porém duas delas não foram delimitadas.

Após a referida lei, não foram realizados novos cadastros e estudos sobre assentamentos precários em Campina Grande. Apenas as áreas de risco vêm sendo identificadas, mas atualmente com certas limitações, em função de cortes orçamentários por parte do governo federal. A atualização de cadastros e a realização de estudos sobre os assentamentos precários são imprescindíveis para o reconhecimento de parte significativa das necessidades habitacionais da população em situação de vulnerabilidade e risco, e para planejar futuras intervenções de urbanização e regularização.

Ainda com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal, em Campina Grande, foram e/ou vêm sendo realizadas as seguintes intervenções: Invasão “Línea” férrea do Araxá; Urbanização Bodocongó; Urbanização da Região Sudoeste; e Urbanização da Invasão Novo Horizonte; tendo por proponente a Prefeitura Municipal de Campina Grande, alcançando mais de quatro mil famílias, e com investimentos superiores a 110 milhões de reais. (OLIVEIRA, 2019). Acrescenta-se a conclusão, em 2010, de um outro conjunto habitacional, o Araxá, com 460 unidades habitacionais. Este foi destinado à população que residia na antiga Favela Araxá, situada no Bairro Bodocongó, na zona noroeste da cidade, na época, área não efetivamente edificada. Desta forma, tal empreendimento estende a malha urbana, confirmando a antiga prática de locação das habitações populares em áreas periféricas. Os domicílios do Araxá são unifamiliares do tipo duplex, reunidos em blocos com dois pavimentos, sendo duas habitações em cada piso, portanto, abrigo quatro famílias. Assim como o Glória, a sua localização também não se deu em área tão distante de onde estava a Favela Araxá. Ressalta-se “que a Favela Araxá se formou ao longo da ferrovia, em área ainda não urbanizada” (MAIA, 2014, p. 108), localizada a noroeste do campus da Universidade Federal de Campina Grande. Contudo, a edificação do conjunto habitacional reforça ainda mais a dinâmica da expansão da cidade

para antigas áreas rurais, estendendo “o tecido urbano e reforçando o processo de espraiamento e de periferização.” (MAIA, 2014, p. 108)

A respeito do processo de urbanização entre os anos 1991 e 2010, Costa (2013, p. 71) evidencia que houve “um processo de descentralização das habitações, e as áreas da periferia geométrica tiveram o número populacional ampliado.” O autor atesta que os bairros no entorno da área central perderam população, dada a instalação de novos empreendimentos comerciais, como Shopping Luiza Motta (no Bairro Catolé). Costa (2013) ainda observa que, neste período, há um movimento do mercado imobiliário para áreas ainda não edificadas (“vazios urbanos”), a exemplo do que ocorre nos bairros do Catolé, Mirante e Alto Branco. (Figura 5). Vale destacar que, particularmente, estes últimos são caracterizados, desde a primeira ocupação, como sendo bairros com residências de alto padrão, ou voltadas para a população de renda mais elevada. Neste processo, o autor assinala a construção de edifícios residenciais destinados também a esta mesma “classe”.

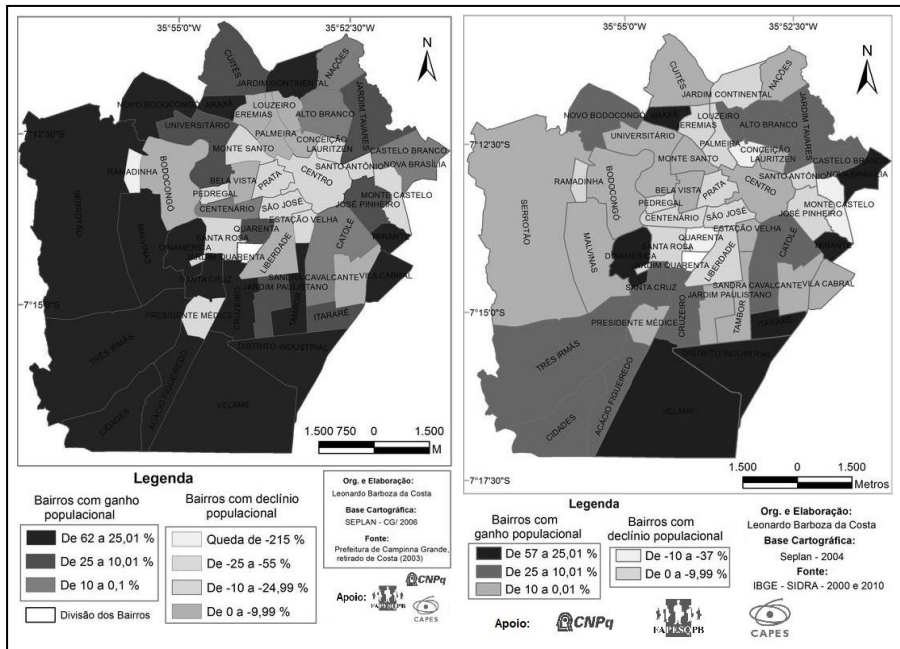
No decurso de 2000 a 2010, ainda segundo Costa (2013), tem-se a “instalação de loteamentos nos Bairros do Itararé, de Dinamérica e do Distrito Industrial, cuja população teve um aumento acima de 25%.”, como pode ser visualizado na Figura 5. (COSTA, 2013, p. 71).

Outra informação importante, mencionada na pesquisa de Costa (2013), está relacionada à demanda habitacional por bairros em Campina Grande, com base no quantitativo de “famílias inscritas na Prefeitura para adquirir uma habitação”. (COSTA, 2013, p. 76). Seu estudo apontou maior demanda por habitação nos bairros Bodocongó, Malvinas, José Pinheiro, Santa Rosa, Estação Velha e Liberdade.

No que diz respeito às “novas formas de habitar”, o referido autor registra também os eixos sudoeste, sudeste e nordeste da cidade, com a construção de condomínios verticais e horizontais, implicando em uma valorização imobiliária nessas áreas. Tal fato se dá de forma concomitante com a instalação de novos empreendimentos de consumo. Esta dinâmica

ocorre de forma mais “explícita e definida na área sudeste, principalmente entre os Bairros Catolé e Mirante.” (COSTA, 2013, p. 93).

Figura 5 - Campina Grande – PB: Crescimento populacional por bairro entre 1991 e 2000 e entre 2000 e 2010 (2010).



Fonte: Costa (2013).

Observa-se, além do exposto, uma expressiva alteração do tecido urbano nas primeiras décadas do século XXI, definida especialmente pela expansão da cidade, a partir da construção de novos conjuntos de habitações populares e de loteamentos e condomínios fechados em áreas descontínuas e periféricas. Tal expansão, além dos novos loteamentos, se deu pela edificação, em larga escala, de grandes empreendimentos habitacionais de interesse social, impulsionados pela política habitacional recente (após 2009), cujo Programa Minha Casa Minha Vida propiciou a construção de habitações populares em expressiva dimensão territorial.

Em relação aos processos espaciais que contribuíram para a expansão periférica recente de Campina Grande, foram evidenciadas no presente texto a produção de habitação social a partir do PMCMV e os loteamentos e condomínios fechados, destinados às populações de alta renda. Nesses processos, buscou-se desvelar seus agentes, interesses e estratégias espaciais sob a perspectiva da produção do espaço urbano.

A POLÍTICA HABITACIONAL E AS CONDIÇÕES DE INSERÇÃO URBANA DOS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei Federal 11.977/2009, foi uma das iniciativas da política habitacional implementada no Brasil a partir de 2009. Esse programa teve importantes reflexos sociais, econômicos e espaciais nas cidades brasileiras, mais especificamente, nos processos de expansão urbana e nas dinâmicas imobiliárias. O PMCMV tinha como objetivo fundamental enfrentar as repercussões da crise econômica global de 2008 no país, servindo como medida anticíclica, a partir do investimento na construção civil para a ampliação da oferta de habitações, com repercussões, ainda, na geração de empregos e nas dinâmicas imobiliárias. (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020). Esse programa foi concebido pelos Ministérios da Casa Civil e Fazenda em parceria com grandes construtoras.

É importante considerar que a maior parte dos empreendimentos da Faixa 1¹³², voltada para o segmento de renda familiar até R\$ 1.600,00, na fase 2 do Programa, foi implantada em Campina Grande, predominantemente, em áreas periféricas, ou seja, nas margens do perímetro urbano, além de muitas estarem fragmentadas. A ocupação e a inserção de infraestruturas nessas áreas, alcançando a nova urbanização, promoveu a valorização das glebas de terras do seu entorno. Essas novas áreas urbanizadas favoreceram a estruturação de outros empreendimentos pelo mercado. Assim, os empreendimentos privados foram lançados para

¹³² As fases, faixas e valores do PMCMV já foram apresentadas na introdução deste livro

classes de maior poder aquisitivo, ofertados pelo mercado de imóveis, entre estes, loteamentos e condomínios fechados de alto padrão construtivo e de serviços. Uma forte expansão do tecido urbano foi impulsionada, portanto, pela construção de habitações populares e de empreendimentos residenciais privados em áreas descontínuas, desencadeando uma periferização.

De modo específico, verificou-se as implicações da localização dos empreendimentos destinados à baixa renda (Faixa 1), avaliando seus reflexos no espaço intraurbano de Campina Grande. Essas implicações, além de demonstrarem a dimensão socioespacial dos empreendimentos, revelam situações de forte desigualdade socioespacial, acenando ao processo de periferização, segregação e autosegregação, com o protagonismo de alguns agentes produtores do espaço, a exemplo do Estado e dos incorporadores imobiliários.

O PMCMV, em função do volume de recursos e abrangência de intervenção, e, também, em decorrência dos subsídios para alcançar a população de baixa renda, teve repercussões econômicas e sociais expressivas, com mais de cinco milhões de contratos assinados em nove anos (2009-2018). (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020).

Vários estudos para a avaliação do PMCMV foram realizados. Entre eles, vale evidenciar o conjunto de pesquisas decorrentes do edital lançado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e Ministério das Cidades, em 2012, cujas instituições selecionadas formaram a Rede Cidade e Moradia. Essa rede constatou, a partir dos estudos, questões importantes em relação aos da Faixa 1 do programa: (i) um padrão dominante de soluções arquitetônicas, urbanísticas e construtivas homogêneas, em decorrência de obstáculos normativos e dos interesses das construtoras; (ii) a periferização dos empreendimentos, em áreas com insuficiência de serviços; (iii) a flexibilização das legislações locais para a aprovação dos projetos, incluindo a ampliação dos perímetros urbanos; (iv) a predominância do condomínio para a gestão dos empreendimentos pelos moradores. (SANTO AMORE *et al.*, 2015).

Mais especificamente sobre a periferização dos empreendimentos e o padrão dominante das soluções arquitetônicas, urbanísticas e construtivas, a pesquisa “Empreendimentos Habitacionais em Espaços Periféricos: Desafios para o Planejamento Territorial Integrado” (MIRANDA, 2018) desenvolveu análises para os municípios de João Pessoa, Campina Grande e Patos. No âmbito dessa pesquisa, e para os estudos de inserção urbana, foram considerados os seguintes temas e indicadores da “Ferramenta para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV (ROLNIK, 2014): (i) transporte – opções e frequência do transporte; (ii) oferta de equipamentos, comércio e serviços – usos cotidianos, usos eventuais e usos esporádicos; (iii) desenho e integração urbana – relação com o entorno, tamanho de quadras, aberturas para o espaço público e rede de circulação de pedestres. Para cada indicador há parâmetros estabelecidos pela ferramenta, e em função destes, as qualificações de “Boa”, “Aceitável” e “Insuficiente.” (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020).

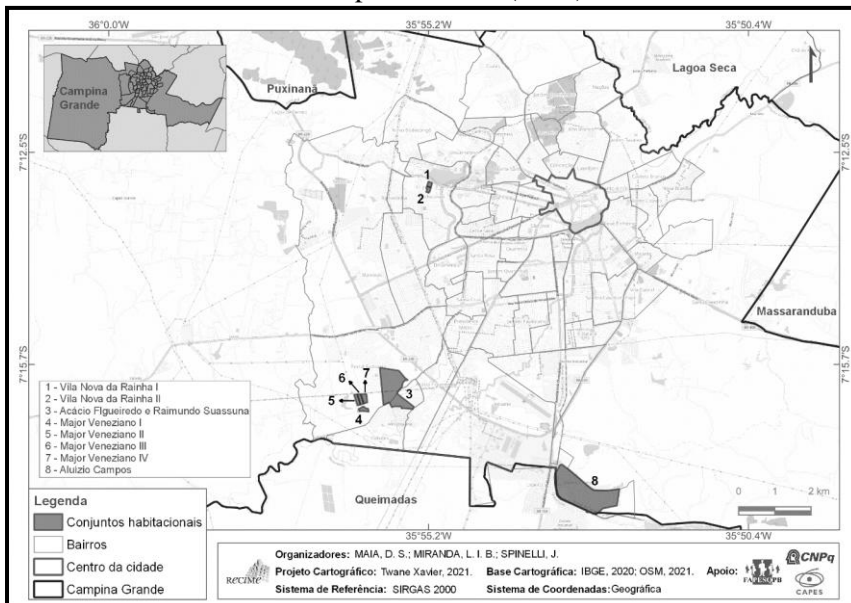
Na cidade de Campina Grande, foram oito os conjuntos estudados no âmbito da pesquisa, integrantes dos Residenciais Dona Lindú I, II, III, IV, organizados como quatro condomínios, voltados à Faixa 2 do PMCMV, situados no Bairro Novo Bodocongó, a noroeste da cidade; e dos Residenciais Major Veneziano I, II III e IV, também como quatro condomínios para a Faixa 1, situados no Bairro Três Irmãs, localizados na Área de Expansão Urbana. Além desses, a mesma metodologia foi aplicada para o Conjunto Residencial Aluízio Campos. (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020).

Com relação à inserção urbana, os empreendimentos avaliados em Campina Grande são condomínios murados, com entradas e saídas únicas para o conjunto. Em função da localização, configuração urbanística e do porte, somente os Residenciais Dona Lindú tiveram dois dos nove indicadores com qualificações consideradas como “Aceitável”. Para todos os demais indicadores referentes aos temas da Ferramenta de Inserção

Urbana, os dois empreendimentos, e suas várias etapas, obtiveram a qualificação de “Insuficiente.” (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020).

Os resultados desse estudo apontam para uma inadequação da inserção urbana em dois dos maiores e mais importantes empreendimentos de Campina Grande, e expressam a desarticulação entre a política habitacional e uma política urbana norteadas pelo Estatuto da Cidade (LEI Nº 10.257/2001), com o objetivo de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (Art. 2º). Na Figura 6, pode-se observar a localização dos empreendimentos do PMCMV na Faixa 1. Para além da discussão sobre a inserção urbana apresentada de forma mais detalhada no estudo citado anteriormente, optou-se por apresentar dados e informações sobre os empreendimentos construídos em Campina Grande pelo PMCMV, particularmente os da Faixa 1.

Figura 6 - Localização dos empreendimentos da Faixa I do PMCMV em Campina Grande (2021).



Fonte: elaboração dos autores (2021).

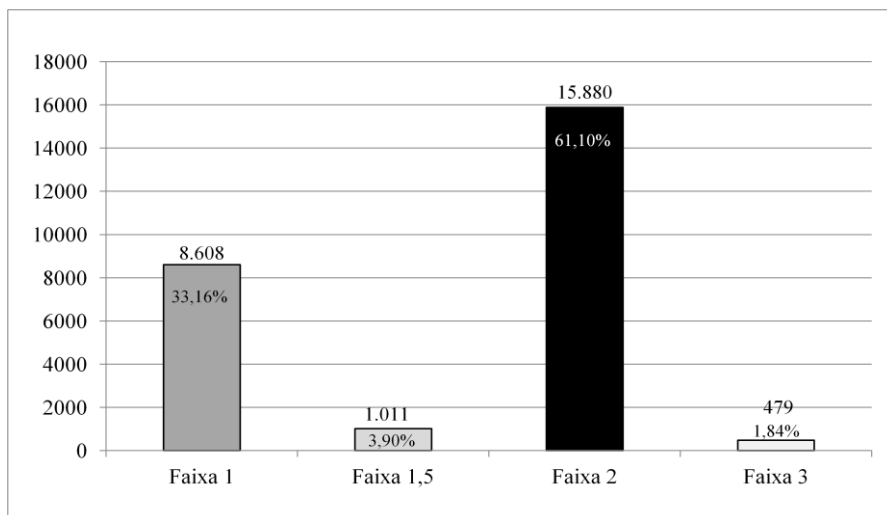
Ao longo de pouco mais de dez anos do PMCMV, Campina Grande totalizou 299 novos contratos de empreendimentos, compreendendo muitos prédios de apartamentos e, também, grandes conjuntos habitacionais da tipologia de casas. Esses empreendimentos perfazem mais de 25 mil novas unidades habitacionais, fato que promove impactos na cidade e na sociedade. Na Faixa 1 foram assinados nove contratos (8.608 Unidades Habitacionais-UH); na Faixa 1,5, treze (1.011 UH); na Faixa 2, 212 (15.880 UH) e na Faixa 3, 65 contratos de empreendimentos (479 UH) (Tabela 1). Assim, em termos percentuais, a faixa de renda que recebeu o maior quantitativo de unidades habitacionais foi a Faixa 2 (61,10%), seguida da Faixa 1 (33,16%), e das Faixas 1,5 e 3, com respectivamente 3,90% e 1,84% (gráfico da Figura 7).

Tabela 1 - Número de Unidades Habitacionais, por faixa de renda, na cidade de Campina Grande/PB (2009-2020).

Ano	Número de Unidades Habitacionais Contratadas				Total
	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3	
2009	0	0	442	5	447
2010	0	0	1.082	23	1.105
2011	1.488	0	1.453	73	3.014
2012	3.020	0	1.324	40	4.384
2013	0	0	1.771	55	1.826
2014	4.100	0	2.065	69	6.234
2015	0	0	1.938	41	1.979
2016	0	189	1.454	41	1.684
2017	0	176	1.298	41	1.515
2018	0	508	1.486	53	2.047
2019	0	138	1.286	35	1.459
2020	0	0	281	3	284
TOTAL	8.608	1.011	15.880	479	25.978

Fonte: MDR/SISHAB (2020), organizado pelos autores.

Figura 7 - Campina Grande – PB: unidades habitacionais do PMCMV por faixa (2009-2020).



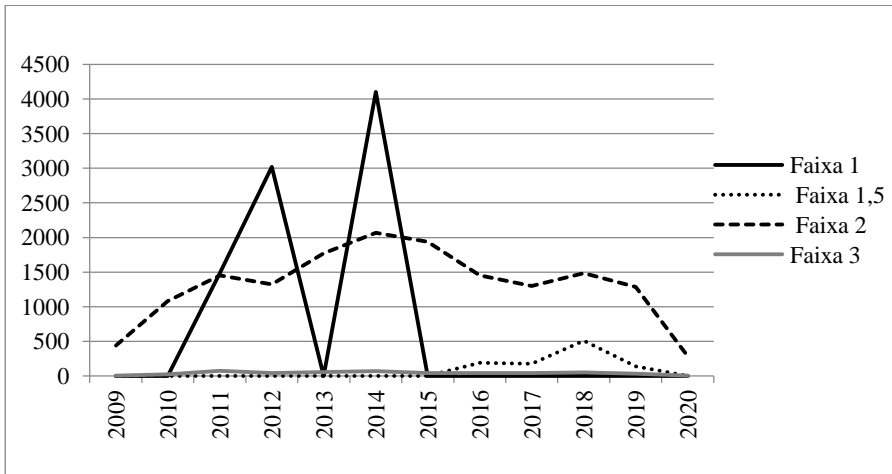
Fonte: MDR/SISHAB (2020), organizado pelos autores.

Em Campina Grande foram construídos os maiores empreendimentos executados em todo o estado da Paraíba, configurados como agrupamentos de condomínios, conformando conjuntos de três ou mais empreendimentos, a exemplo do Dona Lindú (I, II, III, IV), Major Veneziano (I, II, III, IV) e Aluízio Campos. (MIRANDA; MORAES; ARAÚJO, 2020). Na Tabela 1, buscando visualizar o comportamento das ofertas do período, pode-se constatar que a demanda da Faixa 1 não tem sido atendida nos últimos seis anos, e que os investimentos absorvidos pelo mercado (faixas 1,5, 2 e 3) predominaram no período, fato que reforça a tese da importante participação do Estado e dos agentes imobiliários (principalmente construtoras) no avanço da valorização imobiliária.

Para uma melhor visualização do comportamento dos dados, o gráfico da Figura 8 permite identificar o grande volume de unidades habitacionais na Faixa 2, que aparecem de forma mais contínua ao longo da sequência expressa pela linha pontilhada. A Faixa 1 teve grande volume de unidades aprovadas em três anos específicos (2011, 2012 e 2014), dando uma falsa noção de forte investimento. Contudo, em que pese o

incremento de 8.608 unidades para populações de baixa renda, identifica-se a descontinuidade das ações e, também, o fato de nem todas as unidades terem ainda sido entregues. Assim, pode-se constatar, pelos dados, que há uma tendência de forte redução dos investimentos do PMCMV nas três faixas de renda, corroborando as iniciativas que sinalizavam o encerramento do programa.

Figura 8 - Campina Grande - PB: Número de unidades habitacionais por faixa de renda e ano de contratação (2009-2020).

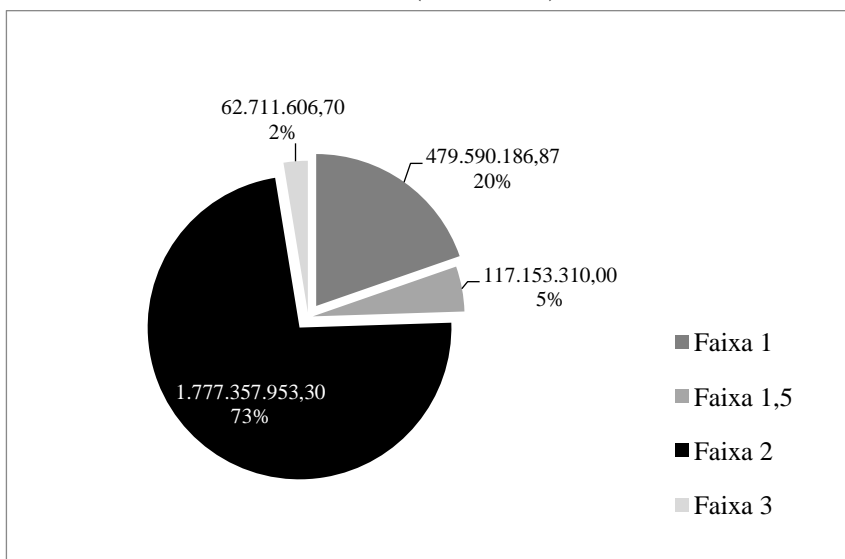


Fonte: MDR/SISHAB (2020), organizado pelos autores.

Com relação aos valores de operação, perfizeram um quantitativo de recursos que totalizam R\$ 2.436.813.057,00 (MDR/SISHAB, 2020). Tais recursos são vinculados ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR/Empresas (para a Faixa 1) e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (para as Faixas 1,5, 2 e 3). O agente financeiro atuante, na maioria das transações imobiliárias, foi a Caixa Econômica Federal (89,63%, totalizando 268 empreendimentos), ainda que, a partir de 2012, 31 empreendimentos (10,37 %) tiveram transações efetivadas pelo Banco do Brasil. O gráfico seguinte (Figura 9) permite visualizar que 73% dos recursos foram investidos na Faixa 2; 20% na Faixa 1; 5% na Faixa 1,5 e

2% na Faixa 3. Um cálculo rápido dos montantes de valores e respectivos quantitativos de unidades construídas, por faixa, permite identificar os seguintes valores, na forma de uma média aproximada, investidos em cada unidade habitacional: a) Faixa 1: R\$ 56.000,00; Faixa 1,5: R\$ 116.000,00; Faixa 2: R\$ 112.000,00 e Faixa 3: R\$ 138.000,00.

Figura 9 - Campina Grande - PB: valores de operação por faixa do PMCMV (2009-2020).



Fonte: SISHAB 2020. Organizado pelos autores.

Focalizando o olhar para os dados do PMCMV na faixa de menor renda (Faixa 1), pode-se constatar que os agentes construtores se concentram em três empresas para os empreendimentos da Faixa 1: Construtora Borges e Santos Ltda. e Negócios Ltda.; Cipresa Empreendimentos Ltda.; e a Construtora Rocha Cavalcante Ltda. A Construtora Borges e Santos tem sua sede em Maceió e executou empreendimentos nos estados de Alagoas, Paraíba e Rio Grande do Norte. A Construtora Rocha Cavalcante e a Cipresa são empresas sediadas em Campina Grande e, como já mencionado, foram responsáveis por construções das habitações nas demais faixas do programa. Além dessas

duas últimas empresas locais, destaca-se a MRV Engenharia que promove empreendimentos nas demais faixas do programa. Todos os empreendimentos da Faixa 1 são da modalidade FAR Empresas em Campina Grande. (Tabela 2).

Tabela 2 - PMCMV em Campina Grande – PB – Faixa 1: número de unidades habitacionais, valores e agentes (2009-2020).

	Nome do Empreendimento	UH	Ano Assinatura	Valor Operação (R\$)	Razão Social Proponente	Agente
FAIXA 1	Residencial Major Veneziano 1	496	2011	25.916.000,00	Const. B Santos Ltda. e Negócios Ltda.	CAIXA
	Residencial Major Veneziano 2	496	2011	25.916.000,00	Const. B Santos Ltda. e Negócios Ltda.	CAIXA
	Residencial Major Veneziano 3	496	2011	25.916.000,00	Const. B Santos Ltda. e Negócios Ltda.	CAIXA
	Residenciais Major Veneziano 4	496	2012	25.990.400,01	Const. B Santos Ltda. e Negócios Ltda.	CAIXA
	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 1	288	2012	16.416.000,00	Cipresa Empreendimentos Ltda.	CAIXA
	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 2	288	2012	16.416.000,00	Cipresa Empreendimentos Ltda.	CAIXA
	Lot.Ac.Figueiredo e R. Suassuna	1948	2012	93.251.626,86	Constr. Rocha Cavalcante Ltda.	BB
	Cj Habitacional Aluizio Campos	1088	2014	66.036.160,00	Constr. Rocha Cavalcante Ltda.	BB
	Cj Habitacional Aluizio Campos	3012	2014	183.732.000,00	Constr. Rocha Cavalcante Ltda.	BB
SUBTOTAL	8608	-	479.590.186,87		-	

Fonte: SISHAB 2020. Organizado pelos autores.

* Empreendimento com obras ainda não totalmente entregues.

Cabe salientar outras implicações desses empreendimentos, além dos pontos já mencionados para Campina Grande, a saber:

- i) quanto ao total de unidades habitacionais: embora o quantitativo seja aproximado ao do déficit habitacional apontado pelos documentos do poder público que era de 16.593 em 2008 (CAMPINA GRANDE, 2008, p. 12), há que se considerar que o problema habitacional envolve questões muito amplas e complexas;
- ii) quanto ao porte dos empreendimentos: diversos estudos no Brasil já constataram que em vários casos a dimensão física dos conjuntos habitacionais se assemelha e até extrapola a dos grandes conjuntos habitacionais construídos na época do BNH.

Na lógica do PMCMV, originalmente, foi estabelecido um número máximo de 500 unidades habitacionais por empreendimento. No entanto, muitas construtoras utilizaram a estratégia de reduzir os custos da produção por meio de ganhos com o aumento da produtividade. Dessa forma, as construtoras ampliaram as dimensões físicas dos empreendimentos e/ou criaram empreendimentos lindeiros, agregando conjuntos habitacionais com distintos registros, mas que otimizam a infraestrutura da localidade, via de regra, construída em áreas periféricas, distantes da malha urbana e que deflagram fragmentações no tecido urbano. Tais localizações e suas características fazem com que os novos moradores tenham que enfrentar inúmeros problemas tais como: dificuldade de transporte, distância de serviços públicos (escolas, postos de saúde e hospitais), altos custos (quando existente) de transporte público, dificuldade de espaços de sociabilidade etc.

Essas constatações, que se generalizam em muitos casos brasileiros, também puderam ser observadas em Campina Grande, a exemplo dos Residenciais Major Veneziano I, II, III, IV; Residencial Dona Lindú I, II, III e IV; e, no Residencial Aluízio Campos (fotos 1 e 2) que, embora tenha sido composto de tipologias residenciais (edifícios e casas térreas), reúne 4.100 unidades habitacionais em uma área muito pouco estruturada e ambientalmente frágil, contrariando de maneira alarmante a ideia original do PMCMV, cujo limite máximo deveria ser de 500 unidades habitacionais por empreendimento, em conformidade às orientações originais do Programa.

As informações e dados apresentados neste tópico mostram as repercussões do PMCMV na produção do espaço de Campina Grande, destacando alguns problemas, mas principalmente revelando a dimensão que este programa teve na produção da habitação nesta cidade. Assim, se por um lado extensas áreas foram edificadas para abrigarem a população de baixa renda com os empreendimentos contratados até 2015, por outro, há que se mostrar a produção da habitação para as famílias de média e alta renda. Para tanto, elege-se a promoção dos loteamentos e dos condomínios residenciais fechados.

Foto 1 - Complexo Aluízio Campos (dez. 2019). **Foto 2** - Residencial Major Veneziano II (mar. 2015).



Fonte: acervo dos autores.

AGENTES, INTERESSES E ESTRATÉGIAS ESPACIAIS: A PROMOÇÃO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS

O setor de atividades imobiliárias em Campina Grande é diversificado e destacado, em relação à Paraíba, e essa dinâmica pode ser evidenciada pelos dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). As informações por grupo de atividades das empresas de incorporação de empreendimentos imobiliários e de construção de edifícios cadastrados no município para o ano de 2018, registram 470 empresas, com 4.082 vínculos ativos. No estado da Paraíba, somente João Pessoa (capital do estado) possuía um número maior de empresas, 1.547. Ressalta-se que o número de empresas registradas em João Pessoa, nesse ano, é maior do que o registrado na metrópole Recife que possuía 1.050 empresas. Tal dinâmica também foi registrada por Martins (2019), que ressaltou um aumento percentual importante no número de estabelecimentos da construção e das atividades imobiliárias em João Pessoa e Campina Grande, entre os anos de 2006 e 2015. Para João Pessoa, as empresas de construção cresceram 176%, e as de atividades imobiliárias 231%, no período. Para o caso de Campina Grande, o incremento é semelhante, embora menor, sendo 141% o crescimento das empresas de construção e 218% as de atividades imobiliárias.

Em relação ao porte das empresas estabelecidas em Campina Grande, quando se leva em conta o número de empregados com carteira assinada, predominam as microempresas que possuem menos de cinco empregados, mas registram-se sete empresas de grande porte, com mais de 100 empregados, como mostra a Tabela 3. Quanto à natureza jurídica destas empresas, 73,62% são sociedades QT Ltda., 13,40% são Empresas Individuais de Responsabilidade Ltda. (de Natureza Empresária); 8,09% são Firmas Mercantis Individuais; 3,62% são contribuintes individuais; 0,43% Empresas Individuais imobiliárias. Ocorreram, ainda, Sociedade Empresarial Nome Coletivo, Organização Religiosa, e Poder Executivo Federal, com apenas um caso em cada (0,21%).

Tabela 3 - Campina Grande: Porte dos estabelecimentos e empresas de construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários, de acordo com o número de empregados (2018).

Porte (número de empregados)	Número de Estabelecimentos	Estabelecimentos (%)
Microempresas (0 a 4 empregados)	344	73,19
Médio Porte (5 a 99 empregados)	119	25,32
Grande Porte (100 e mais empregados)	7	1,49
Total	470	100,00

Fonte: RAIS e CNAE – Ano 2018. Elaborado pelos autores, 2020.

Até o ano de 2009, estavam registradas no município 190 empresas e esse número ampliou-se significativamente na década seguinte. Tal incremento se verifica pela dinâmica dos empreendimentos imobiliários promovidos na cidade, tanto para o mercado formal quanto com o apoio de financiamentos do PMCMV, em todas as faixas do programa. São diversificadas as modalidades de empreendimentos (condomínios horizontais e verticais fechados, bairros planejados e loteamentos populares etc.), empreendendo tanto nas áreas mais centrais quanto nas bordas urbanas.

Segundo dados fornecidos pela Secretaria de Obras do município (SECOB), destacam-se algumas empresas no mercado imobiliário local, tais como: o grupo Rocha Cavalcanti e a Construtora e Incorporadora CIPRESA, que atuam no mercado local há cerca de 40 anos. Entre as empresas mais novas, que se estabeleceram nos últimos 20 anos, destaca-se a Construtora e Incorporadora Andrade Marinho. Somente o Grupo Rocha executa, atualmente, nas áreas periféricas da cidade, 21 empreendimentos habitacionais, e a Construtora Andrade Marinho, oito empreendimentos. Existe também um conjunto de outras empresas, de menor porte, que promove empreendimentos para segmentos específicos, a exemplo da Scopel Construtora, Freire Empreendimentos Imobiliários, Construtora Costa do Sol, que promoveram condomínios fechados; a Paraíba

Construções, que associada à Fronteira Engenharia, produz edifícios residenciais e comerciais; entre outras. (MIRANDA; MORAES; SILVA, 2020). Ainda é possível observar que duas empresas, com atuação nacional e de capital aberto, ou em processo de abertura, realizaram empreendimentos em Campina Grande: a Alphaville Urbanismo e a MRV Empreendimentos. A primeira, na promoção de condomínios fechados (Terras Alphaville), começou a atuar no município em 2009; e, a segunda, atua especificamente na produção de Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida nas faixas II e III.

A empresa Alphaville Urbanismo foi criada em 1973 em Barueri-SP e, atualmente, atua em 23 estados do país e em Portugal. Está em processo de abertura de capital. Empreende modelos de alto padrão nos tipos Alphaville, Terras Alphaville e Cidade Alpha. Em Campina Grande, promoveu dois empreendimentos: o Alphaville e o Terras Alphaville (ainda em construção). A incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A. tem sede em Belo Horizonte (MG), e é uma empresa de capital aberto em quase todo território nacional, principalmente no segmento da habitação social de mercado. Em Campina Grande, a empresa já produziu 1.136 unidades habitacionais (UH) em dois empreendimentos: o Residencial Dalas Park e o Residencial Oasis da Serra (esse último ainda em construção), ambos inseridos na malha urbana consolidada.

O alinhamento do poder público às iniciativas privadas pode ser percebido nas flexibilizações de leis e instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo. Essa é uma das mais evidentes expressões da ampliação do poder de agentes do setor imobiliário na produção espacial da cidade, que vêm constituindo novas áreas periféricas, reforçando o espraiamento da cidade e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

Pode-se observar, a partir da Figura 10, o transbordamento das dinâmicas urbanas de Campina Grande para os municípios vizinhos: Puxinanã a oeste, Lagoa Seca ao norte, e Queimadas, ao sul. Ao norte, esse movimento é caracterizado pela implantação de condomínios fechados, que

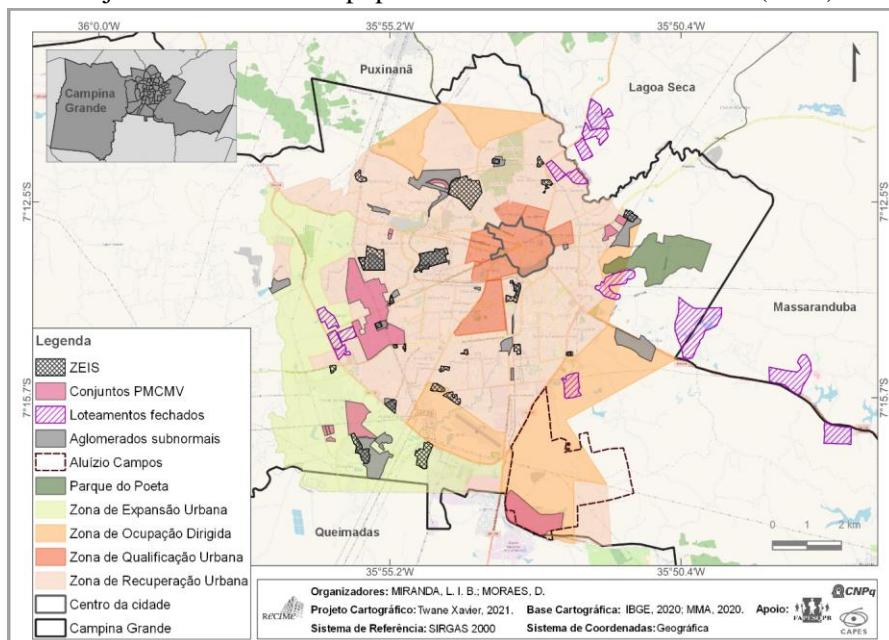
oportunizam as amenidades climáticas da transição do Agreste paraibano para o Brejo de Altitude. A nordeste, configura-se uma nova área de expansão urbana, a partir do Bairro Mirante, que reúne condomínios residenciais verticais e o Condomínio Horizontal Alphaville. Ao sul e sudoeste, a conurbação se dá pela ampliação do vetor gerado pelos distritos industriais nos anos 1970, agora reforçados pela implantação do Complexo Aluízio Campos. Foram observados, também, aglomerados de extensão urbana no núcleo do Distrito de São José da Mata, já ultrapassando o limite municipal do município de Puxinanã, além de novos loteamentos às margens das áreas de preservação permanente. No entorno da BR-230, também são encontrados loteamentos para condomínios residenciais, esses mais distantes da malha urbana contínua, já no Distrito de Galante. A região sudoeste concentra a maior parte dos empreendimentos, cerca de 70%. Nessa região há uma diversidade grande de tipologias (bairros planejados, condomínios fechados, conjuntos habitacionais, loteamentos populares, assentamentos precários).

As gestões municipais têm incentivado o espraiamento urbano, por meio de sua legislação urbanística. No caso de Campina Grande, no Plano Diretor (Lei nº 03/2006) foi definida uma extensa Zona de Expansão Urbana¹³³ na região oeste do município, que correspondia a 22% da área urbana (Figura 11). Apesar disso, há uma constante pressão dos agentes locais pela expansão do perímetro urbano, na direção oposta, na Zona de Ocupação Dirigida¹³⁴.

¹³³ No Plano Diretor de Campina Grande, (Lei nº 03/2006), a Zona de Expansão Urbana (Art. 20) é aquela onde o uso e a ocupação do solo destinam-se ao crescimento da cidade.

¹³⁴ A Zona de Ocupação Dirigida (Art. 16) é aquela onde o uso e a ocupação do solo sofrem restrições à intensificação, por inexistirem condições físicas favoráveis, equipamentos urbanos ou infraestrutura urbana instalada, sendo passível de parcelamento de baixa densidade ocupacional. O Art. 17 define os objetivos dessa Zona que são: “I – manter os níveis atuais de baixa densidade na ocupação do solo; II – promover a manutenção da qualidade ambiental; III – qualificar paisagística e urbanisticamente os assentamentos existentes; IV – permitir as condições favoráveis de ocupação dos equipamentos urbanos...”

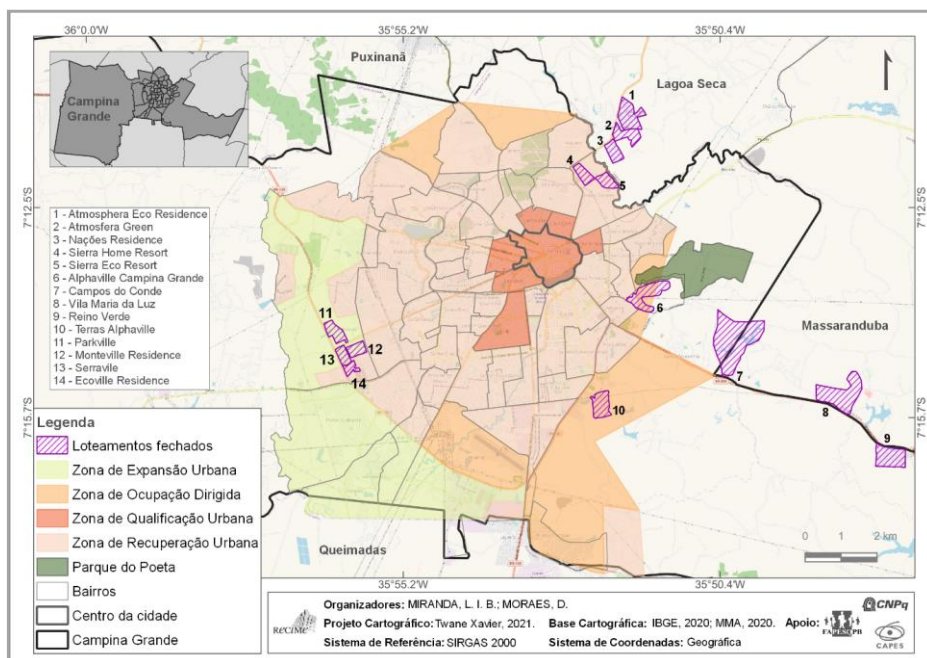
Figura 10 - Campina Grande - PB: assentamentos precários, ZEIS, conjuntos habitacionais populares e condomínios fechados (2020).



Fonte: MIRANDA, MORAES, SILVA, 2020.

Recentemente, o Decreto Municipal N° 4088/2014 promoveu a ampliação do perímetro urbano em 15,56%, principalmente na Zona de Ocupação Dirigida ao norte, leste e sudeste do município. A sudeste, sobre essa Zona, foi implantado o Complexo Aluízio Campos, que ocupa uma área de 7,5 km². Parte desse complexo foi projetado sobre zona rural. Nos últimos cinco anos, cerca de 10% dos maiores loteamentos que constam na base da Secretaria de Obras de Campina Grande, vem sendo aprovados nessas Zona de Urbanização Restrita. Outra recente e significativa modificação na regulação urbanística local foi a desafetação da Unidade de Conservação (UC) do Parque Estadual do Poeta (Lei n° 11.797/2020). Parte da área protegida será destinada à construção do Centro de Convenções e Shopping Center. Em função dos novos empreendimentos, está em discussão na Secretaria de Planejamento, nova ampliação do perímetro urbano.

Figura 11 – Campina Grande - PB: Zoneamento urbano Lei Complementar nº 003/2006 com Ampliação do Perímetro Urbano, Complexo Aluízio Campos, Unidade de Conservação do Parque Estadual do Poeta Lei nº 11.797/20.



Fonte: MIRANDA; MORAES; SILVA, 2020.

Atualmente, 14 condomínios horizontais fechados foram promovidos ou estão em processo de promoção em Campina Grande. Uma significativa concentração desses empreendimentos se dá ao longo das rodovias BR 230 e PB 97, como se vê nas figuras 10 e 11. Como alertou Costa (2013), Campina Grande não possui uma legislação específica que regulamente os tipos de parcelamento do solo. Assim, alguns empreendimentos são registrados como parcelamentos urbanos, em regime de condomínio (tipo não regulamentado em lei específica) ou loteamentos (sem especificação se são abertos ou fechados). O autor informa, ainda,

que condomínios como esses vêm sendo registrados no cartório de imóveis de Campina Grande¹³⁵.

A Tabela 4 apresenta o tipo de empreendimento e algumas características dos condomínios, assim como os valores médios dos lotes, o valor do metro quadrado no interior do condomínio e no seu entorno. Associando-se as figuras 10 e 11 à Tabela 4, pode-se destacar algumas das dinâmicas que caracterizam esse tipo de empreendimento. Há uma evidente diferença entre as tipologias que caracterizam os condomínios nos eixos norte e leste e dos condomínios localizados a oeste do município. Enquanto no primeiro eixo os condomínios se beneficiam da transição climática para o Brejo de Altitude, o lado oposto está submetido a diferentes dinâmicas espaciais. Nessa região concentram-se loteamentos populares, conjuntos habitacionais etc. Em relação aos preços do metro quadrado do empreendimento, variam em função da localização e do programa que oferecem, destacando-se o Sierra Home Resort, que exibiu um valor de R\$ 747,00 (setecentos e quarenta e sete reais) por metro quadrado, para o ano de 2017, como pode se observar na Tabela 4.

Lima (2018, p. 89) destaca, a partir de pesquisa com imobiliárias locais, que os valores do metro quadrado variam entre o interior do empreendimento e o seu entorno, que geralmente são mais baixos. Isso acontece mesmo quando os condomínios estão inseridos nos bairros que têm um alto valor da terra no município, como nos casos de Alphaville (inserido no Bairro Mirante) e Sierra Home Resort (inserido no Bairro Alto Branco). Em uma cidade, cuja malha urbana tem um raio médio de quatro quilômetros das bordas do seu perímetro urbano ao seu centro principal, as distâncias tornam-se pequenas para quem não depende de transporte público. Além disso, como se pode constatar nas figuras 10 e 11, a maioria dos empreendimentos estão dispostos ao longo de grandes eixos rodoviários, facilitando os deslocamentos.

¹³⁵ Tal fato ocorre porque os municípios de Lagoa Seca, Massaranduba e Puxinanã eram antigos distritos de Campina Grande e em função disso algumas glebas rurais estão registradas nos cartórios desse município.

Tabela 4 - Campina Grande. Empreendimentos do tipo condomínio fechado (2019).

N°	Empreendimento	Tipo	Município	N° de Unidades	Construtora	Ano	Lotes Média (m ²)	Valor Médio (R\$)	Valor Médio (m ²)	Valor m ² entorno (R\$)
1	Atmosfera Eco Residence	Condomínio Urbanístico	Lagoa Seca	162	Andrade Marinho Empreendimentos	2011	733,5	211.000	287	0,05
2	Atmosfera Green	Loteamento Fechado	Lagoa Seca	470	Andrade Marinho Empreendimentos	2012	733,5	211.000	287	0,05
3	Nações Residence	Parcelamento urbano em Regime de Condomínio	Lagoa Seca	288	Costa do Sol Empreendimentos imobiliários - G4 Construções e Empreendimentos Imobiliários	1999	366	140.000	287	0,05
4	Sierra Home Resort	Parcelamento urbano em Regime de Condomínio	Campina Grande	197	Rocha Cavalcanti	2012	535	400.000	747	125
5	Sierra Eco Resort	Loteamento Fechado	Campina Grande	278	Rocha Cavalcanti	2020*	350	238,00	680**	0,5
6	Alphaville Campina Grande	Loteamento Fechado	Campina Grande	391	Alphaville Urbanismo	2009	542	210.000	387	125
7	Campos do Conde	Loteamento Fechado	Campina Grande, Distrito de Galante	698	Scopel Desenvolvimento Urbano e Conde Desenvolvimento	2013	360	200.000	555	0,05
8	Villa Maria da Luz	Parcelamento urbano (aberto)	Campina Grande	197	Rocha Cavalcanti	2016	220	30.900	140	0,5
9	Reino Verde	Loteamento Fechado	Campina Grande, Distrito de Galante	135	Freire Empreendimentos Imobiliários	2010	850	94.000	110	0,05
10	Terras Alphaville	Loteamento Fechado	Campina Grande	430	SRG Construções/Alphaville Urbanismo	2014*	315	145.000	460**	-
11	Parkville	Loteamento Fechado	Campina Grande	655	Andrade Marinho Empreendimentos	2018	240	150.239	625**	75
12	Monteville Residence	Condomínio Horizontal Fechado	Campina Grande	562	Andrade Marinho Empreendimentos	2013	240	136.950	570	75
13	SerraVille	Loteamento Fechado	Campina Grande	470	LMF Andrade Marinho Empreendimentos	2013	200	130.000	650	75
14	EcoVille Residence	Loteamento Fechado	Campina Grande	716	LMF Andrade marinho Empreendimentos	2020*	160	76.900	480**	75

* Ano aprovação do loteamento (SECOB), ainda em construção. ** Valores em reais do ano de 2017. *** Valores em reais do ano de 2020.

Fonte: site dos empreendimentos; dados da SECOB, (COSTA, 2013, p. 111); (ALBINO, 2016 p. 52); (LIMA, 2018, p. 89). Elaborado pelos Autores.

Dessa forma, os elementos simbólicos (como proximidade da natureza, status, segurança, entre outros) são os que somam mais valor aos empreendimentos. Esses elementos, somados aos itens estruturais (tamanho do lote, programa, equipamentos, qualidade dos materiais de construção etc.), configuram os altos preços dos imóveis no interior dos empreendimentos, superiores aos preços do seu entorno, como constatou Lima (2018). Essas são características comuns a outros empreendimentos desse tipo, em outras cidades brasileiras.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço de Campina Grande, que sempre se caracterizou por movimentos de expansão de seu tecido urbano, de modo fragmentado e disperso, e pelas desigualdades socioespaciais, ocorreu de duas formas importantes nos últimos vinte anos, acentuando essas características: 1) a dos empreendimentos privados de loteamentos e condomínios voltados a segmentos de média e alta renda; e 2) a dos empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, promovidos com recursos públicos. As duas formas expressam interesses e articulações de agentes privados e públicos, que atuam para desregulação das áreas de expansão urbana ou de transição rural-urbana, permitindo que grandes empreendimentos sejam realizados, mesmo que esses ocorram em detrimento das condições ambientais e sociais dos espaços. Desse modo, áreas de interesse ambiental, ou usadas para atividades relacionadas à agricultura familiar vêm, continuamente, se tornando disponíveis ao mercado imobiliário de loteamentos e condomínios ou aos investimentos públicos no setor da habitação.

Em relação a esses agentes, na esfera pública institucional, vale registrar que, em Campina Grande, alguns grupos políticos, em torno de poucas famílias, têm predominado, disputando e se alternando nos principais cargos nos poderes Executivo e Legislativo. Quanto aos agentes privados, há uma diversidade maior, considerando que, tanto para a promoção e produção dos loteamentos e condomínios quanto para os empreendimentos habitacionais de interesse social. Há empresas de

atuação local, regional e nacional, com portes diferentes e capitais fechados ou abertos. No entanto, para viabilizar os empreendimentos, por meio da alteração de lei e de investimentos públicos, são formadas articulações público-privadas, mais ou menos abrangentes no tempo e no espaço. Outra questão importante a registrar é que alguns agentes têm papéis múltiplos, já que parte dos integrantes dos grupos políticos são do meio empresarial e, também, têm interesses diretos ou indiretos relacionados à apropriação e/ou à produção do espaço para a expansão de seus negócios.

A produção da habitação, seja social ou de mercado, tem contribuído para que parte expressiva dos investimentos públicos se concentre nas áreas de expansão, em detrimento dos necessários investimentos em assentamentos precários integrantes da malha urbana, e, também, para a retenção especulativa de terras em áreas infraestruturadas e com disponibilidade de serviços urbanos.

Sobre as iniciativas de desregulação, a partir da alteração de leis, destaca-se o empreendimento habitacional do PMCMV, de 4.100 unidades habitacionais, integrante do Complexo Multimodal Aluizio Campos. Esse empreendimento ignorou os objetivos previstos no Plano Diretor (Lei Complementar Nº 003/2006) para a Zona de Ocupação Dirigida (Art. 17), que previa manter os níveis atuais de baixa densidade na ocupação do solo para promover a manutenção da qualidade ambiental. Ademais, promoveu a alteração, através do decreto nº 4.088/2014, do perímetro urbano do município, para abarcar a parte do empreendimento que estava prevista para a zona rural.

Além dos investimentos em provisão habitacional pelo PMCMV¹³⁶ terem sido muito superiores aos investimentos na urbanização de assentamentos precários pelo PAC-UAP¹³⁷, a maioria dos empreendimentos habitacionais de interesse social foi implantada na periferia da cidade, alguns desconectados da malha urbana, com menor disponibilidade de equipamentos e serviços, incluindo as linhas de

¹³⁶ Cerca de 480 milhões de reais somente para a Faixa 1, conforme demonstrado na Tabela 2.

¹³⁷ Cerca de 110 milhões de reais.

transporte. Desse modo, a população de baixa renda, moradora dos conjuntos do PMCMV periféricos, tem dificuldades para acessar serviços diversos e oportunidades de trabalho e renda. Próximos a esses empreendimentos começam a se formar ocupações para moradia e para alocação de serviços voltados aos moradores dos empreendimentos habitacionais, já que a vida urbana está distante.

O mercado imobiliário, em Campina Grande, tem apresentado diversificado dinamismo na última década. Além das iniciativas de incorporação privadas, concentradas principalmente na produção de condomínios fechados horizontais, verticais e bairros planejados, se destacam as incorporações realizadas por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida. De acordo com os dados do Ministério do Desenvolvimento Regional, entre 2009 e 2020 foram contratadas cerca de 28 mil unidades habitacionais pelo programa (considerando a produção em estoque), sendo que mais de 60% dessas, destinadas às faixas 2 e 3 do programa. As empresas locais são majoritariamente as que mais executaram empreendimentos no mercado local. No entanto, existe uma menor proporção de empresas de outros estados, além daquelas de capital aberto, ou em processo de abertura, como a MRV e a Alphaville Empreendimentos, revelando uma certa diversificação do setor. Esses e outros aspectos serão mais efetivamente explorados em uma próxima etapa da pesquisa.

REFERÊNCIAS

ALBINO, B. C. A. **Atemuros:** análise de processos de expansão urbana fragmentada em Campina Grande-PB. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2016.

ARAÚJO, C. M de. **“Áreas de risco” e problemáticas socioambientais:** uma reflexão sobre a produção e apropriação do espaço urbano em Campina Grande (PB). Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

AZEVEDO, A. de. “Vilas e cidades do Brasil Colonial (Ensaio de geografia urbana retrospectiva)”. **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros** (AGB). São Paulo, v. IX, Tomo I, 1957.

COSTA, L. B. **Estruturação da Cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UFPB, João Pessoa, 2013.

DINIZ, L. da S. **As bodegas da cidade de Campina Grande: objetos de permanência e transformação do pequeno comércio no bairro de José Pinheiro**. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia) - UFPB

BONDUKI, N. **Os pioneiros da habitação social**. Vol. 1. Cem anos de política pública no Brasil. São Paulo: Editora Unesp; Editora SESC, 2014.

BONDUKI, N; LEITE, M J. B. Habitação Popular. *In*: MONTEZUMA, R. (org.). **Arquitetura Brasil 500 anos**. Recife, Universidade Federal de Pernambuco, 2008 p. 22-120.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE. **Comissão Especial de Inquérito: invasões de terrenos, uso do solo urbano, déficit habitacional e situação atual do patrimônio imobiliário público municipal**. Campina Grande, set/out, 1987.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE. **Comissão Parlamentar de Inquérito: Doações e Invasões de Terrenos pertencentes ao patrimônio público municipais**. Campina Grande, mai/jun, 1995.

CAMPINA GRANDE. **Plano de Erradicação de Favelas**. Campina Grande: COMDECA, 1972.

CAMPINA GRANDE. **Seis anos de governo: relatório geral da administração** Enivaldo Ribeiro, 1977-1982. Campina Grande: COPLAN, 1983.

CARDOSO, C. A. de A. **A cidade e a festa. Cultura e identidade na festa da Micarande na cidade de Campina Grande – PB**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CARDOSO, M. F. T. C. Campina Grande e sua função como capital regional. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, IBGE, ano XXV, n. 4, outubro-dezembro, p. 415- 452, 1963.

CARLOS, A. F. A. Da ‘organização’ à ‘produção’ do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano. Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 53 – 74.

CARVALHO, G. R. F. de. **Estado da Paraíba**: classificação geomorfológica. João Pessoa: Editora Universidade Federal da Paraíba, 1982.

CHALLOUB, S. **Cidade febril**: Cortiços e epidemias na corte imperial. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

COSTA, L B. da. **Estruturação da cidade de Campina Grande**: As estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

FISCHER-TAHIR, A.; NAUMANN, M. Introduction: Peripheralization: The Making of spatial dependencies and social injustice. *In*: FISCHER-TAHIR, A.; NAUMANN, M. (org.). **Peripheralization**: The Making of spatial dependencies and social injustice. Leibniz: Springer VS, 2013. (Impress and eBook – <http://dnb-nb.de>).

GURJÃO, E. de Q. *et al.* **O bairro de José Pinheiro**: Ontem e Hoje. João Pessoa: Departamento de Produção Gráfica da Secretaria de Educação e Cultura, 1999.

LIMA, A. M. **Condomínios Horizontais Fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande PB (2000-2017)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UFRN, Natal, 2018

LIMA, D. **Impactos e repercussões sócio-econômicas das políticas do governo militar no município de Campina Grande (1964-1984)**. Tese (Doutorado em em História Econômica) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

LIMA, Y. S. **A Política Habitacional em Campina Grande – PB (1988-2009)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2010.

MAIA, D. S. *et al.* Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e transformações. *In*: ELIAS, D.; SPOSITO, M. E.

B; SOARES, B. R. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Campina Grande e Londrina.** São Paulo, Expressão Popular, 2013.

MAIA, D. S. Habitação popular e o processo de periferação e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Revista Geosul**, Florianópolis, v. 29, n. 58, p. 89 – 113, jul./ dez. 2014.

MARICATO, E. A terra é um nó na sociedade brasileira...Também nas cidades. Disponível em: www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato, 1997. Acesso em: 04 fev. 2017.

MARICATO, E. **Habitação e cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

MIRANDA, L. I. B.; MORAES, D. A.; SILVA, J. B. **Territórios habitacionais populares em Campina Grande:** desenvolvimento urbano para quem? (2020). No prelo.

MORAES, D. A. de. **Entre a subcidadania e o direito à cidade:** estudos críticos sobre a urbanização de favelas no Brasil e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Recife – PE. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2019.

MÜLLER, N. L. “Campina Grande. Notas de geografia urbana”. Relatório apresentado por Nice Lecoq Müller, orientadora geral das pesquisas de campo. **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros.** São Paulo, VI Tomo II, 1958.

OLIVEIRA, E. F. **Capacidade: panorama do PAC UAP em Campina Grande – PB.** Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2019.

PEQUENO, R. Políticas habitacionais, favelização e desigualdades sócio-espaciais nas cidades brasileiras: transformações e tendências. **Revista Geocrítica.** Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008, Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/275.htm>. Acesso em: 05 dez. 2020.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** 10. ed. São Paulo: Contexto, 1989.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SMOLKA, M O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n. 1, jan./abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

SMOLKA, M O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: O caso do Rio de Janeiro. **Espaço e Debates**, ano VII, n. 21. São Paulo: NERU, 1987.

SOUZA, M. A. A. Pensando a Política Nacional de Habitação para a Diversidade das Famílias e dos Municípios Brasileiros. *In*: BITOUN, J; MIRANDA, L. I. B (org.). **Desenvolvimento e Cidades no Brasil**: Contribuições para o Debate sobre as Políticas Territoriais. Rio de Janeiro: Fase/Observatório da Metrôpoles, 2009.

SOUZA, S. V. de. **Relação cidade-campo**: permanência e recriação dos subespaços rurais na cidade de Campina Grande-PB. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

VEIGA, D. A. M. **Domicílios sem Moradores, Moradores sem Domicílios**: Um estudo sobre domicílios vagos em Salvador como subsídio para políticas habitacionais. Salvador: Edições Universidade Estadual da Bahia, 2009.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Ed, 1986.

SOBRE OS AUTORES

BRUNO LEONARDO BARCELLA possui graduação (licenciatura e bacharelado) e mestrado em Geografia, pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” - UNESP, campus de Presidente Prudente. Atualmente é doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia pela mesma instituição. Possui experiência na área de Geografia Urbana e Economia Urbana e Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias em cidades médias, financeirização do setor imobiliário no Brasil e Planejamento Urbano e Regional. É membro do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais, do Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas e da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). E-mail: blbarcella@gmail.com.

CALINE MENDES DE ARAUJO possui graduação em Geografia (licenciatura) pela Universidade Estadual da Paraíba. É mestre e doutora pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco. Realizou doutorado sanduíche em Geografia na Universidad de Barcelona (Espanha) e Pós-doutorado em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal da Paraíba. É pesquisadora da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) e do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Paraíba). Atualmente é professora de Geografia da Educação Básica, lotada na Secretaria da Educação e da Ciência e Tecnologia do Estado da Paraíba. E-mail: calinemendes@gmail.com.

DEMÓSTENES ANDRADE DE MORAES possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco (1988), mestrado em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco (1995) e doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Paraíba (2019). Atualmente, é professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Campina Grande, pesquisador do INCT Observatório das Metrôpoles, pesquisador associado do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) e integrante do Grupo de Estudos Urbanos (GeUrb) da Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Tem experiência na elaboração, coordenação e implementação de estudos, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e habitacionais; e na direção e coordenação de Organizações Não Governamentais e Empresas Públicas. E-mail: damoraes6@gmail.com.

DORALICE SÁTYRO MAIA possui graduação em Geografia (bacharelado) pela Universidade Federal da Paraíba, mestre em Geografia pela Universidade Federal de Santa Catarina e doutora em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (USP). Realizou Pós-doutorado

em Geografia Humana na Universidad de Barcelona (Espanha) e em Planejamento Urbano e Regional no IPPUR/ Universidade Federal do Rio de Janeiro. É professora titular da Universidade Federal da Paraíba, na qual integra o corpo docente permanente dos Programas de Pós-graduação em Geografia e em Arquitetura e Urbanismo. É coordenadora do Grupo de Estudos Urbanos (GeUrb/UFPB/CNPq), vice-coordenadora da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias, a partir da qual coordena o projeto Urbanização Contemporânea: reestruturação e desigualdades socioespaciais PRONEX/FAPESQ-PB/CNPq. Pesquisadora do CNPQ (Bolsista Produtividade PQ). E-mail: doralicemaia@hotmail.com.

EVERALDO SANTOS MELAZZO possui graduação em Economia pela Universidade Federal de Uberlândia, mestrado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, doutorado em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho e livre docente pela mesma instituição. É professor da Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus de Presidente Prudente, junto ao Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente e docente do Programa de Pós-graduação em Geografia. Bolsista de Produtividade em Pesquisa do CNPq - Nível 2. E-mail: e.s.melazzo@gmail.com.

IGOR CATALÃO possui graduação em Geografia pela Universidade de Brasília (UnB, 2006), mestrado e doutorado em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP, 2008, 2013), campus de Presidente Prudente. Doutor em Geografia (Geografia Urbana) pela Avignon Université (2013), França. Realizou estágio pós-doutoral no Centro de Investigaciones de la Facultad de Filosofía y Humanidades (Ciffyh) da Universidad Nacional de Córdoba (UNC, 2017), Argentina. Professor adjunto de Geografia Humana da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), onde atua no curso de Graduação em Geografia e no Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGGeo). Integra a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). De perspectiva crítica, atua nas áreas de Geografia Urbana e Social e de Teorias da Urbanização, com foco nos seguintes temas: urbanização e cidades, diferenciação e fragmentação socioespacial, aglomeração e dispersão urbana, metropolização e cidades médias, justiça espacial e direito à cidade. E-mail: igor.catalao@uffs.edu.br.

JUÇARA SPINELLI possui graduação (bacharelado) em Geografia pela Universidade Federal de Santa Maria – UFSM, Mestrado em Planejamento Urbano e Regional e doutorado em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS. Realizou estágio Pós-doutoral em Geografia pela Universidade Federal da Paraíba – UFPB (2020/2021). Atualmente é professora Adjunta do Curso de Graduação em Geografia (Licenciatura e Bacharelado) e professora permanente do Programa de Pós-graduação em Geografia - PPGGeo - Mestrado Acadêmico da Universidade Federal da Fronteira Sul – UFFS - Campus Erechim, RS. É

membro da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Medias (ReCiMe). Possui experiência na área de Planejamento Urbano e Regional, com ênfase em Técnicas de Análise e Avaliação Urbana e Regional e na área de Geografia, com ênfase em Geografia Urbana e Geografia Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: planejamento territorial, desenvolvimento urbano e regional, reestruturação urbana, mercado imobiliário, cidades médias, habitação e desigualdades socioespaciais. E-mail: spinelli_818@hotmail.com.

LÍVIA IZABEL BEZERRA DE MIRANDA possui graduação em Arquitetura e Urbanismo, mestrado em Geografia e doutorado em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco. Realizou Pós-doutorado em Geografia Humana na Universidade Federal de Pernambuco. É professora associada da Universidade Federal de Campina Grande na qual integra o corpo docente do Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil e Ambiental. Também Integra o corpo docente do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Estadual da Paraíba. É coordenadora do Núcleo Paraíba do INCT Observatório das Metrôpoles (UFRJ/IPPUR). Pesquisadora do CNPQ (Bolsista Produtividade em Desenvolvimento Tecnológico PQDT). E-mail: livia.miranda@ufcg.edu.br.

MARA LÚCIA FALCONI DA HORA BERNARDELLI possui graduação em Geografia – licenciatura (1990) e bacharelado (1991) pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – campus de Presidente Prudente. Pela mesma instituição fez o mestrado (1997) e o doutorado (2004). Atualmente é professora dos Cursos de Geografia Licenciatura e Bacharelado, unidade Universitária de Campo Grande, da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS), onde atua desde 2006. Os trabalhos que orienta e as pesquisas que desenvolve vinculam-se principalmente às seguintes temáticas: produção do espaço urbano e regional, políticas de desenvolvimento urbano, cidades médias e pequenas. É membro da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Medias (ReCiMe). E-mail: marahora@uems.br.

MARCUS VINICIUS MARIANO DE SOUZA possui graduação (licenciatura e bacharelado), mestrado e doutorado em Geografia, pela Universidade Federal de Uberlândia. É professor adjunto III da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa), credenciado no Programa de Pós-graduação em Dinâmicas Territoriais e Sociedade na Amazônia (PDTSA-Unifesspa). Atualmente é Diretor Geral do Instituto de Ciências Humanas (ICH) e coordenador do Laboratório de Estudos Urbanos (LEURB), na Unifesspa. Possui experiência na área de Geografia Urbana, atuando principalmente nos seguintes temas: dinâmica espacial das atividades de comércio e serviços, mercado imobiliário e políticas habitacionais; reestruturação urbana e da cidade e cidades médias. E-mail: marcusjaba@gmail.com.

MARIA JOSÉ MARTINELLI SILVA CALIXTO possui graduação (licenciatura e bacharelado), mestrado e doutorado em Geografia, pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” - UNESP, campus de Presidente Prudente, e Pós-doutorado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ (2011) e pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” - UNESP, campus de Presidente Prudente (2016). Atualmente, é professora Titular da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD) e credenciada no Programa de Pós-graduação - Mestrado e Doutorado - em Geografia da mesma instituição. É coordenadora do Laboratório de Estudos Urbanos e Agrários – LEUA/UFGD. Foi tutora do Programa de Educação Tutorial – PET – do Curso de Geografia, de janeiro de 2009 a julho de 2015. É membro da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) e do Grupo de Pesquisa TERRHA - Grupo de Estudos sobre Território e Reprodução Social. Possui experiência na área de Geografia Urbana, atuando principalmente nos seguintes temas: espaço urbano-regional, política pública e cidades médias. E-mail: mjmartinelli@yahoo.com.br.

NATÁLIA DANIELA SOARES SÁ BRITTO possui graduação (licenciatura) em Geografia (2008) pela Universidade Federal de Pelotas (UFPel), mestre (2011) em Geografia pela Universidade Federal de Rio Grande (FURG) e doutora em Geografia (2018) pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Possui experiência na área de Geografia Urbana, Econômica e Regional, com foco em pesquisas sobre reestruturação socioespacial, produção imobiliária e políticas habitacionais. Atualmente realiza pesquisa de Pós-doutorado na Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente/FCT/UNESP, junto ao projeto temático “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos”, com foco no estudo sobre o “Mercado de terras urbanas e a produção da habitação no contexto de diferentes formações socioespaciais”. E-mail: natalia.britto@unesp.br.

PAULO FERNANDO JURADO DA SILVA possui graduação, mestrado e doutorado em Geografia pela Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente e doutorado-sanduiche pela Universidad de La Habana (Cuba). Atualmente, é professor adjunto efetivo da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS) nos cursos de Geografia (bacharelado e licenciatura), em Campo Grande, credenciado como Docente Permanente do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Desenvolvimento Regional e de Sistemas Produtivos da UEMS, Ponta Porã. Líder do Grupo de Pesquisa em Tecnologia, Território e Redes (GTTER). Tem experiência na área de Geografia, com ênfase em Geografia Econômica e Urbana, Pensamento Geográfico, atuando principalmente nos seguintes temas: dinâmica regional, urbana e econômica, uso corporativo do território, poder, telecomunicações e tecnologias. E-mail: pfjurado@uol.com.br.

SERGIO MORENO REDÓN, possui graduação (bacharelado) e doutorado em Geografia, pela Universitat de Barcelona (Espanha) e Pós-doutorado pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” - UNESP, campus de Presidente Prudente (2014-2017). Atualmente, é professor adjunto da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa) e vice coordenador no Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Desenvolvimento Regional e Urbano na Amazônia (PPGPAM) da mesma instituição. É membro do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais – GAsPERR. Possui experiência na área de Geografia Urbana, atuando principalmente nos seguintes temas: geografia comercial e planejamento urbano. E-mail: s.m.redon@gmail.com e smredon@unifesspa.edu.br

VICTORIA APARECIDA BATISTA DA SILVA possui graduação em Geografia (licenciatura e bacharelado), na Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), campus de Presidente Prudente - SP. Atualmente é mestranda em Geografia, na mesma instituição. É membro do Grupo de Pesquisa CEMESPP - Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas e GAsPERR - Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais. Também é editora da Revista Formação (online) (ISSN: 1517-543X. E-ISSN: 2178-7298) revista esta do Programa de Pós-graduação em Geografia, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, campus de Presidente Prudente - SP. Possui experiência na área de Geografia Urbana e Economia Urbana e Regional; hoje atua principalmente nos temas de: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias, produção de habitações de interesse social, políticas públicas e suas resultantes socioespaciais nas cidades médias. E-mail: victt.batista@gmail.com.

ÍNDICE REMISSIVO

C

Campina Grande, 181, 182, 183, 184,
185, 186, 187, 188, 189, 190, 191,
192, 193, 194, 195, 196, 197, 198,
199, 200, 201, 202, 203, 204, 205,
206, 207, 208, 210, 211, 214, 216
Chapecó, 110, 111, 112, 113, 114,
115, 118, 119, 120, 121, 122, 123,
124, 125, 126, 127, 128, 130, 132,
133, 134, 135, 136, 137, 138, 139,
140
Condomínios horizontais fechados,
168, 183, 184, 211

D

Desigualdades socioespaciais, 38, 65,
67, 75, 76, 79, 81, 101, 104, 105,
158, 183, 208, 214
Dinâmica imobiliária, 86
Dourados, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45,
46, 47, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56,
57, 58, 61, 63, 64, 65

H

Habitação de interesse social, 77, 87,
121, 122, 134
Habitação social, 75, 77, 85, 93, 101,
110, 125, 134, 155, 195, 208

M

Marabá, 147, 148, 149, 150, 151, 153,
154, 155, 156, 157, 158, 159, 160,
161, 162, 164, 165, 166, 167, 169,
170, 174, 175

P

Periferização, 81, 173, 174, 187, 192,
196, 197
PMCMV, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46,
47, 48, 49, 59, 62, 63, 66, 77, 92,
93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101,
104, 109, 110, 111, 112, 122, 123,
124, 125, 133, 134, 135, 136, 138,
139, 140, 149, 155, 156, 157, 158,
159, 160, 161, 163, 164, 169, 173,
174, 175, 195, 196, 197, 198, 199,
201, 202, 203, 204, 205, 207, 215
Política habitacional, 76, 95, 155, 183,
187, 194, 195, 198

R

Relação centro-periferia, 37, 44, 56,
62, 66, 68, 105
Ribeirão Preto, 75, 76, 77, 78, 79, 80,
81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90,
91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101,
102, 103, 104, 105

S

Segregação socioespacial, 65

V

Vetores de expansão, 37, 50, 66, 168,
174

TOTAL
BOOKS



CAPES

UFGD

PP
GG



CNPq

Conselho Nacional de Desenvolvimento
Científico e Tecnológico



UNIFESSPA

