

Provisão do Programa Minha Casa, Minha Vida em São José do Rio Preto, SP: inserção urbana e adequação socioeconômica e ambiental - um estudo de caso do conjunto habitacional Nova Esperança

Provision of the Minha Casa Minha Vida Program in São José do Rio Preto (SP): urban insertion and socioeconomic and environmental adequacy - a case study of the New Hope housing project

Eduardo Meireles
Carolina Maria Pozzi de Castro

Resumo

O presente trabalho teve como objetivo analisar a produção da moradia no município de São José do Rio Preto, SP, com investimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, além de identificar aspectos da condição urbana dessa produção quanto à adequação socioeconômica e urbanística, aspectos que repercutem na qualidade de vida das famílias e no acesso à infraestrutura, aos serviços urbanos e de uso coletivo. Realizou-se a caracterização geral dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), o que permitiu avaliar a inserção urbana e os padrões de segregação socioespacial. Os procedimentos utilizados foram métodos e técnicas qualitativas adequados à consecução dos objetivos da pesquisa, que buscou aspectos específicos aos campos de investigação em conformidade com a abrangência do trabalho proposto. Por fim, realizou-se o exercício de formulação de subsídios a uma agenda e de diretrizes que contribuíram para o estudo de um aperfeiçoamento da política habitacional não somente no município estudado, mas também direcionados ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Palavras-chave: Programa Minha Casa, Minha Vida. Política urbana. Empreendimentos habitacionais. Cidades médias. Inserção urbana. Vulnerabilidade social.

Abstract

The purpose of this paper is to analyse the production of social housing in the city of São José do Rio Preto, funded by the 'Minha casa, minha vida' programme, as well as to identify urban condition aspects of this production regarding socioeconomic and urbanistic adequacy, which influence quality of life and access to infrastructure, urban and of de use group services. The study performed a general characterisation of the 'Minha casa, minha vida' housing projects (PMCMV), which allowed the evaluation of urban insertion and social-spatial segregation patterns. The procedures used were methods and qualitative techniques suitable for the achievement of the research aims, which seek specific aspects of the fields of research in accordance with the scope of the study. Finally, guidelines were drafted in order to contribute to the study of housing policy improvement, not only in the chosen city, but the ones targeted at Minha Casa Minha Vida Program.

Eduardo Meireles
Universidade Federal de São Carlos
São Carlos - SP - Brasil

Carolina Maria Pozzi de Castro
Universidade Federal de São Carlos
São Carlos - SP - Brasil

Recebido em 04/03/15
Aceito em 18/12/16

Keywords: *Minha casa, minha vida programme. Urban policy. Residential development. Medium-sized cities. Urban insertion. Social vulnerability.*

Introdução

Desde a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida, em 2009, a questão habitacional passou a estar no centro da agenda governamental, já que nunca se produziu tanto e com tanto subsídio. No entanto, essa produção em massa vem criando grandes problemas às cidades brasileiras, na medida em que provoca grande expansão da malha urbana. O que se vê ainda hoje é uma profunda concentração de terra na mão de poucos e a falta de democratização do espaço urbano, o que por si só já seria uma tragédia, como apresenta Maricato (2010).

Além disso, um dos temas centrais de discussão sobre políticas habitacionais no mundo hoje, particularmente em países que vivem ou já viveram experiências de produção em massa de habitações populares por programas impulsionados por governos, é o da inserção urbana dos conjuntos. Embora em cada um dos contextos nacionais o tema ganhe contornos específicos, o elemento comum que caracteriza o debate se refere às consequências urbanísticas e sociais da implantação de habitações populares de forma massiva, que tem sido localizada predominantemente em áreas menos valorizadas das cidades, marcadas por alguma forma de precariedade em termos urbanísticos, por pouca ou nenhuma diversidade funcional e pela extrema homogeneidade social de seus moradores (KENNA, 2008).

Nota-se que durante muitos anos os projetos de produção em massa de unidades habitacionais se transformaram em repositórios dos setores de mais baixa renda das cidades, de desempregados e/ou de populações precariamente inseridas nos sistemas de emprego formal das cidades. Segregados do resto da cidade, esses grandes conjuntos se transformaram em ilhas de pobreza e, mais recentemente, de concentração de problemas sociais, como a presença de tráfico de drogas, de violência doméstica e, como assistimos nos *grandes ensembles* de Paris em 2005 e nas periferias inglesas em 2011, de agitação social e explosão de violência (WACQUANT, 2007; RODRIGUEZ; SUGRAYNES, 2005; LOGAN; MOLLENKOPF, 2002).

O impacto urbanístico dessa localização nas cidades e na vida das famílias tem sido trabalhado na literatura através do conceito de segregação socioespacial, tópico que constitui uma das articulações mais frequentes, mas também mais difíceis de estabelecer na teoria e na investigação das ciências sociais: a que liga as dimensões econômicas, culturais e políticas com as dimensões espaciais da realidade social (SABATTINI;

SIERRALTA, 2006). Os estudos que procuraram definir indicadores para captar os níveis de segregação tenderam a concentrar suas metodologias em dois grandes eixos, os níveis de concentração – ou *clustering* – de determinados grupos sociais no espaço (MASSEY; DENTON, 1988) e a caracterização diferencial de acessos aos recursos econômicos, ambientais e culturais existentes nas cidades, como elementos estruturadores da economia política delas (LOGAN; MOLOTCH, 1987).

Ao tratarmos da inserção urbana dos conjuntos produzidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto do ponto de vista dos padrões de segregação socioespacial vigentes no município analisado, como do ponto de vista de seus impactos nas vidas das famílias moradoras, procuramos estabelecer um diálogo com um dos temas centrais de debate das políticas habitacionais contemporâneas, considerando os estudos que já realizaram avaliações desse tipo em outros contextos.

Impactos socioeconômicos e urbanos

A dificuldade em garantir inserção urbana aos empreendimentos habitacionais de programas destinados às faixas de menor renda tem promovido segregação socioespacial, mas também, e conseqüentemente, a formação de cidades dispersas. Esse modelo de urbanização, caracterizado pelo espraiamento do ambiente construído, tem sido constantemente vinculado aos impactos urbanísticos sucedidos na cidade.

Estudos desenvolvidos a respeito de políticas públicas habitacionais¹ e programas de produção habitacional em larga escala, como o Minha Casa, Minha Vida, explicam que a desarticulação ocorrida entre a cidade e os empreendimentos (geralmente localizados nas periferias), a padronização das unidades e a produção de bairros monofuncionais têm gerado impactos ao ambiente urbano que afetam suas três dimensões: a social, a econômica e a ambiental. São frequentes os registros, em conjuntos habitacionais populares, de intensas impermeabilizações do solo natural, de deslocamentos e erosão de terra, de acréscimo na demanda por infraestrutura, de baixa mobilidade e carência de acesso a comércio, serviços e empregos, e de aumento do custo de vida das famílias, que são obrigadas a realizar viagens diárias em busca por cidade servida de

¹Whitaker (2012), Rolnik e Nakano (2009) e Cardoso (2012).

infraestrutura, bem como locais que possibilitem oportunidade de trabalho e, por conseguinte, mecanismos de reprodução da vida urbana.

Para além da escala do bairro, os impactos provocados por esse modo de produção habitacional comprometem a cidade como um todo. Como colocado por Rolnik e Nakano (2009), a construção na periferia encarece a extensão das infraestruturas e da mobilidade e distancia os moradores dos locais de trabalho e dos equipamentos urbanos. Essa situação causa congestionamentos nas vias da cidade, superlotações no transporte público e provoca ainda aumento da emissão de gases, de ruídos, de acidentes e do tempo no transporte de pessoas, serviços, materiais e mercadorias, o que, além de prejudicar a qualidade de vida da sociedade local, contribui para o aquecimento global e para as mudanças climáticas que afetam o mundo.

Geovany e Romero (2011) explicam que a condição do urbanismo disperso gera problemas diversos, principalmente por conta do espalhamento da cidade sobre a paisagem natural, que elimina terras arborizadas, se apropria dos recursos naturais, aumenta a demanda por consumo e energia e produz resíduos em excesso como resultados do modelo de consumo. Whitaker (2012) complementa que o espraiamento urbano, a segregação socioespacial, a consolidação de grandes vazios urbanos, a formação de bairros monofuncionais e de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, corroboram para a concepção de um padrão de cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social. A constatação que se apresenta em concordância com os autores citados é que o baixo custo inicial do empreendimento transforma-se em um alto custo social e ambiental.

Nesse sentido, Acsegrad (2009) ressalta que as cidades mais compactas resultam em maior economia do ponto de vista do aproveitamento da infraestrutura urbana e do consumo energético com o transporte de pessoas e mercadorias. Seguindo o mesmo raciocínio, Geovany e Romero (2011) defendem que uma cidade compacta, apesar de poder impactar o ambiente natural e urbano quando muito adensada, se planejada, oferece uma forma estrutural de utilização do subsolo urbano e uma facilidade na ordenação, garantida pela proximidade e pela maior regularidade formal. O transporte público pode ser mais racional e eficiente, reduzindo o número de carros e liberando o tráfego das ruas. Dessa maneira, Cardoso (2012) destaca que valorizar a diversidade de usos, a variação do desenho das edificações, a qualidade das construções e a capacidade dos

equipamentos públicos na construção de uma cidade funcional são atitudes importantíssimas, bem como discutir melhores critérios na implantação de programas habitacionais.

O debate a respeito da conformação das cidades – compactas ou dispersas – na verdade reflete a busca pela cidade “ideal”, que funcione em equilíbrio com as dimensões sociais, econômicas e ambientais, sem que uma seja priorizada em detrimento da outra. O conceito de sustentabilidade urbana tem como princípio o equilíbrio estrutural das dimensões que envolvem o funcionamento sistêmico do urbano. Para Whitaker (2012), a sustentabilidade urbana “diz respeito a toda a cidade, aos distintos processos sociais e econômicos que ela desencadeia. Pelo seu fenomenal impacto sobre a natureza, a cidade é uma questão de sustentabilidade em si”. Conforme Derani (2001), é possível dizer que o conceito de sustentabilidade surgiu com essa conotação mais ampla em 1986, quando a Organização das Nações Unidas (ONU) passou a adotar em seus relatórios, no conceito de desenvolvimento, os aspectos humanitários sob a ótica social, política e cultural, passando a considerar uma definição capaz de promover tanto o aumento da renda *per capita* quanto a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

Dessa maneira, a proposta que aqui se apresenta vai além do estudo de inserção urbana dos conjuntos produzidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e se dispõe a avaliar o grau de sustentabilidade urbana promovido pelo programa. Reconhecendo a amplitude de conceitos que esse termo agrega, tem-se como objetivo trabalhar com alguns eixos temáticos com o intuito de explorar aspectos específicos da sustentabilidade. Utilizando assim as diretrizes apontadas pela Portaria nº 465/2011 do Ministério das Cidades – que atribui à sustentabilidade o atendimento ao tripé questões ambientais, viabilidade econômica e inclusão social –, este projeto se direciona para a análise da condição de sustentabilidade socioeconômica e ambiental promovida na escala do empreendimento, do entorno e da cidade.

A partir da caracterização das condições socioeconômicas, ambientais, locacionais e de padrões de urbanização, de emprego, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, do desempenho morfológico do ambiente construído, do uso e da ocupação do solo, da implantação dos empreendimentos e da regulação urbanística local e de valorização imobiliária no empreendimento dos casos analisados, será possível compreender a maneira como o modelo de produção habitacional adotado pelo PMCMV tem afetado os moradores, o entorno e a cidade, nas três dimensões da

sustentabilidade (econômica, social e ambiental). Essencialmente, a ideia é avaliar o equilíbrio atingido entre o urbano e o ambiental, analisar a qualidade de vida promovida aos beneficiários, considerando o perfil de renda, escolaridade, idade e outros, e entender como isso tem contribuído para a redução da vulnerabilidade social no empreendimento e, conseqüentemente, no entorno e na cidade. Um alto grau de vulnerabilidade social em um empreendimento habitacional como aqueles do PMCMV evidencia uma realidade de vida instável de seus moradores, o que compromete a garantia de sustentabilidade.

A vulnerabilidade social é, portanto, um importante fator a ser considerado, pois reflete as condições de bem-estar de uma comunidade. Conforme explicado por Katzman (2001), a vulnerabilidade de um indivíduo, família ou grupos sociais refere-se à maior ou menor capacidade de controlar as forças que afetam seu bem-estar e alude à posse de ativos disponíveis e capazes de enfrentar determinadas situações de risco, sendo ativos físicos (terra, moradia, bens duráveis, poupança, crédito, etc.), ativos humanos (capacidade física para o trabalho, qualificação, etc.) e ativos sociais (redes de reciprocidades, confiança, contatos, acesso à informação).

Nesse sentido, este trabalho, que propõe investigar a valorização imobiliária do empreendimento, tem o intuito de avaliar se o bem adquirido pelas famílias tem condições, em um espaço temporal, de se tornar um ativo físico para os beneficiários de modo a contribuir para a redução da vulnerabilidade social em que vivem e, conseqüentemente, para a sustentabilidade socioeconômica do local.

Dessa maneira, o conjunto de eixos temáticos propostos para o desenvolvimento desta pesquisa contempla uma gama de problemas socioeconômicos e ambientais que comprometem a sustentabilidade dos empreendimentos promovidos pelo PMCMV.

A proposta de analisá-los em um recorte espacial, concentrando-se nas cidades de Araraquara e São José do Rio Preto, parte do entendimento de que essas cidades médias, sedes de suas regiões de governo, com elevado PIB e um processo geral de atração e desenvolvimento regional, têm apresentado um número significativo de conjuntos habitacionais providos pelo PMCMV e uma ordenação do solo dispersa. Como exposto no item anterior, os PLHIS das cidades demonstram que a maioria dos conjuntos habitacionais implantados concentra-se nas áreas urbanas periféricas, distantes da região central.

Se considerarmos que as cidades médias e grandes (de 100 mil a 2 milhões de habitantes) representam 40% da população do país e que estas, relativamente isentas dos problemas mais graves que assolam as grandes metrópoles, ainda teriam tempo de reverter sua lógica de urbanização para outro padrão – mais sustentável – e reproduzem, em menor escala, os equívocos das grandes metrópoles (WHITAKER, 2012), temos a compreensão de que se faz necessário o estudo científico das cidades inseridas nesse contexto com o propósito de se obterem métodos e instrumentos que contribuam para reverter essa realidade.

No caso das duas cidades analisadas pela UFSCar, ainda que não apresentem impactos urbanísticos na escala das metrópoles e não estejam enquadradas na região de alta vulnerabilidade social, segundo a medida do Seade, o cenário encontrado nas sedes de suas respectivas regiões administrativas demonstra um aumento da renda apropriada pelos 20% mais ricos, ao contrário do ocorrido com os 20% mais pobres, o que ressalta as diferenças sociais, e apresenta uma formação de cidades dispersas e segregadas, concentrando os mais pobres nos pontos extremos da cidade, o que compromete a condição de sustentabilidade ambiental e urbana. A análise dessas problemáticas urbanas na escala das cidades médias tem a intenção de contribuir com o desenvolvimento de parâmetros, diretrizes e procedimentos metodológicos que possam ser replicados para outros casos de comum contexto e, dessa maneira, colaborar para o aperfeiçoamento do Programa Minha Casa, Minha Vida no campo da sustentabilidade urbana e do desenvolvimento sustentável.

Da teoria à prática: inserção urbana na periferia do capitalismo e o PMCMV

O cerne do debate proposto por este trabalho – e corroborado pela maioria dos estudiosos de habitação, desde Topalov (1979), passando por Harvey (1982) e Maricato (1990), até chegar a Ferreira (2012) e Rolnik (2015) – é a inserção urbana de empreendimentos habitacionais de interesse social, que traz à tona vários problemas vinculados à segregação espacial originada em nosso processo de colonização, realizado por uma sociedade patrimonialista (PEQUENO; ROSA, 2015).

Flávio Villaça (1986) comenta sobre a imensa massa de brasileiros e estrangeiros que chega e chegava à cidade em busca de trabalho e ao se referir ao homem do campo formula: o homem

livre é, antes de qualquer coisa, um despejado. Despejado de sua terra, de sua oficina, de seus meios de trabalho, de seus meios de vida.

Eram os despejados das decadentes fazendas, como as de café no Vale do Paraíba, eram os despejados da Itália, eram os despejados das senzalas. Com o enorme crescimento das cidades através dessa população surge o problema de seu alojamento, ou seja, surge o problema da habitação enquanto questão social. (VILLAÇA, 1986, p. 4).

No passado havia uma combinação de crescimento urbano industrial com regimes arcaicos de produção agrícola. Como afirma Maricato (1997), um “pacto estrutural” entre antigos proprietários rurais e a burguesia urbana garantiu mudanças sem rupturas e a convivência de políticas contraditórias. Essa correlação de forças sociais correspondia à reformulação do aparelho estatal, à regulamentação da relação capital *versus* trabalho e a novas regras de expansão do mercado interno. Um Estado centralizador, interventor e protecionista da acumulação urbana industrial instituiu, de forma vertical, a legislação trabalhista e regulou o preço da força de trabalho, privilegiando o trabalhador urbano em detrimento do trabalhador rural.

Examinando a participação do “salário no produto industrial” de 40 países na primeira metade da década de 1990 (capitalistas centrais ou periféricos, além de socialistas), João Eduardo Furtado (1990² *apud* SCHILLING, 1994) revela que o Brasil está situado no último lugar, juntamente com o Kuwait. Para Schilling (1994, p. 66), a “industrialização com baixos salários” é predadora da força de trabalho, incidindo em altas rotatividades, ausência de treinamento e más condições de trabalho. Uma importante estratégia para fazer frente à crescente queda do poder aquisitivo e ao aumento da demanda de consumo por produtos industriais produzido pelo modo de vida urbano foi a incorporação crescente de mulheres e crianças ao mercado de trabalho.

A manutenção de relações arcaicas de propriedade rural resulta, no final do século XX, numa situação de profunda concentração fundiária: 14,16% da área rural do país, ou aproximadamente 58,3 milhões de hectares, estão distribuídos entre 2.174 estabelecimentos ou 0,04% do número de propriedades. As propriedades rurais de mais de 1.000 ha correspondem a 43,77% das terras rurais

(MARICATO, 1996, p. 19). Nesse contexto, é importante ressaltar que, a partir de 2003, o salário mínimo tem passado por políticas de valorização, as quais ainda não conseguiram incorporar principalmente os custos da classe trabalhadora com habitação.

Alguns fatos baseiam-se no imenso processo de migração que ocorreu no território brasileiro, do campo para as cidades, no século XX: a referida concentração fundiária em primeiro lugar, seguida da introdução de tecnologia em certos setores da produção rural destinada principalmente à exportação e também do desprezo pelo avanço das relações trabalhistas no campo.

De 1940 a 1980 a população urbana passa de 26,35% do total para 68,86%. No final desse período aproximadamente 40 milhões de pessoas (33,6% da população) haviam migrado do local de origem. Somente entre 1970 e 1980 incorporaram-se à população urbana mais de 30 milhões de novos habitantes. Maricato (1996) e Santos (1997) registram que no Brasil de 1960 havia duas cidades com mais de 1 milhão de habitantes: São Paulo e Rio de Janeiro. Em 1970 havia cinco; em 1980, dez; e em 1990, doze.

Lipietz (1985³ *apud* MARICATO, 1996) afirma que o crescimento industrial ligado ao fenômeno da metropolização é uma constante nos chamados *New Industrialized Countries* (NIC). Para Lipietz, o desenvolvimento do chamado fordismo periférico não se estendeu a todo o território, pois se reduz e se concentra em alguns pontos do país, ao contrário do que aconteceu nos países centrais. O fordismo periférico causou um impacto em todo o território nacional, especificamente nas áreas de industrialização – o sucateamento da indústria, que não se desenvolveu tecnologicamente e, por isso, apresenta baixos níveis de produtividade e um incipiente processo de agregação de valor à matéria-prima e de urbanização –, tratando-se de urbanização com baixos salários (MARICATO, 1996).

O Brasil pós-anos 50 constitui uma ilusão de crescimento e modernidade. Claro que há uma ampliação da integração do território (infraestrutura de transportes e comunicação) e do mercado interno. No período entre 1940 e 1980 o PIB brasileiro cresceu a índices superiores a 7% ao ano. Os índices de natalidade e mortalidade apresentaram quedas expressivas, motivadas pelo aumento da ocupação urbana; no entanto, a desigualdade principalmente nessas áreas teve um aumento. Maricato (1996, p. 21) afirma que:

²FURTADO, J. E. *Produtividade na Indústria Brasileira: padrões setoriais e evolução 1975/80*. Dissertação (Mestrado em Economia) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1990.

³LPIETZ, A. *Mirages and Miracles: the crises of global fordism*. London: Verso. 1985.

As cidades refletem o processo industrial baseado na intensa exploração da força de trabalho e na exclusão social, mas o ambiente construído faz mais do que refletir. Como parte integrante das características que assume o processo de acumulação capitalista no Brasil, o urbano se institui como polo moderno ao mesmo tempo em que é objeto e sujeito da reprodução ou criação de novas formas arcaicas no seu interior, como contrapartidas de uma mesma dinâmica. Não é somente o trabalhador do extensivo e atrasado terciário urbano informal (e que tantos autores denominaram de “inchado” nas análises comparativas), que habita as favelas, ocupando ilegalmente a terra e lançando mão do expediente arcaico da autoconstrução para poder morar em algum lugar. Nossas pesquisas mostram que até o trabalhador da indústria fordista (automobilística), é levado freqüentemente a morar em favelas, já que nem os salários pagos pela indústria e nem as políticas públicas de habitação são suficientes para atender às necessidades de moradias regulares, legais.

Na sequência de sua obra, Maricato aponta as consequências desse estado de coisas: a produção de moradias ilegais e um urbanismo segregador. Essa visão é claramente abordada na tese de Bollaffi (1976). Em meio ao período ditatorial, Bolaffi percebeu a dinâmica segregadora produzida pela transformação da propriedade privada em um tipo de investimento, ou seja, quando o incorporador, na busca por maior renda, localiza a habitação em áreas periféricas e transfere ao Estado a responsabilidade de instalação e manutenção de infraestrutura e equipamentos públicos. Sendo assim, para Bolaffi (1976, p. 45), a cidade “[...] cresce consumindo-se num movimento perene de demolições e de autodestruição [...]”.

No entanto, acompanhando o raciocínio de Maricato, identificamos que a possível resolução desse problema engloba três ações fundamentais: aplicação da função social da propriedade; maior fiscalização sobre o uso e ocupação do solo; e prática de mecanismos que tornariam a valorização imobiliária no meio urbano mais justa. Isso tudo ofereceria a possibilidade de acesso a uma localização mais democrática nas cidades.

David Harvey, na abertura da edição 2015 do Seminário Cidades Rebeldes, promovido pela Boitempo Editorial, na cidade de São Paulo, no

Sesc São Paulo ⁴, alertou: “Nós estamos construindo cidades para investir, não para viver”. Na combinação de investimento público com ação reguladora, o Estado garante a estruturação de um mercado imobiliário capitalista para uma parcela restrita da população, enquanto para a maioria restam as opções das favelas, dos cortiços ou do loteamento ilegal, na periferia sem urbanização, de todas as metrópoles. Ressalta-se que tal realidade é comum inclusive nos países considerados centrais do capitalismo, como afirma Harvey:

Hoje, em Londres, que tem enormes problemas de moradia, há ruas inteiras com condomínios de luxo que estão completamente desabitados, que foram comprados por milionários sauditas, indianos, russos, americanos. O bem estar da população é a última prioridade, quando o lucro é a principal preocupação no desenvolvimento urbano. (NOGUEIRA, 2017).

Atualmente, no Brasil, esse quadro passa por transformações. A parte da classe média com renda mensal de até 6 salários mínimos começa a acessar o mercado da casa própria através do PMCMV, faixa 1 ou 2. No entanto, o modelo geralmente é padronizado, com uma inserção urbana fragilizada e escassez de equipamentos necessários à reprodução da vida cotidiana.

Complementando o processo de monopolização da terra, ou de parte dela, a parte que interessava, os governos investem em infraestrutura, especialmente na viária, que dará condições indispensáveis para o acesso e para a realização da renda fundiária. Em um processo de urbanização assim engendrado, a exclusão é estrutural, o que exige uma reflexão mais aprofundada sobre o papel da regulação urbana na construção da cidadania, ou da qualidade ambiental urbana para todos (MARICATO, 1996).

Diante do exposto, é inevitável que um dos temas centrais de discussão sobre políticas habitacionais seja o da inserção urbana dos conjuntos, particularmente em países que vivem ou já viveram experiências de produção de massa de habitações populares por programas impulsionados por governos, embora, em cada um dos contextos nacionais, o tema ganhe contornos específicos. O que tem-se mostrado inerente a esses programas de produção em massa são as consequências urbanísticas e sociais da implantação de habitações populares de forma massiva, criando grandes conjuntos habitacionais isolados da malha urbana e, predominantemente, em áreas menos

⁴Disponível em: <<http://bit.ly/1FLCKlm>>.

valorizadas das cidades, com algum tipo de problema em termos urbanísticos, por pouca ou nenhuma diversidade funcional e pela extrema homogeneidade da população que ocupa esses espaços.

Em sua tese, Mioto (2015)⁵ afirma que, com o passar dos anos, muitos desses conjuntos e projetos urbanísticos se transformaram em repositórios da classe trabalhadora que não tem condições de acessar uma melhor localização nas cidades, de desempregados ou de populações precariamente inseridas no mercado formal de trabalho das cidades. Segregados do resto da cidade, esses grandes conjuntos se transformaram em ilhas de pobreza, onde se concentram problemas sociais, tais como a presença de tráfico de drogas e a violência doméstica⁶.

A literatura urbanística tem trabalhado com o conceito de segregação espacial e socioespacial, e analisa o impacto urbanístico dessas localizações periféricas nas cidades e a vida das famílias que as ocupam. Esse talvez seja um dos resultados mais difíceis de se dimensionar na teoria e na investigação das ciências sociais, pois busca articular e equacionar as dimensões econômicas, culturais e políticas às dimensões espaciais da realidade social (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2013).

Sendo assim, estudos que procuraram definir indicadores para captar as camadas de segregação tenderam a concentrar suas metodologias em dois grandes eixos: os níveis de concentração de determinados grupos sociais no espaço e a caracterização de diferenças no acesso aos recursos econômicos, ambientais e culturais existentes nas cidades como elementos de sua economia política. É importante entender como a população que está inserida em áreas urbanas mais periféricas acessa os equipamentos públicos, as oportunidades de trabalho, de lazer, de cultura e informação, e outras formas de reprodução cotidiana da vida.

Neste trabalho objetivou-se pesquisar, através de observação, como esse morador, após instalar-se nessa moradia, acessa a infraestrutura e os serviços públicos disponíveis no entorno do empreendimento onde está situada.

Nota-se ainda que o fator determinante para a localização periférica da casa própria vem juntamente com a entrada das incorporadoras no segmento econômico e social da produção de moradias no Brasil. O primeiro elemento

facilitador foi o chamado *boom* imobiliário dos anos 2000, conforme citado por Shimbo (2010, p. 1):

A injeção bilionária de investimentos estrangeiros nas grandes construtoras intensificou esse processo (de expansão da produção imobiliária), possibilitando um processo acelerado de compra de terrenos, um aumento significativo no número de lançamentos e uma intensificação da construção nos canteiros de obras. Para exemplificar esse crescimento, basta citar que os oito maiores grupos imobiliários do país lançaram 57,3 mil unidades em 2007, ante 10,8 mil em 2006.

Entre os autores que trataram desse período é senso comum que a injeção bilionária de investimentos estrangeiros foi o fator mais importante no conjunto de acontecimentos do período. Todavia, outras razões também devem ser apontadas como contribuintes para a expansão imobiliária, a saber: a retomada do crescimento econômico do país; o aumento da taxa de emprego e da remuneração do trabalhador; a estabilização econômica e a queda dos juros associada à ampliação do crédito para o consumo; e o alargamento dos prazos de financiamento.

A grande estratégia para a ampliação do mercado foi a oferta de empreendimentos no segmento econômico e social, direcionados à população de renda baixa, média baixa e média. Esses novos empreendimentos são caracterizados por uma padronização nos projetos arquitetônicos, com grande quantidade de unidades por empreendimento, localizadas geralmente em áreas periféricas das cidades, tendo em vista que a localização é fator fundamental para a aquisição de sobrelucros pelo incorporador.

A esse respeito, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1991) lembra que a terra é um bem não produzido, portanto seu preço é um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem os sobrelucros de localização. Assim, instaura-se a lógica do incorporador: quanto mais distante e mais barata a terra for, mais sobrelucros serão alcançados.

Com o PMCMV, a responsabilidade pela localização tem sido, na maioria das vezes, do incorporador, o que permite a opção de maior lucro em detrimento de melhor qualidade de vida aos moradores.

⁵As políticas habitacionais no subdesenvolvimento: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela (1980/2013).

⁶ROLNIK, R. et al. *Cidades Rebeldes*: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.

PMCMV em São José do Rio Preto, SP

Desde o lançamento do Programa, a prefeitura busca a construção de novos conjuntos habitacionais – após a promulgação da Lei federal nº 11.977/2009 – e conseguiu regulamentar a participação do poder municipal nos empreendimentos voltados para famílias com 0 a 3 salários mínimos, denominadas de faixa 1 pelo programa federal.

Conforme relatado no trabalho de Penha Filho (2015), de acordo com o prefeito Waldomiro Lopes, o objetivo é “mais que zerar” o déficit habitacional municipal, com a construção de 10 mil unidades habitacionais para baixa renda. Além disso, é relevante observar que, apesar do grande volume de unidades ofertadas para a faixa 1, os empreendimentos das faixas 2 (de 3 a 6 salários mínimos) e 3 (de 6 a 10 salários mínimos) têm sido a grande mola propulsora da dinâmica imobiliária local.

Em relação ao plano diretor da cidade, verificou-se incompatibilidade entre o enquadramento de tais conjuntos em relação ao que é preconizado por esse plano. Isso revela que os arranjos público-privados do PMCMV na cidade, objeto deste estudo, têm ignorado algumas das premissas estabelecidas também no Estatuto da Cidade, sobretudo aquelas que dizem respeito ao controle público sobre a expansão urbana e ao combate às disparidades socioespaciais. É importante destacar que o que foi observado é que a responsabilidade sobre esse fato não recai apenas sobre o poder público municipal, mas também sobre a própria estrutura engendrada pelo PMCMV e, portanto, sobre o governo federal.

É possível avaliar os impactos espaciais, sociais e econômicos que esses empreendimentos têm causado. Para Penha Filho (2015), São José do Rio Preto cresceu rapidamente a partir dos anos 1970 em face das novas transformações econômicas que repercutiram na cidade, formada basicamente com contornos da produção cafeeira do Estado de São Paulo. Vasconcelos (1992) reconheceu que a região entrou em uma nova etapa na dinâmica econômica. Se anteriormente a cidade havia vivenciado a consolidação da urbanização e da integração econômica, a partir da década de 70 Rio Preto passaria pela diferenciação da estrutura econômica, principalmente no que diz respeito à formação de agroindústrias, voltadas para a demanda da produção agrária regional (VASCONCELOS, 1992).

Nota-se que, com os conjuntos horizontais, como Amizade, Lealdade e o empreendimento

recentemente anunciado, chamado Solidariedade, criam-se extensos vazios no perímetro urbano. Com relação à faixa 1, que representa 43,14% do total produzido na região, a tipologia arquitetônica é predominantemente horizontal (8.279 contra 1.140 verticais). De acordo com Cunha (2014), há vários motivos que justificam a preferência por essa tipologia segundo a Superintendência da CEF: o preço da terra, isto é, a possibilidade de encontrar terrenos com preço mais baixo do que nas regiões metropolitanas; a maior facilidade de evitar problemas de convivência entre moradores do bairro; a ausência do condomínio, o que reduz os custos de manutenção; e a possibilidade de ampliar a casa tanto para atender ao crescimento da família quanto para favorecer a coabitação. Acresce-se a isso a possibilidade da sublocação como forma complementar de renda, a qual, evidentemente, não foi mencionada pelos representantes da CEF.

A dinâmica de ocupação segue a lógica capitalista adotada, que possibilita a extração de lucros de antecipação, ou especulação imobiliária, e dos lucros de urbanização, fomentando assim a “indústria de vazios urbanos”, como proposto por Ribeiro (1991) e Francisco (2008).

Com relação à faixa 1, que representa 43,14% do total produzido na região, a tipologia arquitetônica é predominantemente horizontal (8.279 contra 1.140 verticais).

É inegável que o PMCMV em Rio Preto tem possibilitado a extração desses lucros e, mais do que isso, tem levado o crescimento da cidade para regiões sem equipamentos públicos instalados, além de promover ruptura na fluidez urbana. A precariedade dessa área tem permitido lançamentos de outros produtos imobiliários e novas incorporações de terras rurais ao perímetro urbano. Muitas extensões do perímetro urbano nessas regiões estão sendo atribuídas aos conjuntos do PMCMV.

Com o PMCMV, segundo Penha Filho (2015), houve a produção de empreendimentos dimensionados para as três faixas de renda atendidas em um total de 14.056 UH de 2009 a 2012, assim distribuídas: desse total, 37% das unidades produzidas para a faixa 1, enquanto as demais 63% corresponderam às faixas com renda acima de 3 salários mínimos.

Em 2015 esse número já chega, de acordo com dados do Ministério das Cidades, a um montante de 26.696 UH, das quais 13.651 já foram entregues. Estão subdivididas entre as contratadas e as entregues da seguinte forma: para a faixa 1 o total de UH foi de 6.555; já para a faixa 2, foi de 13.677 UH; e para a faixa 3 foi de 6.464 UH.

Espacialização dos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida em São José do Rio Preto, SP

Na Figura 1, abaixo, notam-se os empreendimentos estudados. Vale ressaltar que da década de 1970 a 2015 essa linha vem se movimentando amplamente. Ainda hoje a região do município que mais recebe investimentos públicos tem sido a sul, após a localização de um *shopping center* de uma grande rede, ao passo que a região mais carente de infraestrutura e na qual se tem instalado a população de classe média e baixa são as regiões norte e leste.

No mapa acima nota-se a espacialização dos empreendimentos do PMCMV em São José do Rio Preto; é importante ressaltar que os mais centralizados são empreendimentos verticais e que a faixa 1 e a faixa 2 de empreendimentos horizontais estão prioritariamente nas franjas urbanas, nas margens de rodovias e com acessos precários.

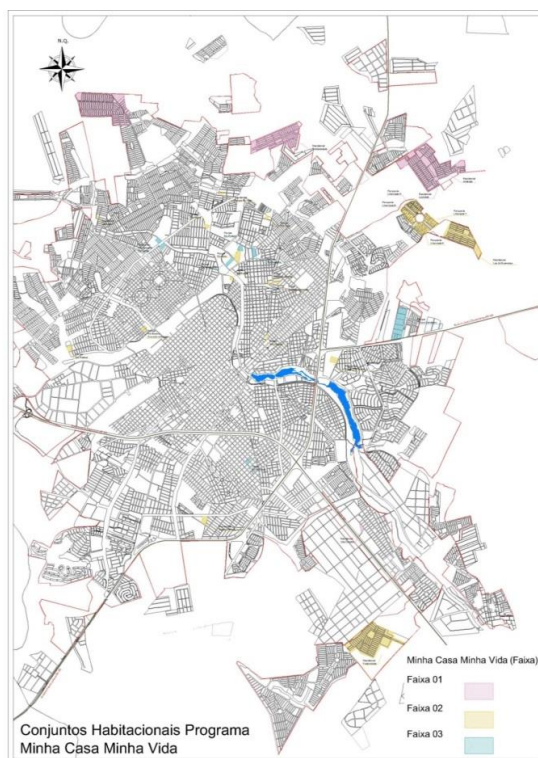
Assim, para chegarem à “terra servida de infraestrutura e equipamentos públicos”, ou seja, à cidade de fato, para trabalhar/estudar/ter lazer e cultura, muitos dos moradores dependem de

transporte coletivo, cujos horários são incompatíveis com a realidade da população.

A esse respeito, pode-se citar Barros Junior (1942⁷ *apud* BONDUKI, 2011, p. 292):

É de importância capital para o morador a localização da habitação [...]. A escolha do local fica subordinada aos meios de transporte existentes e à eficiência e custo deste transporte. Ainda mais, a existência ou não de serviços de água e esgoto, mantidos no Brasil, geralmente, pelos governos, e de luz e gás, explorados por companhias particulares, influem poderosamente na escolha do lugar. É interessante notar que destes elementos o único geralmente insubstituível é o transporte coletivo; a água encanada pode ser substituída pelo poço, o esgoto pela fossa, a luz elétrica pelos modernos lâmpadas, ou mesmo gerada na própria casa, e o gás, como combustível, pode ser substituído facilmente pela lenha ou pelo carvão de madeira. Mas quando falta o transporte coletivo a solução é o pé, acarretando grande perda e dispêndio de energia.

Figura 1 - Cidade de São José do Rio Preto e os equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos estudados



⁷BARROS JUNIOR, A. S. A Habitação e os Transportes. *Revista do Arquivo Municipal*, São Paulo, v. 82, 1942.

Método

O presente trabalho se caracteriza como descritivo, qualitativo e como estudo de caso, cujo foco de análise é, segundo Yin (2010), um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto de vida real. Constitui como objeto de estudo o conjunto habitacional localizado na cidade de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, Brasil, chamado Parque Nova Esperança, com 1.993 casas populares, fruto da Política Pública de Habitação e do Programa Minha Casa, Minha Vida, inaugurado como sendo o maior conjunto habitacional em um bairro planejado, mas não inserido na malha urbana.

O foco da pesquisa foi a observação direta fenomenológica, a análise das políticas públicas de habitação e o que rege a constituição a respeito. A análise comparativa serviu para analisar se o conteúdo das políticas públicas e da constituição federal foi aplicado nesse conjunto. Foram consideradas as seguintes variáveis: arborização; centro comunitário para lazer e esportes; transporte público; uso e ocupação do solo misto; escolas; posto de saúde/unidade básica de saúde (UBS); e segurança (Art. 6º da CF, 1988). Na coleta de dados foram utilizadas duas técnicas, uma envolvendo o levantamento de dados secundários na literatura científica pertinente e outra através da observação direta no conjunto Parque Nova Esperança.

Análise dos resultados

O estudo de caso foi realizado no loteamento Parque Nova Esperança, “Residencial Nova Esperança”, do Programa Minha Casa, Minha Vida, no município de São José do Rio Preto, SP,

Brasil. Tal conjunto é composto de 2.491 unidades unifamiliares (casa térrea), sendo 50 unidades voltadas para atender pessoas com necessidades específicas, com áreas construídas compreendidas entre 36 e 38 m² (2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem descoberta), implantadas em terrenos de 200 m² na periferia da zona norte da cidade, a 15 km da região central. Foi um dos maiores conjuntos do Brasil construídos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, com uma população estimada de cerca de 10 mil pessoas. Esses números motivaram a vinda da presidenta Dilma Rousseff à cidade para realizar a inauguração oficial e conhecer pessoalmente o novo bairro criado, com a presença de autoridades regionais e municipais.

O valor mínimo das parcelas foi de R\$ 50,00 mensais (o que equivale a 10% da renda), com pagamento ao longo de dez anos, e o restante do valor da casa, que custa R\$ 42 mil, subsidiado, segundo o Ministério das Cidades (2011). As Figuras 2, 3 e 4 mostram o conjunto habitacional Parque Nova Esperança. A Figura 2 apresenta o Parque sendo finalizado para entrega à população. As Figuras 3 e 4 mostram o Parque já ocupado, em 2012, e sua condição atual, em 2013.

Conforme Cunha (2014), cada unidade foi orçada em cerca de R\$ 43.790,00, e os investimentos foram em torno de R\$ 134 milhões, sendo cerca de R\$ 109 milhões provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e R\$ 25 milhões de contrapartida da Prefeitura Municipal para a construção de creche, escola municipal de ensino fundamental, unidade de saúde e áreas de lazer e recreação, mas nenhuma delas estava pronta no ato da inauguração.

Figura 2 - As casas do Conjunto Habitacional Parque Nova Esperança



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto (2011).

Figura 3 - As casas do Conjunto Habitacional em 2013



Figura 4 - As casas do Conjunto Habitacional em 2013



No Conjunto Habitacional Nova Esperança foram observadas as variáveis propostas no trabalho: arborização, centro comunitário para lazer e esportes, transporte público, uso e ocupação do solo misto, escolas, UBS e segurança.

No que diz respeito à arborização, é evidente pelas fotos que não consta no espaço arborização necessária para a qualidade de vida da população, o que pode acarretar problemas respiratórios, altas temperaturas e não incentivo à prática de atividades físicas, além de não contribuir para a paisagem urbana, entre outros.

Não foi feita até o momento a implementação do centro comunitário para lazer e esportes, o que dificulta a qualidade de vida, a interação das famílias e o espaço de convivência dos moradores, e restringe, por sua vez, a participação social da comunidade em seu próprio território. Como podemos verificar abaixo, a instalação de equipamentos públicos no local é bem restrita, além de muitos desses equipamentos não funcionarem com sua capacidade total ou até mesmo não funcionarem, conforme observação no local.

De acordo com informações divulgadas pela prefeitura municipal, a quantidade de moradores é de aproximadamente 11 mil pessoas, o que, do ponto de vista do transporte público urbano, geraria grande demanda, visto que nesse conjunto habitacional o uso e a ocupação do solo não são mistos, fazendo com que a comunidade execute um número considerável de viagens para trabalhar, passear e estudar, entre outras atividades.

São duas escolas no conjunto que aparentemente cobrem a demanda da comunidade, possuindo um ambiente favorável com profissionais capacitados para atender às necessidades do território.

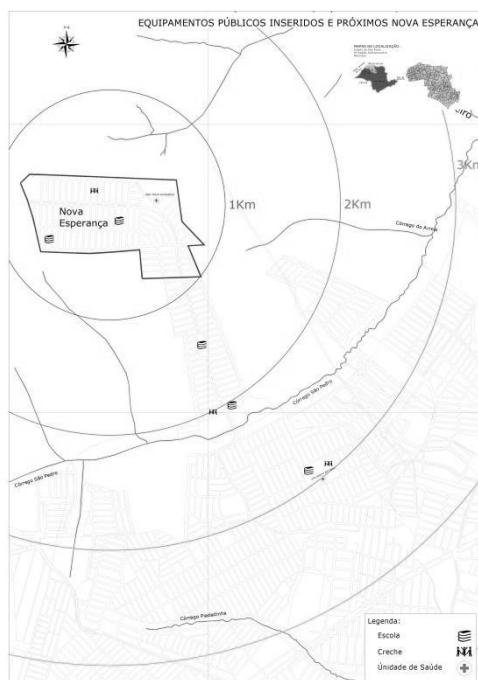
Com uma UBS, o conjunto faz atendimentos como consultas médicas, triagens e encaminhamentos para todos os 11 mil moradores.

Do ponto de vista da segurança não foi identificado nenhum mecanismo de segurança pública, como postos policiais e delegacias. O que existe é uma ronda policial em horários alternados e espaçados.

Considerações finais

Os resultados obtidos com a pesquisa confirmaram a importância do volume da provisão da moradia social para a redução do déficit habitacional, embora este tenha sido direcionado também às demandas por moradia de mercado e, portanto, tenha-se constituído como oferta de habitação social (Faixa 1) e oferta de moradia de habitação econômica (Faixas 2 e 3), com metas de cada fase do Programa que beiram a um dinamismo de atendimento universalizado, conforme estudos anteriores já evidenciaram. Houve um ciclo de crescimento do mercado imobiliário em meados dos anos 2000 sustentado pelo PMCMV em período de crise internacional, mantendo o PIB nacional com a produção de cerca de 4 milhões de unidades de 2009 a 2015.

Figura 5 - Conjunto Habitacional Nova Esperança e os equipamentos públicos no entorno



Por se tratar de uma oferta habitacional com crédito garantido associado a um montante de subsídios ao beneficiário, facilmente houve aceitação desses produtos, mesmo que não houvesse na dimensão urbana o atendimento aos requisitos que esta pesquisa identificou como de importância nos aspectos socioeconômico, urbano e ambiental.

As evidências empíricas confirmaram o quadro referencial teórico e aponta-se o efeito da “ilusão na posse” ou da “segurança na garantia da posse”, associadas à construção inicial de patrimônio e/ou moradia fixa e proporcionadas pelo acesso à propriedade privada da moradia, como chave para a aceitação das pobres condições urbanas e do distanciamento dos empreendimentos da malha urbana consolidada pelos moradores do Programa.

A história da habitação brasileira retrata constantes problemas urbanos, agravados a partir do processo de industrialização, do êxodo rural, o que resultou na ampliação das cidades.

O trabalho identificou, quanto ao Conjunto Nova Esperança, a inadequação e a insuficiência de arborização, transporte urbano, posto de saúde/unidade básica de saúde (UBS) e segurança no local, resultando em um “exílio” dos moradores na periferia, além de acarretar problemas em sua qualidade de vida.

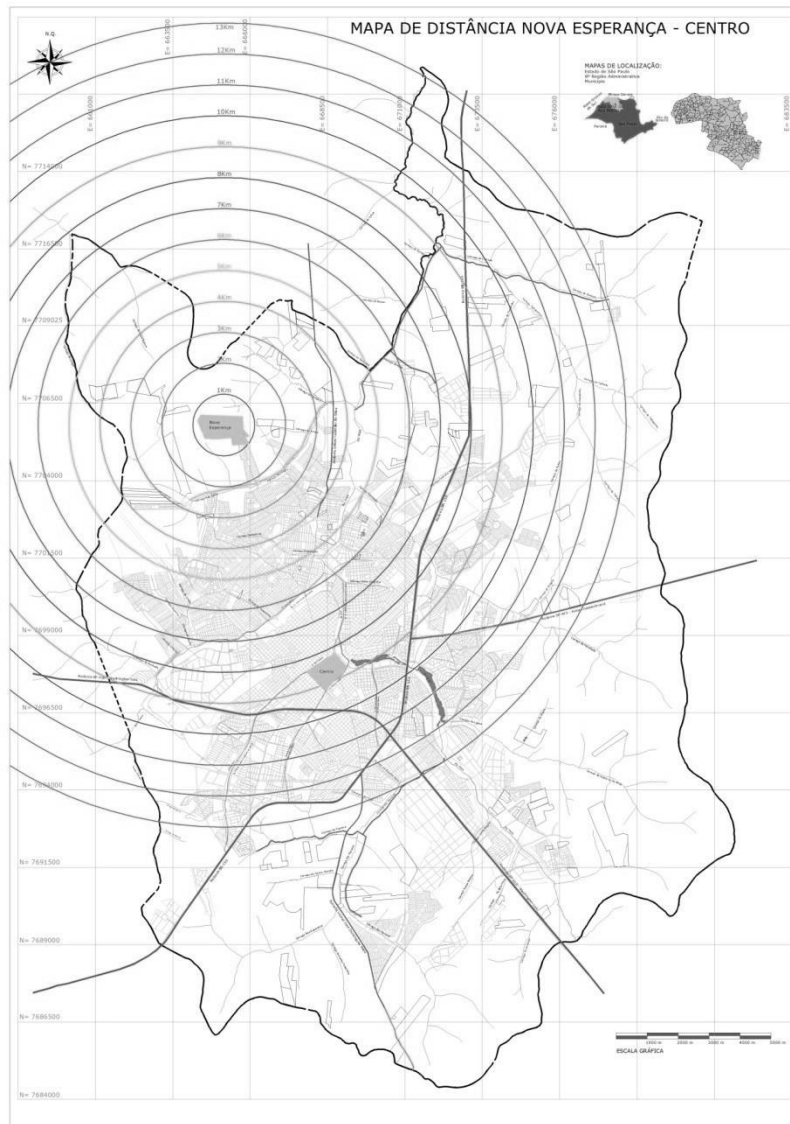
Não existe centro comunitário para lazer e esportes, e o uso e a ocupação do solo não são mistos. Mais uma vez a lei não é cumprida, e os moradores sofrem com a falta de políticas públicas que garantam moradia adequada, o que está expressamente declarado em tratados internacionais de que o Brasil é signatário.

Passados quatro anos, esse conjunto ainda está à margem de outros bairros (conforme podemos notar na Figura 6) já estruturados, com problemas desde seu “planejamento” até sua implantação, e certamente causará outros problemas no futuro para seus moradores e para a própria cidade.

Não se pode negar, nem é essa a intenção do trabalho, a iniciativa da Prefeitura e do Governo Federal com o Programa Minha Casa, Minha Vida quanto aos benefícios gerados para a população de baixa renda na conquista de sua casa própria. Porém, é importante evidenciar a falta do cumprimento das políticas públicas até mesmo pelos órgãos que as definem, a fim de que possam corrigi-las no futuro.

Conforme afirma Cunha (2015), há uma diferença muito grande entre aqueles indivíduos ou populações que têm recursos e optam por morar nessas regiões periféricas e aqueles que só têm como opção a aquisição da casa própria na periferia distante, com o auxílio de um subsídio habitacional.

Figura 6 - A cidade de São José do Rio Preto e as distâncias dos empreendimentos estudados com relação à região central



Uma das formas de eliminar as lacunas entre o que se propõe neste trabalho e o que ocorre na prática é que se estabeleçam o diálogo e o comprometimento efetivo na elaboração e no cumprimento das políticas públicas de habitação, de forma a resgatar a credibilidade das leis junto à população afetada. Dessa maneira, a pesquisa aqui apresentada contribui para a discussão quanto à provisão habitacional e à inserção urbana de conjuntos habitacionais produzidos pelo PMCMV no Brasil na última década.

Referências

ACSELRAD, H. (Org). **A duração das Cidades:** sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. 2. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

BOLAFFI, G. **A Casa das Ilusões Perdidas:** aspectos sócio-econômicos do Palmo Nacional de Habitação. São Paulo: Brasiliense, 1976. (Cadernos do Cebrap n. 27).

BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

CARDOSO, A. **Política Habitacional no Brasil:** balanço e perspectivas. Disponível em: <<http://web.observatoriodasmegropoles.net/>>. Acesso em: 12 set. 2012.

- CUNHA, G. R. **O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto/SP**: estado, mercado, planejamento urbano e habitação. São Paulo, 2014. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.
- FRANCISCO, J. Da Paisagem Natural à Paisagem Transformada: o conceito da desconstrução para uma interpretação da produção do espaço. **Vivência**, v. 33, p. 169-186, 2008.
- GEOVANY, J. A. S.; ROMERO, M. A. B. O Urbanismo Sustentável no Brasil: a revisão de conceitos urbanos para o século XXI. **Vitruvius**, v. 11, fev. 2011.
- KAZTMAN, R. Seducidos y Abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. **Revista de la CEPAL**, Santiago do Chile, v. 75, p. 171-189, dec. 2001.
- KENNA, P. Globalization and Housing Right. **Indiana Journal of Global Legal Studies**, v. 15, n. 2, p. 397-469, jul. 2008.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban Fortunes**: the political economy of place. Berkeley, CA: University of California Press, 1987.
- LOGAN, J.; MOLLENKOPF, J. **People and Politics in America's Big Cities**: report of the Lewis Mumford Center for comparative urban and regional research. Albany, NY: The Lewis Mumford Center, 2002.
- MARICATO, E. Especulação da Terra Inviabiliza Moradia Popular. **Caros Amigos**, São Paulo, v. 158, p. 12-16, maio 2010.
- MARICATO, E. **Habitação e Cidade**: série Espaço & Debate. 3. ed. São Paulo: Atual Editora, 1997.
- MARICATO, E. **Metrópole na Periferia do Capitalismo**: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MASSEY, D. S.; DENTON, N. A. The Dimensions of Residential Segregation. **Social Forces**, v. 67, n. 2, 1988.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Brasília, 2011.
- MIOTO, B. **As Políticas Habitacionais no Subdesenvolvimento**: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela (1980/2013). Campinas, 2015. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.
- NOGUEIRA, P. R. **Cidade democrática - Direito à Cidade - Movimentos Sociais**. Disponível em: <<http://bit.ly/1FLCKIm>>. Acesso em: 25 mar. 2017.
- PENHA FILHO, C. A. **Contribuição Para Análise do Programa Minha Casa Minha Vida**: um estudo do programa em São José do Rio Preto – SP. Campinas, 2015. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.
- PEQUENO, R.; ROSA, S. V. Inserção Urbana e Segregação Espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. 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 brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. **Conjuntura Econômica**. São José do Rio Preto, 2011. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.gov.br/PortalGOV/do/subportais_Show?c=60202>. Acesso em: 15 ago. 2015.
- RIBEIRO, L. C. Q. **Da Propriedade Fundiária ao Capital Incorporador**: as formas da moradia na cidade do Rio de Janeiro. São Paulo, 1991. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.
- RODRIGUEZ, A.; SUGRAYNES, A. **Los Con Techo**: un desafío para la política de vivienda social. Santiago, Chile: Sur, 2005.
- ROLNIK, R. Direito à Moradia Versus Especulação Imobiliária. **Caros Amigos**, São Paulo, v. 169, p. 12-17, abr. 2011.
- ROLNIK, R.; NAKANO, K. As Armadilhas do Pacote Habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**, v. 2, n. 20, mar. 2009.
- SABATTINI, F.; SIERRALTA, C. Medição da Segregação Residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. In: CUNHA, J. M. P. (Org.). **Novas Metrôpoles Paulistas**: população, vulnerabilidade e segregação. Campinas: Ed. da Unicamp, 2006.
- SANTOS, B. S. **Um Discurso Sobre as Ciências**. 9. ed. Porto: Afrontamento, 1997.
- SCHILLING, P. R. **Brasil**: a pior distribuição de renda do planeta. São Paulo: Cedi, 1994.

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, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A Cidade Contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VASCONCELOS, L. A. T. **Desenvolvimento Econômico e Urbanização nas Regiões Administrativas de São José do Rio Preto e Araçatuba**. Campinas, 1992. 226 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1992.

VILLAÇA, F. **O Que Todo Cidadão Precisa Saber Sobre Habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.

WACQUANT, L. **Párias Urbanos**. Buenos Aires: Manantial, 2007.

WHITAKER, J. S. **Produzir Casas ou Construir Cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: Labhab, Fupam, 2012.

YIN, R. K. **Estudo de Caso**: planejamento e métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

Eduardo Meireles

Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana | Universidade Federal de São Carlos | Via Washington Luiz, KM 235, Monjolinho | São Carlos - SP - Brasil | CEP 13565-905 | Tel.: (16) 3351-8262 | E-mail: eduardome@terra.com.br

Carolina Maria Pozzi de Castro

Departamento de Engenharia Civil | Universidade Federal de São Carlos | E-mail: ccastro@ufscar.br

Revista Ambiente Construído

Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
Av. Osvaldo Aranha, 99 - 3º andar, Centro
Porto Alegre - RS - Brasil
CEP 90035-190
Telefone: +55 (51) 3308-4084
Fax: +55 (51) 3308-4054
www.seer.ufrgs.br/ambienteconstruido
E-mail: ambienteconstruido@ufrgs.br