

PRODUÇÃO HABITACIONAL E O NOVO MAPA DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM CIDADES MÉDIAS A PARTIR DO PROGRAMA MCMV: LONDRINA E RIBEIRÃO PRETO

Marlon Altavini de Abreu

Doutor em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, São Paulo, Brasil.

E-mail: marlon_altavini@hotmail.com

Victor Chirillo de Oliveira Stoian

Mestrando em Geografia na Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, São Paulo, Brasil.

E-mail: victorstoian1@gmail.com

Resumo

Os objetivos do presente trabalho são de analisar a trajetória recente da produção habitacional nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR, enfatizando as articulações entre os empreendimentos imobiliários destinados aos segmentos de baixa e média renda, sobretudo aqueles construídos por meio do programa Minha Casa Minha Vida e o quadro de precariedades habitacionais existentes nas cidades estudadas. Estes objetivos visam explicitar as conexões existentes entre as unidades habitacionais produzidas, a recente dinamização do mercado privado da habitação e o quadro de precariedades habitacionais que demarca as lógicas de produção do espaço urbano no Brasil. Deste modo, estabelece uma análise capaz de alinhar uma dimensão geral que situa a expansão do circuito imobiliário no Brasil ao modo particular como a ampliação do mercado privado da habitação realiza-se sob a contraditória condição posta por um modelo único de provisão habitacional, pautado na oferta massiva de moradia.

Palavras-chave: Cidades Médias; Produção Habitacional; Programa Minha Casa Minha Vida; Ribeirão Preto; Londrina.

HOUSING PRODUCTION AND THE NEW MAP OF SOCIO-SPATIAL INEQUALITIES IN MEDIUM-SIZED CITIES FROM THE MCMV PROGRAM: LONDRINA AND RIBEIRÃO PRETO.

Abstract

The objectives of this study are to analyze the recent trajectory of housing production in the cities of Ribeirão Preto/SP and Londrina/PR, emphasizing the articulations between low and middle income segments, especially built by means the program Minha Casa Minha Vida and the framework of precariousness existing housing in the cities studied. These objectives aim to make explicit the existing connections between the units produced, a recent dynamization of the private housing market and the framework of housing precariousness which demarcates the logics of production of urban space in Brazil. In this way, provides an analysis able to align a general dimension that situate the expansion of the circuit estate in Brazil to the particular way as the expansion of the private market housing is carried out under the contradictory condition put by a single model of housing provision, based on massive supply of housing.

Keywords: Medium Cities; Housing Production; Programa Minha Casa Minha Vida; Ribeirão Preto; Londrina.

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS Y EL NUEVO MAPA DE DESIGUALDADES SOCIO-ESPACIALES EN CIUDADES MEDIANAS DEL PROGRAMA MCMV: LONDRINA Y RIBEIRÃO PRETO

Resumen

Los objetivos de este documento son analizar la trayectoria reciente de la producción de viviendas en las ciudades de Ribeirão Preto / SP y Londrina / PR, enfatizando las articulaciones entre los proyectos inmobiliarios dirigidos a los segmentos de ingresos bajos y medios, especialmente los construidos a través de Minha. Casa Minha Vida y el cuadro de la precariedad de la vivienda en las ciudades estudiadas. Estos objetivos tienen como objetivo aclarar las conexiones existentes entre las unidades de vivienda producidas, la reciente dinamización del mercado de vivienda privada y el marco de precariedad de vivienda que delimita las lógicas de la producción del espacio urbano en Brasil. De este modo, establece un análisis capaz de alinear una dimensión general que ubica la expansión del circuito inmobiliario en Brasil a la manera particular en que la expansión del mercado privado de la vivienda se lleva a cabo bajo la condición contradictoria que plantea un modelo único de provisión de vivienda, basado en Suministro masivo de viviendas.

Palabras clave: Ciudades medianas; Producción de viviendas; Programa Minha Casa Minha Vida; Ribeirão Preto; Londrina.

Introdução

O presente trabalho considera a trajetória recente da dinâmica imobiliária nas cidades de Londrina/PR e Ribeirão Preto/SP¹, debatendo a inserção e o papel que passa a cumprir a produção habitacional voltada aos segmentos de baixa e média renda frente ao amplo quadro de precariedade e necessidades habitacionais produzidos historicamente nestas cidades.

A construção de nossa abordagem baseia-se, sobretudo, na organização e análise de um conjunto de dados e informações estatísticas associadas às condições de adequação e inadequação domiciliar, déficit habitacional e produção imobiliária nas diferentes Faixas de renda compreendidas pelo programa Minha Casa Minha Vida².

Através destes dados buscamos desenvolver uma análise capaz de situar um movimento geral de ampliação do mercado privado da habitação no Brasil, circunstanciado pela de expansão da oferta e da produção habitacional para média e baixa renda.

¹ Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR são duas cidades médias, sendo a primeira localizada no Estado de São Paulo e a segunda no Estado do Paraná. Ambas vêm passando nos últimos anos por acentuadas transformações em suas estruturas internas, conferindo um peso significativo à trajetória dos agentes imobiliários e da produção imobiliária em sua reestruturação, tal como discutido cuidadosamente em Abreu (2014), Amorim (2011; 2015) e Barcella (2015).

² Para a presente análise foram reunidos dados dos Censos do IBGE dos anos de 2000 e 2010 direcionados à mensuração dos domicílios segundo grau de adequação, semi-adequação e inadequação, também, foram utilizados dados da Fundação João Pinheiro do ano de 2010 relacionados à identificação das diferentes formas de déficit habitacional.

Assim, o programa MCMV é aqui compreendido como parte de um processo de permanente disputa pelo acesso e pelo direito à cidade, que toma as particularidades de seu momento histórico e faz emergir alguns questionamentos associados à superação da contradição entre o avanço das condições para o acesso à moradia de um lado e, de outro, a manutenção de uma estrutura espacial que mantém um quadro de precarização das condições espaciais da moradia nas cidades brasileiras.

Para tanto, este conjunto de discussões encontra-se organizado a partir de três itens: no primeiro item buscamos estabelecer as conexões entre o setor imobiliário e a estrutura habitacional historicamente produzida nestas cidades, marcadamente associada a um quadro de profundas precariedades de acesso e inadequação da moradia; no segundo item pretendemos relacionar este quadro de precariedade com indicadores da produção habitacional pelo programa MCMV, enfatizando, assim as conexões entre o número de unidades contratadas, em suas diferentes Faixas de renda e os indicadores de déficit habitacional. E, por fim, o terceiro item estabelece algumas sínteses desta discussão através do mapeamento e representação destes empreendimentos no conjunto da malha urbana.

No conjunto destes esforços ressaltamos os trabalhos de Amorim (2011; 2015), Abreu (2014; 2017a; 2017b), Alcântara (2013), Melazzo (2013; 2015; 2018) Barcella (2015; 2018), Batista (2018), Coimbra (2015), Couto (2016), e Carvalho (2017) que permitem aprofundar o diálogo dentro desta temática e colaboram para a constituição de um plano analítico melhor demarcado, através dos procedimentos de análise já acumulados, o debate em torno das fontes de dados, as premissas construídas para análise comparativa, a compreensão das cidades médias e a interpretação teórica a respeito da importância das dinâmicas imobiliárias em sua conformação.

As conexões entre a produção imobiliária e a precariedade domiciliar nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.

As últimas décadas têm revelado traços de uma profunda transformação nas lógicas de estruturação dos mercados imobiliários das cidades brasileiras. Estas transformações se conectam às dinâmicas imobiliárias locais pelo gradual ganho de importância dos negócios imobiliários em direção à produção habitacional de interesse social.

A extensão destas mudanças tem reunido uma crescente bibliografia que versa sobre as resultantes espaciais decorrentes do programa MCMV no amparo de um movimento de ampliação do mercado privado da habitação, reposicionando, assim, as escalas

de ação e as estratégias econômicas desempenhadas por grupos de construção e incorporação imobiliária, que recondicionam as lógicas de produção e consumo da habitação e principiam a formação de um mercado imobiliário nacional (MARICATO, 2011; MELAZZO, 2013).

Desde sua aprovação no ano de 2009, o programa Minha Casa Minha Vida, foi responsável pela contratação de mais de dois milhões e seiscentas mil unidades habitacionais, tendo sido entregues até o ano de 2016 aproximadamente 1,5 milhões, em mais de 50% dos municípios brasileiros, dos mais distintos tamanhos demográficos e posições diferenciadas na hierarquia urbana nacional (MELAZZO, 2018).

Enquanto na escala nacional a expansão do mercado imobiliário conecta a produção de milhões de novas unidades habitacionais às estratégias territoriais de agentes de construção e incorporação imobiliária, configurando um circuito de produção e consumo da moradia que se edifica desde a última década, articulando agentes produtores, Estado e capital financeiro (SHIMBO, 2016). Na escala das cidades este conjunto de mudanças redefiniu o alcance do mercado privada da habitação e promoveu a constituição de novos vetores de expansão territorial, associados à produção de novos loteamentos habitacionais voltadas aos segmentos de baixa e média (MELAZZO, 2018; CARVALHO, 2017).

A este debate conectamos o enfoque analítico deste trabalho privilegiando, assim, a trajetória recente do mercado imobiliário nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto³, considerando este movimento de ampliação da oferta habitacional. Trata-se, portanto, de reconhecer a partir das determinações locais um necessário enfrentamento analítico dos principais desdobramentos de quase uma década de execução de uma política habitacional concebida pela justificativa de enfrentamento ao déficit habitacional e redução das desigualdades econômicas no interior das cidades.

Para tanto, frente ao quadro de profunda precariedade domiciliar e déficit habitacional construído historicamente no processo de estruturação destas cidades⁴, a

³ Os trabalhos de Abreu (2014), Amorim (2011; 2015) e Barcella (2015) abordam com maiores detalhes a temáticas da produção imobiliária e os processos de estruturação e reestruturação das cidades de Ribeirão Preto e Londrina.

⁴ A noção de estrutura urbana é aqui concebida tomando como referência “a forma como se encontram dispostos e se articulam os usos de solo, num dado momento do contínuo processo de estruturação dos espaços da cidade” (SPOSITO, 2004a, p. 310). Complementarmente, a ideia de estruturação acompanha a suposição de movimento, de mudança contínua. Deste modo, ao abordar a estrutura urbana, destacamos uma expressão momentânea de um processo mais amplo de estruturação que sua realização histórica promove “não apenas pela expansão territorial ou pelo acréscimo de novos usos de solo, mas também por desestruturações, ou seja, pela destruição de formas urbanas, pela negação de usos de solo urbano antes existente ou pela total ausência

presente sessão tem como objetivo contextualizar através da análise das condições de adequação e inadequação domiciliar e déficit habitacional as circunstâncias que orientaram, a partir do ano de 2009, as demandas por habitação nas cidades analisadas.

Neste sentido, não é pequena a bibliografia que reconhecerá tanto para a cidade de Londrina, quanto para a cidade de Ribeirão Preto, a constituição, entre as décadas de 1970 e 1990, de uma estrutura espacial marcada pela justaposição entre formas de ocupação e usos do solo, conjugados por uma divisão social do espaço e, portanto, definida por uma desigual condição de acesso aos diferentes serviços urbanos, normalmente concentrados na área central e a formação de setores da cidade com formas de ocupação e usos do solo marcadamente irregulares. Esta estrutura espacial, sugere a prevalência por décadas de um modelo seletivo e excludente (SPOSITO; GOES, 2015).

Neste contexto, a produção habitacional voltada aos segmentos de mais baixa renda caracterizou formas de ocupação das periferias pobres destas cidades baseadas na implantação de conjuntos habitacionais que não atendiam as exigências da legislação urbana, tais como tamanhos mínimos dos lotes, largura mínima das vias, definição de áreas verdes etc. (FRESCA, 2002; AMORIM, 2015; ZAMBONI, 2018), ou mesmo, pela ocupação de áreas não loteadas, gerando favelas caracterizadas pela posse ilegal de terras ocupadas (SPOSITO, 2004b).

As marcas deste modelo excludente estão, portanto, delineadas por dois aspectos complementares. Um primeiro associado à posição periférica ocupada pelo local de residência dos segmentos de mais baixa renda, agravada pelas condições precárias de circulação e acesso aos espaços da cidade. O segundo, evidenciado por um amplo quadro de inadequação domiciliar, com notada participação de domicílios cuja ausência de equipamentos básicos de infraestrutura, serviços e elevado adensamento ocupacional é significativa.

A este segundo aspecto dedicaremos especial atenção nesta sessão, buscando através de sua análise identificar as demandas habitacionais em cada uma destas cidades. Para tanto, a análise que segue pretende identificar nestas cidades a representatividade dos domicílios semi-adequados e inadequados, assim como, mensurar os principais condicionantes deste quadro de inadequação em relação ao déficit habitacional computado,

deles em parcelas dos espaços urbanos que, anteriormente, tiveram funções econômicas e/ou importantes papéis simbólicos” (SPOSITO, 2004, p.312).

identificando seus principais componentes e segmentando segundo as demandas de diferentes classes de rendimentos.

Estas preocupações são devidas sob a finalidade de reconhecer o contexto que os empreendimentos produzidos no programa MCMV passam a paulatinamente se integrar, permitindo, deste modo, avaliar o real potencial de transformação empreendida pelas unidades habitacionais produzidas. Interessa, por isso, perceber que, frente às características gerais de adequação e inadequação domiciliar, os anos compreendidos pelas décadas de 2000 e 2010 apresentam a melhora dos indicadores associados à adequação domiciliar, tal como indicado pelos dados organizados na Tabela 1, ainda que o percentual de domicílios semi-adequados e inadequados possuam ainda patamares elevados, com 13,41% em Ribeirão Preto e 25,5% em Londrina⁵.

Tabela 1. Domicílios particulares permanentes por adequação de moradia. Ribeirão Preto e Londrina. 2000 e 2010.

	Ribeirão Preto		Londrina	
	2000	2010	2000	2010
Total de domicílios	145047	195276	127701	164898
% de domicílios adequados	78,65%	86,59%	64,2%	75,5%
% de domicílios semi – adequados	21,27%	13,39%	35%	24,2%
% de domicílios inadequados	0,08%	0,02%	0,8%	0,3%

Fonte: Censos IBGE 2000 e 2010.

A elevação do número de domicílios particulares permanente é um ponto comum às duas cidades, associado a uma década de significativa produção imobiliária e aumento demográfico. Há aqui uma correlação entre passado e presente que nos parece fundamental para compreender as condições associadas à produção habitacional e da cidade no período em destaque. Esta elevação está acompanhada nas duas cidades de uma redução do número de domicílios classificados como semi-adequados e inadequados e, conseqüentemente ampliação do número de domicílios adequados, configurando redução, durante a década

⁵ Tal como definido pelo Censo do ano de 2010 do IBGE esta nomenclatura caracteriza 1) domicílios adequados são aqueles com rede geral de abastecimento de água, com rede geral de esgoto ou fossa séptica, coleta de lixo por serviço de limpeza e até 2 moradores por dormitório. No caso dos 2) domicílios semi-adequados são aqueles apresentam pelo menos um serviço inadequado e os 3) domicílios inadequados são aqueles com abastecimento de água proveniente de poço ou nascente ou outra forma, sem banheiro e sanitário ou com escoadouro ligado à fossa rudimentar, vala, rio, lago, mar ou outra forma e lixo queimado, enterrado ou jogado em terreno baldio ou logradouro, em rio, lago ou mar ou outro destino e mais de 2 moradores por dormitório (Censo IBGE, 2010).

analisada, do quadro de precariedades habitacionais associadas à condição de adequação domiciliar durante a década analisada.

Contudo, a persistência nas duas cidades de um quadro não desprezível de semi-adequação dos domicílios e, na cidade de Londrina, um representativo quadro de inadequação chamam atenção não apenas para as heranças de um processo de urbanização marcado pela inserção precária de famílias na cidade.

O Gráfico 1, baseado nas informações da Fundação João Pinheiro (2010), permite qualificar os dados deste quadro de precariedades domiciliares. Em sua elaboração reúne a ausência de elementos associados às infraestruturas básicas, presença de banheiro e o excessivo adensamento domiciliar. Estes componentes são próprios na caracterização do que a Fundação João Pinheiro denomina como déficit por Inadequação domiciliar, isto é, unidades habitacionais que em tese não necessitam de reposição, mas sim demandam melhoras na condição da casa já existente ou de infraestrutura urbana⁶.

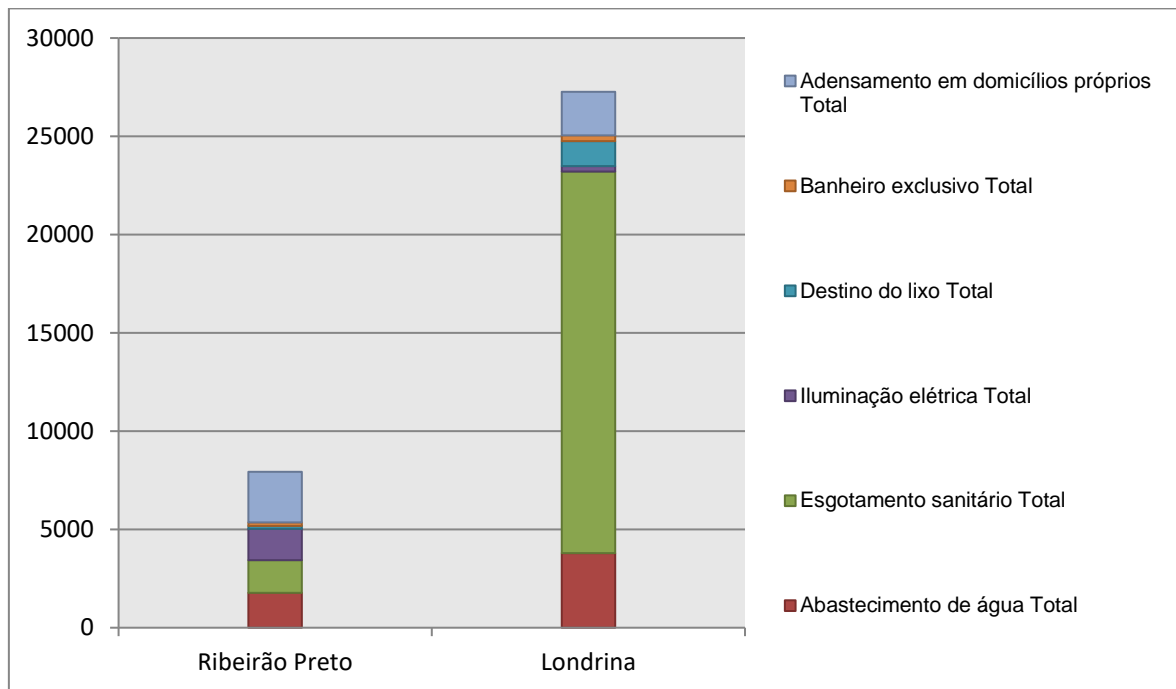
Além disso, estes indicadores representam a soma dos componentes entre as diferentes unidades habitacionais computadas, podendo uma mesma habitação reunir mais de um dos aspectos computados para a definição deste quadro de precariedades. Deste total é válido ressaltar que apresentam ao menos um dos componentes de inadequação 4147 domicílios em Ribeirão Preto, enquanto em Londrina estes indicadores chegam a 21978.

Apesar dos números absolutos em patamares distintos, os dados demonstram que parte significativa da inadequação domiciliar está associada à ausência de algum tipo de infraestrutura urbana básica – abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação elétrica ou destino de lixo – e o adensamento excessivo.

Destes indicadores o abastecimento de água e o esgotamento sanitário comparecem como as principais ausências em Ribeirão Preto, representando respectivamente 1772 e 1667 domicílios. Em Londrina o esgotamento sanitário representa o principal indicador de inadequação atingindo 19411 domicílios.

⁶ Fundação João Pinheiro. Deficit Habitacional no Brasil. 2010.

Gráfico 1. Inadequação de domicílios. Ribeirão Preto e Londrina 2010.



Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. 2010.

As diferenças entre as duas cidades no volume de domicílios que apresentam um ou mais dos componentes de inadequação é expressiva. Deste modo, a cidade de Ribeirão Preto apresenta índices melhores se comparado aos de Londrina. Em Ribeirão Preto os domicílios que apresentam ao menos um componente de inadequação respondem a 6562 – pouco mais de 3% do total de domicílios particulares da cidade. Em Londrina este número corresponde a 21978 dos domicílios – representando pouco mais de 7% do total de domicílios particulares permanentes.

Aliados aos domicílios em condição de inadequação organizaram, nas Tabelas 2 e 3, dados associados às necessidades de novas unidades habitacionais. Na primeira (Tabela 2), há a descrição do déficit habitacional segundo seus quatro componentes – domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de domicílio alugado.

Tabela 2. Componentes do déficit Habitacional. Ribeirão Preto e Londrina. 2010.

Cidades	Componentes do Déficit Habitacional - Urbano			
	Domicílios Precários	Coabitação Familiar	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento Excessivo de Domicílio Alugado
Ribeirão Preto	7%	41%	43%	9%
Londrina	15%	32%	47%	6%

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. 2010.

Os dados apresentados nos chamam atenção para uma distribuição desigual nos diferentes componentes relacionados. Os domicílios precários que atingem 7% dos componentes do déficit em Ribeirão Preto e 15% em Londrina representam uma estimativa organizada através de dois componentes fundamentais: a) os domicílios improvisados, ou seja, todos os locais e imóveis sem fins residenciais ou que representam locais de moradia provisória, tais como, viadutos, barracas, veículos etc.; e b) domicílios rústicos, ou seja, todos aqueles que não possuem paredes de alvenaria ou madeira.

Os componentes mais relevantes conectam nas duas cidades analisadas a coabitação familiar e o ônus excessivo com o aluguel representando cerca de 80% do total do déficit. A coabitação Familiar diz respeito às famílias conviventes secundárias junto a uma família principal. Neste caso, são computadas informações quantitativas associadas ao número de cômodos existentes na moradia, mas, também, informação qualitativa relacionada ao desejo da família secundária de constituir um novo domicílio. Já o ônus excessivo com o aluguel corresponde às famílias com rendimento mensal de 0 a 3 salários mínimos e que comprometem sua renda mensal em mais de 30% para o pagamento do aluguel.

Por fim, o adensamento construtivo, que representa 9% em Ribeirão Preto e 6% em Londrina, referem-se ao componente que indica que há mais de três moradores vivendo em um único cômodo. Na Tabela 3, privilegiou-se o destaque às faixas de renda que compõem a base do déficit. Através desta organização é possível qualificar ainda mais essas informações percebendo que o déficit habitacional concentra-se nas duas cidades nas faixas de renda entre 0 a 3 salários mínimos.

Tabela 3. Déficit Habitacional por classe de rendimento. Ribeirão Preto e Londrina. 2010.

Cidades	Déficit Habitacional por classe de rendimento				
	Sem Rendimento	De 0 a 3 salários mínimos	De 3 a 5 salários mínimos	De 5 a 10 salários mínimos	Acima de 10 salários mínimos
Ribeirão Preto	1,8%	54,7%	14,6%	19,3%	9,6%
Londrina	2%	66%	12%	13%	6%

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. 2010.

O exercício de dimensionar a extensão do déficit habitacional torna-se fundamenta à compreensão dos impactos do programa MCMV, sobretudo, no que diz respeito à extensão desta política na atenção dos primeiros quatro grupos indicados pela tabela 3. Isto é, os segmentos sociais que possuem nenhuma renda, variando de 1,8% em Ribeirão Preto e 2% em Londrina, até aqueles que possuem rendimento médio entre cinco a dez salários mínimos, 19,5% em Ribeirão Preto e 13% em Londrina.

Deste intervalo marcado pelos rendimentos os grupos com rendimentos de zero à três salários mínimos concentram nas duas cidades as principais demandas computadas pelo déficit habitacional, representando 54,7% em Ribeirão Preto e 66% em Londrina. Estes grupos, como veremos adiante, acrescido às pessoas sem rendimento, compõe uma das principais Faixas de ação do programa MCMV. O próximo item reservará especial atenção para estas discussões buscando relacionar este quadro geral de necessidades habitacionais à produção nas diferentes Faixas de renda do programa MCMV nas cidades analisadas.

O programa Minha Casa Minha Vida e a produção habitacional recente em Londrina e Ribeirão Preto.

A ampliação da oferta habitacional por intermédio do mercado privado passou a estruturar, a partir do primeiro mandato do governo Lula (2003 – 2006), um novo arranjo institucional que combinou a criação de instituições públicas, medidas que garantiram uma maior segurança jurídica aos investidores e consumidores e o alargamento das formas de captação de recursos e subsídios para a habitação de interesse social. Através destas medidas é introduzido um novo papel ao setor privado da habitação que, sob estas condicionantes históricas, circunstância um momento de expansão da oferta e da produção habitacional para famílias de média e baixa renda.

Tal como, argumenta Maricato (2011), o programa Minha Casa Minha Vida elevou a habitação a problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário e do poder, mais especificamente, da política eleitoral. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, em um só tempo, a problemas de acumulação, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e de legitimação, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego (FIX, 2011, p. 141).

Articula, portanto, lógicas de produção do espaço urbano, atribuídas aos agentes imobiliários, e a dimensão política de combate ao déficit habitacional a partir do programa MCMV. Assim, tal como destacado em Melazzo (2013; 2015) a expansão dos negócios imobiliários de grandes empresas, corroborou para o adensamento e a maior capacidade de investimento de empresas de construção e incorporação imobiliária que, através de novos produtos imobiliários, introduziu novas possibilidades de acesso à habitação para diferentes segmentos de renda via mercado.

Além disso, muito além das grandes empresas, que participaram dos circuitos mais dinâmicos da economia, o programa MCMV expandiu as possibilidades de ampliação do mercado para que agentes de diferentes portes pudessem exercer suas atividades sob a ênfase da habitação de interesse social. Por isso, compreender a extensão das mudanças associadas à dinâmica imobiliária sob o enfoque de seus desdobramentos locais – circunscritos ao avanço dos negócios em direção à produção habitacional de interesse social – exige reconhecer as particularidades intrinsecamente associadas ao modo que cada uma destas empresas insere-se nas lógicas cada vez mais competitivas da produção habitacional, considerando a intensidade e os ritmos desta produção, assim como, a inserção urbana destes empreendimentos.

A este debate conectamos o enfoque analítico deste item privilegiando, assim, a trajetória recente da produção e consumo habitacional nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto, destacando, sobretudo, o papel que cumpre a produção habitacional voltada aos segmentos de baixa e média renda frente ao quadro de déficit habitacional.

Privilegiado o programa MCMV, por meio da produção habitacional que nele encontra sustentação, este debate pretende atribuir uma importância substantiva às

transformações responsáveis tanto por amparar um movimento de ampliação do mercado privado da habitação, quanto por reposicionar o horizonte e as escalas de ação de grupos de construção e incorporação locais.

Para compreender a extensão destas mudanças associadas à dinâmica imobiliária, sob o enfoque de seus desdobramentos locais elegemos alguns níveis de análise. Um primeiro deles associado às diferentes faixas de renda contempladas pelo programa⁷, identificando os totais contratados para cada cidade. Um segundo nível, diz respeito à relação entre este conjunto de unidades produzidas e o total de domicílios particulares da cidade e ao déficit habitacional. E um terceiro nível, explorado apenas no item subsequente, diz respeito à localização destes empreendimentos.

Nesta análise o total de unidades contratadas será pensada a partir do conjunto de variáveis que permitam compreender as conexões entre a produção habitacional organizada no interior do programa e o déficit habitacional. As unidades habitacionais contratadas pelo programa MCMV na cidade de **Ribeirão Preto** no período compreendido entre os anos de 2009 e 2015 totalizam 17637 subdivididas, por sua vez, em 58 empreendimentos. Os volumes significativos permitem a indicação, quando analisados considerando-se a relação entre unidades produzidas e empreendimentos, que, na média, cada um dos conjuntos habitacionais contém pouco mais de 300 unidades habitacionais.

Na cidade de **Londrina**, no mesmo período foram construídos 11220 unidades habitacionais, subdivididas em 38 empreendimentos, representando também, em média, cerca de 300 unidades habitacionais por empreendimento. Mantem-se com isso a permanência de um modelo de produção habitacional pautada em conjuntos com numerosas famílias⁸.

Este montante, quando pensado na relação entre unidades habitacionais contratadas e o total de domicílios particulares permanentes, representa pouco mais de 9% de acréscimo no total de domicílios da cidade de Ribeirão Preto e em Londrina um acréscimo de pouco mais de 6% de acréscimo ao estoque imobiliário (Tabela 4).

⁷ Os recursos reunidos pelo programa MCMV encontram-se subdivididos em níveis de renda, denominadas faixas, cuja subdivisão inicialmente reúne os seguintes valores: até R\$ 1.395,00 entre R\$ 1.395,00 a R\$ 2.790,00 e de R\$ 2.790,00 a R\$ 4.650,00. No ano de 2015 estes valores são reajustados para até R\$ 1.600,00, entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00 e entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00.

⁸ Revela-se com isso um dos limites da provisão habitacional estabelecida nos moldes do programa, incapaz de compatibilizar uma política fundiária à oferta habitacional, reduzindo-a unicamente por parâmetros técnicos e um teto no preço do imóvel, resultando em um efeito perverso (Mioto, 2017) regulado pela busca de aumento da taxa de lucro.

A importância destes números fica mais evidente, quando associados ao curto período de tempo (entre os anos de 2009 e 2015) e demonstra o impacto da produção habitacional por meio do programa MCMV nestas cidades. Em outros trabalhos (ABREU 2014; 2017; 2019) pudemos destacar o papel desta produção na dinamização do setor imobiliário local. Promovendo a inserção no mercado de novos agentes imobiliários, alcançando novos patamares de competitividade e disputa entre eles, promovendo a ampliação das formas de concorrência, cooperação e integração entre agentes locais e agentes que atuam em escala nacional, tendo em vista a expansão da acumulação de capital.

Entretanto, para o presente trabalho, a preocupação se dirige, também, para compreender esta produção em sua distribuição pelas diferentes faixas de renda e sua conexão às demandas habitacionais existentes nas cidades estudadas. A hipótese levantada é de que os conjuntos de unidades contratadas nas diferentes faixas de renda associam-se predominantemente à necessidade dos grandes grupos de construção e incorporação imobiliária de concluir um ciclo de expansão financeira iniciado no ano de 2005 com abertura de seus capitais na bolsa de valores e fragilizado e colocado em risco pela crise financeira do ano de 2008⁹.

A figura que emerge deste cenário é o denominado segmento econômico, responsável por borrar “as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado”, constituindo aquilo que Shimbo (p. 120, 2016) denominará como uma “zona intermediária híbrida” relacionada à habitação social de mercado¹⁰. A construção desta abordagem conecta-se ao item anterior relacionando o conjunto de unidades produzidas (Tabela 4) às especificidades do déficit habitacional de cada uma das cidades analisadas.

⁹ Para este debate ver Rolnik (2015), Fix (2011), Sanfícili (2013) dentre outros.

¹⁰ A exacerbação do caráter de mercadoria da habitação, tal como destacado por Shimbo (2016), assume centralidade nesta discussão, alinhada, sobretudo, a necessidade de pensar os movimentos de expansão territorial destas empresas.

Tabela 4. Ribeirão Preto. Unidades Habitacionais do programa MCMV, domicílios vagos e déficit habitacional. 2009 – 2015.

Cidade	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Unidades contratadas (2009 – 2015)	Domicílios particulares permanentes (2010)	Domicílios Vagos (2010)	Déficit Habitacional (2010)
Londrina	5437	3322	2461	11220	164898	11672	13803
Ribeirão Preto	2584	8212	6841	17637	195276	15919	21679

Fonte: MCidades, 2015; Censo IBGE (2010). Fundação João Pinheiro.

O número de unidades produzidas, quando associada a indicadores que permitam dialogar com as demandas habitacionais revelam contrastes com relação às opções assumidas no combate do déficit habitacional¹¹. A primeira delas é pensada na relação entre o total de domicílios vagos e o total de unidades contratadas. Com as informações da Tabela 4, é possível verificar que o número de unidades contratadas em Ribeirão Preto é superior ao número de domicílios vagos, representando cerca de 110% do número de domicílios vazios, em Londrina estes dados representam 96% destes domicílios.

Estas evidências permitem aproximarmo-nos dos impasses produzidos pelo programa MCMV com relação às condições urbanas atreladas aos empreendimentos. Isto porque, a política habitacional centra sua operacionalização às decisões do setor privado. Observamos deste modo, uma tendência semelhante às discutidas em Couto (2016)¹² que alerta para os limites da política habitacional dado que não rompe com laços patrimonialistas de apropriação das cidades, ou melhor, dos rendimentos que produzem na produção incessantes de rendas fundiárias.

Estas contradições postas por entre os potenciais e limites do programa se acirram quando consideradas estritamente em sua relação com o total de unidades contratadas e o déficit habitacional realmente combatido. Nas duas cidades o total de unidades contratadas representa pouco mais de 80% do déficit habitacional computado, todavia, este conjunto quando percebido por entre as três Faixas de renda que compõe o programa demonstram

¹¹ Aqui é conveniente retomar as ideias de Bolaffi (1978) no que diz respeito da moradia como falso problema, tendo em vista a redução de uma política habitacional formulada unicamente pelo modelo de produção habitacional, ou seja, um modelo único e insuficiente.

¹² Couto (2016) debate a produção habitacional em uma perspectiva comparada, considerando em sua análise duas cidades médias - Mossoró no Rio Grande do Norte e Marília no Estado de São Paulo.

um alcance limitado frente aos segmentos de renda que compõem as bases do déficit habitacional.

Em Ribeirão Preto, se tomarmos o exemplo dos empreendimentos contratados pela Faixa 1, que é àquela que concentra as famílias de menor renda e reúne a maior demanda de habitações, verificamos um total de 2584 unidades, contra 8212 do Faixa 2 e 6841 do Faixa 3. Deste modo, as unidades contratadas pelo faixa representam pouco mais de 14% do total de unidades habitacionais.

Ao relaciona-las com as informações da Tabela 3 percebemos que a produção compreendida pela Faixa 1 atende apenas a 21% do déficit computado entre as famílias sem rendimento e com rendimento de 0 a 3 salários mínimos. Entretanto, os empreendimentos compreendidos na Faixa 2 representam cerca de 260% das necessidades habitacionais registradas como déficit e os empreendimentos da Faixa 3 representam cerca de 163% da produção habitacional demandada.

Para a cidade de Londrina os empreendimentos do Faixa 1 representam 48% do total de unidades produzidas, já os empreendimentos das faixas 2 e 3 representam 30% e 22%, respectivamente. Estes valores quando associados ao déficit computado por faixas de renda representam na Faixa 1 cerca de 57% do déficit habitacional, na Faixa 2 mais de 190% do total do déficit e na Faixa 3 mais de 135% do déficit.

A partir destes dados é possível reconhecer, ainda em um conjunto primário de considerações, a existência de um movimento de ampliação do mercado privado da habitação, deslocando, portanto, para empresas de construção e incorporação um papel fundamental na condução dos negócios imobiliários nestas cidades. Esta ampliação do mercado privado da habitação atrela, assim, uma gradual importância às empresas do setor imobiliário a uma maior oferta habitacional, que em sua abrangência incorpora ao conjunto de unidades produzidas os segmentos sociais enquadrados na faixa de renda entre o zero e os três salários mínimos.

As lógicas de inserção dos empreendimentos do MCMV nas cidades de Londrina-PR e Ribeirão Preto-SP

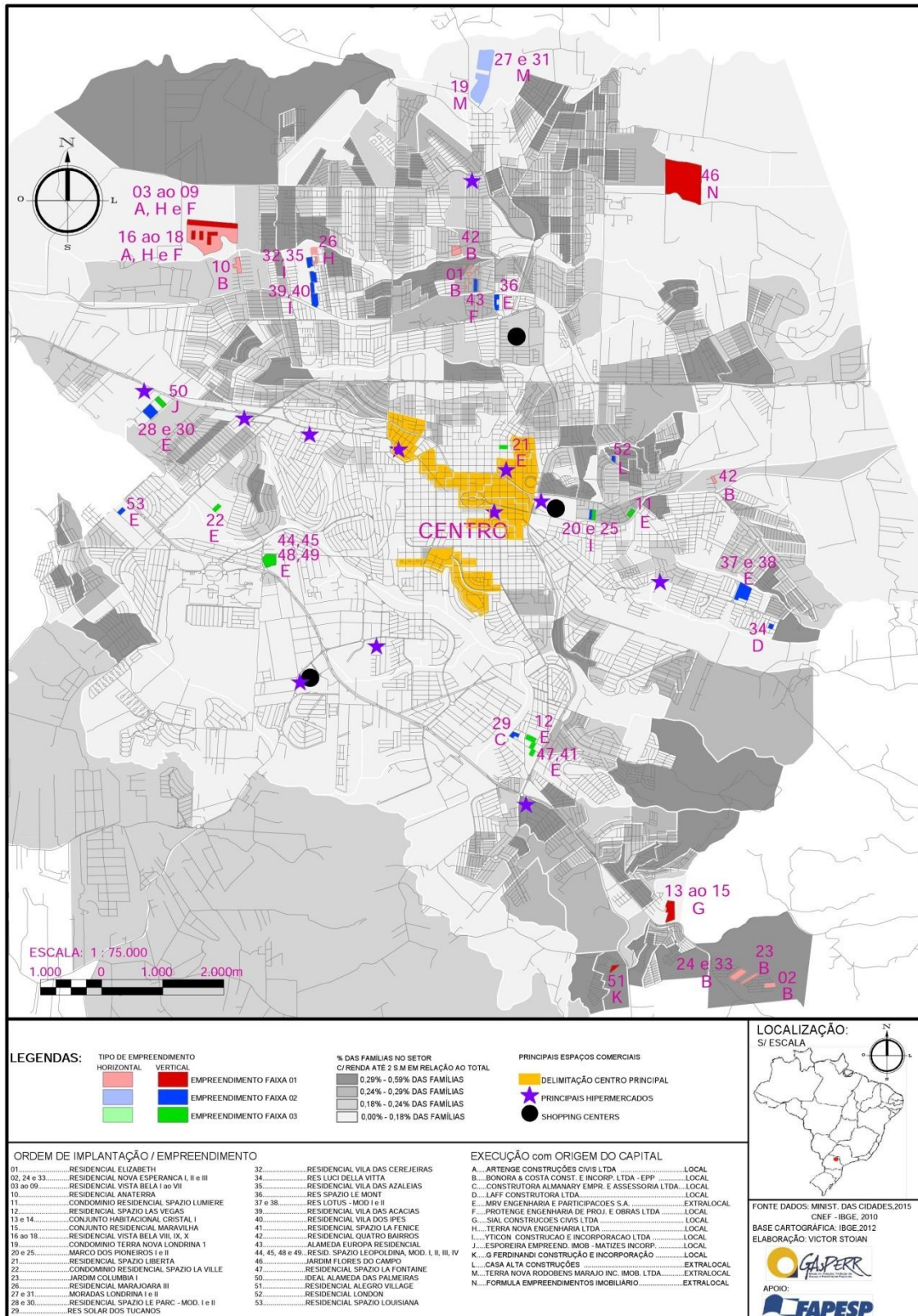
Do conjunto de informações até aqui debatidas resta ainda destacar os desdobramentos espaciais associados à posição ocupada por estes empreendimentos no conjunto da malha urbana. Para tanto, os objetivos do presente item buscam contextualiza: a) os diferentes agentes responsáveis pela produção destes empreendimentos, considerando

a origem destas empresas e o perfil dos negócios associados às Faixas de renda priorizadas;
b) os empreendimentos produzidos, destacando as tipologias produzidas e observando a localização ocupada no conjunto da malha urbana.

Nesta representação foram utilizados quatro parâmetros concebidos a partir de elementos da estrutura urbana e características dos diferentes empreendimentos produzidos: um primeiro parâmetro diferencia os empreendimentos de acordo com as Faixas de renda a que se destinam (Faixas 1, 2 e 3 de acordo com as cores); um segundo ainda representado pelas mesmas cores, variando em sua intensidade identifica as diferentes tipologias – entre empreendimentos horizontais ou verticais; o terceiro estabelece a sequencia temporal da implantação de cada empreendimento e, por fim, o quarto, representando o agente produtor – construtora ou incorporadora. Este último parâmetro diferencia as construtoras com origem na cidade daquelas que são externas às cidades.

A este conjunto de delimitações foram ainda sobrepostos um segundo bloco de informações relacionadas aos indicadores de renda dos chefes de domicílios de até dois salários mínimos (cujo valor monetário no ano de 2010 encontrava-se estipulado em R\$ 510,00). Notadamente, este indicador permite observar, ainda que parcialmente, as desigualdades presentes a partir dos salários no conjunto da malha urbana. Para tanto, a partir do Mapa 1, destacamos a situação ocupada por cada um destes empreendimentos no conjunto da malha urbana.

Mapa 1. Londrina. Produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, área central, hipermercados e shopping centers. 2015



Em Londrina os empreendimentos da Faixa 1 estão localizados em sua maioria, em áreas extremas da malha urbana já consolidada. Distribuídos em dez conjuntos habitacionais, sendo o conjunto habitacional Vista Bela, aquele que mais se destaca pela dimensão territorial ocupada e pela quantidade de unidades habitacionais entregues, 2712 residências. Este conjunto apresenta uma diversidade de tipologias variando entre conjunto de edifícios e residências térreas.

Da síntese proposta pelo Mapa é possível depreender algumas características importantes quando debatemos os empreendimentos da Faixa 1. Estes empreendimentos coincidem espacialmente com os setores que concentram os chefes de famílias com rendimento até dois salários mínimos. Localizados predominantemente nos extremos da malha urbana, sendo a maior parte no setor norte e uma segunda no extremo sul da cidade, estes empreendimentos demonstram que não há uma ruptura com um modelo de produção habitacional construído historicamente, pelo contrário, sua posição na cidade reforça desigualdades socioespaciais historicamente constituídas.

Os empreendimentos destinados a Faixa 2 e 3 se dividem em dois tipos: os verticais, quase que totalmente em edifício de 4 pavimentos; e os horizontais, vendidos como condomínio de casas. Este último se dá apenas em três empreendimentos de um mesmo agente extra local, localiza-se no extremo norte da cidade, com maior distância à área central que os empreendimentos destinados à Faixa 1 de renda. Enquanto os verticais, de produção de agentes locais e extra locais, se distribuem por diversas áreas da cidade, alguns com excelente inserção no que diz respeito à proximidade da área central e de um shopping center. Podemos elencar como exemplo destes o empreendimento "Residencial Spazio Liberta" (21) e o "Marco dos Pioneiros I e II" (20 e 25), sendo este último, de produção de agente local, o único empreendimento em edifício com mais de 4 pavimentos, exigindo a obrigatoriedade de elevadores. Sua localização se dá em área que tem apresentado mudanças em seu conteúdo social, processo que se iniciou com alteração do traçado da linha férrea e se intensificou com a implantação do citado shopping center.

Por vezes empreendimentos verticais destinados à Faixa 2 e 3 de renda são implantados lado a lado, como o citado exemplo acima (20 e 25), porém há certa prevalência de melhor localização relativa dos empreendimentos Faixa 3 em relação aos Faixa 2, que em alguns casos são implantados com grande proximidade aos empreendimentos Faixa 1. Podemos citar como exemplo o "Residencial Vila das Cerejeiras" (32) e "Residencial Vila das

Azaleias"(35), ambos implantados justaposto ao "Residencial Marajoara III" (26), sendo este último de tipologia horizontal destinado à Faixa 1 de renda.

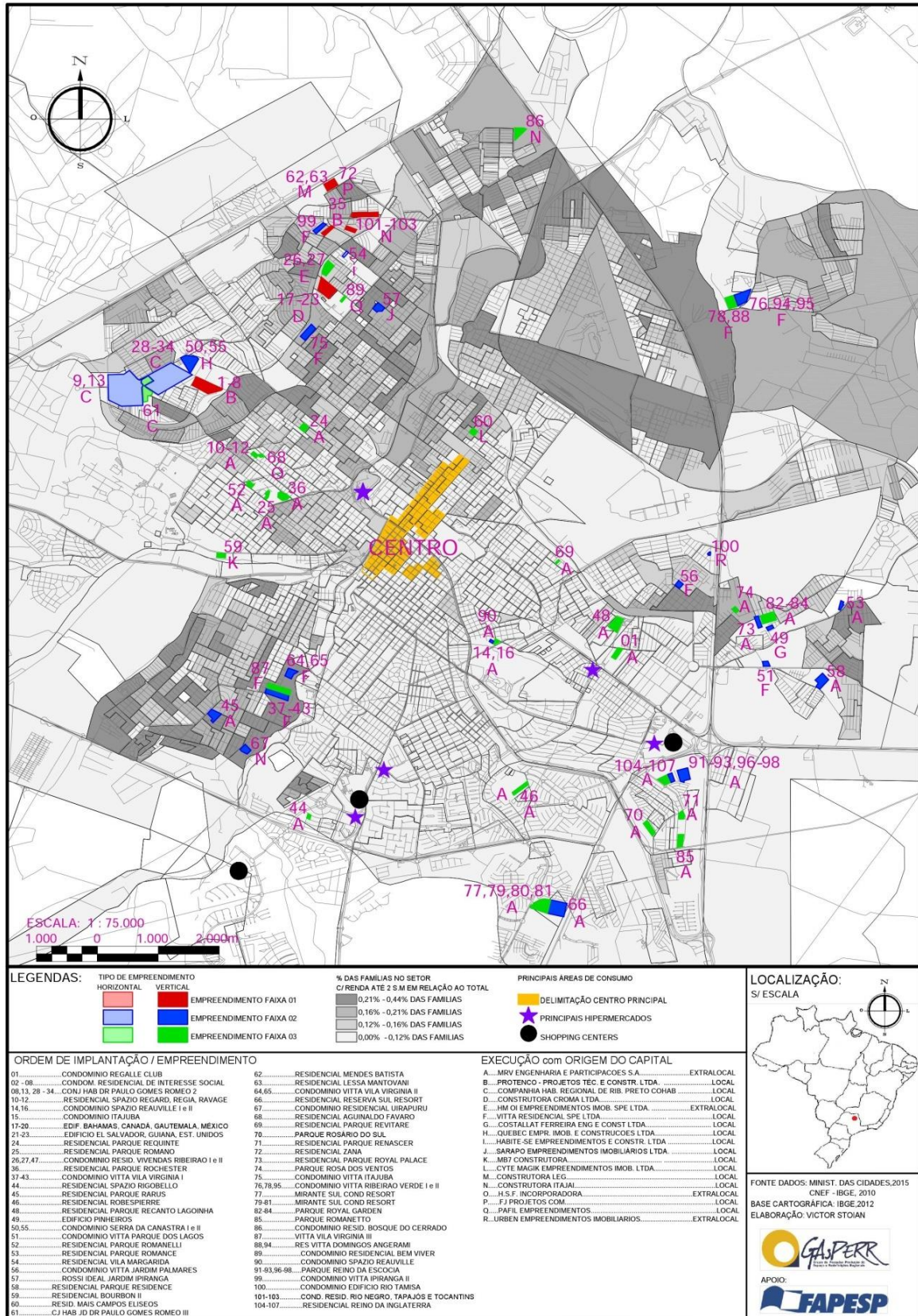
Na cidade de Ribeirão Preto, é possível destacar que a presença dos empreendimentos construídos integra-se em sua maioria à estrutura urbana ocupando vazios urbanos e/ou lotes já integrada à malha urbana, não promovendo assim, a dispersão do tecido urbano. Sendo os empreendimentos do Faixa 1 alocados em um mesmo setor da cidade, o setor noroeste, que historicamente foi estruturado por empreendimentos voltados a habitação de interesse social. Os empreendimentos da Faixa 1 estão localizadas nos setores de maior concentração de chefes de família com rendimentos de até dois salários mínimos, reforçando, portanto, uma lógica de estruturação da cidade historicamente construída.

Todos os conjuntos foram produzidos por diferentes agentes locais, e seguem uma mesma tipologia, condomínios de edifícios de 4 pavimentos. Cabe destacar que mesmo os empreendimentos estando implantados em áreas inseridas em processo de segregação socioespacial, a tipologia verticalizada permitiu uma inserção junto a malha urbana já existente. Alguns dos conjuntos estão justapostos à empreendimentos verticais de outras faixas de renda, como exemplo podemos citar o denominado "Edifício Bahamas/ Canadá/ Guatemala/ México" (17-20).

Os empreendimentos destinados à faixa 2 e 3 de renda possuem três diferentes modos de implantação, os quais são: 1) Loteamento horizontal de casas em lotes unifamiliares. As unidades foram produzidas pela COHABRP, e diferentemente de outras cidades, os loteamentos são abertos. São cinco diferentes empreendimentos, um destinado à Faixa 3 de renda e os demais destinados a Faixa 2, formando uma mesma massa de implantação, localizada na direção noroeste, denominados "Conjunto Habitacional Dr. Paulo Gomes Romeo I, II e III" (9,13, 28-34 e 61); 2) Edifício vertical com mais de quatro pavimentos. Produzidos por agentes locais e extra locais. Essa tipologia está localizada com maior proximidade à área central, e a maior parte dos conjuntos são destinados à Faixa 3 de renda. Exemplo dessa característica é o empreendimento "Residencial Campos Elíseos" (60), localizado ao norte da área central, como também, o "Condomínio Spazio Reauville I e II" (14,16), localizado ao sul da área central. Devemos também destacar o "Residencial Rigobello" (44), implantado em direção maior vetor de valorização imobiliária da cidade de Ribeirão Preto (BARCELA, 2018), com grande proximidade a um dos *shopping centers*; 3) Edifício vertical de quatro pavimentos. Produzidos por agentes locais e extra locais, localizados, em sua maioria em maior distância em relação à área central, muitos deles nos

limites da malha urbana existente. Citamos com exemplo o "Residencial Parque Romance" (53), localizado no extremo oeste da cidade, ou o "Condomínio Residencial Bosque do Cerrado" (86), localizado no extremo norte.

Mapa 2. Ribeirão Preto. Produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, área central, hipermercados e shopping centers. 2015



A presença de diferentes tipologias entre as três diferentes faixas do programa conferem uma inserção diferenciada de empreendimentos horizontais e verticais na malha urbana. Porém, há predomínio de empreendimentos verticais. Se tomarmos o exemplo dos empreendimentos Faixa 1 temos sua totalidade na tipologia vertical. Confere-se assim uma maior capacidade destes empreendimentos ocuparem áreas menores, promovem um uso mais intenso do solo urbano e possibilitam elevados ganhos de escala para as construtoras, ampliando suas margens de lucro.

Tomadas em paralelo, sob um esforço de representar à produção habitacional destacada, as cidades de Londrina e Ribeirão Preto explicitam uma miríade de agentes difusos em distintas características institucionais ou em sua abrangência dos negócios. Contudo, neles está o traço comum que reside na produção habitacional de interesse social e na posição estratégica que as cidades médias ocupam para realização de seus negócios.

Considerações Finais

Neste trabalho apresentamos as transformações recentes nas condições da moradia e o modo como as unidades habitacionais contratadas pelo programa MCMV integram-se às formas de combate ao quadro de déficit e inadequação habitacional nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.

A partir da reunião e análise de um conjunto de dados associados às características domiciliares, organizados segundo critérios que consideraram o grau de adequação, semi-adequação e inadequação domiciliar e do déficit habitacional é possível sistematizar um conjunto de conclusões para as cidades estudadas.

A primeira delas situa a persistência de uma realidade domiciliar marcada pela precária inserção de famílias na cidade, resultado das heranças de um processo de urbanização cujos padrões de estruturação das cidades denotam profundas desigualdades que ainda hoje demarcam uma importância crucial em sua estruturação. Porém essa tendência de permanência de um modo de produção do espaço urbano marcado pelas desigualdades socioespaciais não é absoluta. Portanto, mesmo havendo uma lógica mais geral de implantação dos conjuntos habitacionais do programa MCMV, pudemos observar alguns empreendimentos que rompem, em alguma medida, com a tendência de produção de desigualdades socioespaciais. A grande diversidade de agentes produtores, as características

locais, e o desenho institucional do Programa são algumas chaves explicativas para a existência dessa complexidade.

Estas heranças são reveladas tanto pela presença nas duas cidades de domicílios com inserções urbanas marcadas pela ausência de infraestrutura, ou mesmo, pelo demanda por moradia, tal como verificado pelos dados do déficit habitacional cujos números indicam presença significativa nos componentes associados à coabitação familiar e o ônus excessivo com o aluguel e, quando consideramos os indicadores de renda, a concentração deste déficit nas famílias de renda de 0 a 3 salários.

Um segundo grupos de conclusões são aquelas que pensam a produção habitacional a partir do programa MCMV, alinhando-se assim à ampliação da oferta habitacional por intermédio do mercado privado equiparando o problema da moradia à produção da casa própria. Destas podemos afirmar que o programa atinge efetivamente parte das camadas da população que historicamente foram excluídas das iniciativas federais na área habitacional, contudo, não chegou a promover a universalização do acesso à moradia a estes segmentos. Ademais, a oferta da moradia concentra-se nas Faixas 2 e 3, superando às demandas identificadas pelos segmentos à que se dirigem pelo déficit habitacional computado pela Fundação João Pinheiro.

Bibliografia

ABREU, Marlon. A de. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização:** entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. 232f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2019.

_____. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades:** Lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. 2014. 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2014.

_____. Cidades médias e a trajetória recente do setor imobiliário brasileiro: problematização a partir das novas formas de cooperação, coordenação e concorrência entre empresas. **Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional.** São Paulo. 2017

ALCANTARA, Danilo M. de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG):** análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. 2013. 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2013.

AMORIM, Wagner V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias:** Londrina e Maringá/PR. 2015. 413f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2015.

_____. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR:** a valorização imobiliária e a reestruturação urbana. 2011. 287f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2011.

BARCELLA, Bruno L. S. **O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias:** Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. 2015. 112 f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

_____. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias:** da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. 216f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2018.

BATISTA, Victória. **A produção da habitação verticalizada pelo programa minha casa minha vida na cidade de ribeirão preto.** 2018. 65f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2018.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. (2010) **Censo Demográfico 2010.** IBGE: Brasília.

CARVALHO, M. C. Mobilidade residencial de famílias de baixa renda e estruturação interna da cidade. **Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional.** São Paulo. 2017

COIMBRA, A. F. O programa minha casa minha vida em cidades médias: um debate sobre a política pública. **Anais do XI Encontro Nacional da ANPEGE.** Presidente Prudente. 2015

COUTO, Edna. M. J. A. **As cidades médias e suas múltiplas particularidades:** produção e consumo do espaço urbano em Marília/SP e Mossoró/RN. 2016. 246f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2016.

DAL POZZO, Clayton F. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta:** fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. Presidente Prudente, 2011. 316f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2011.

FRESCA, Tânia M. A rede urbana do norte do Paraná: de um padrão tipo christalleriano à uma condição de diversidade e complexidade. FRESCA, Tânia M.; SALVI, Rosana F.; ARCHELA, Rosely S. (Org.). **Dimensões do espaço paranaense.** 1ª ed. Londrina: Editora da UEL, 2002.

FIX. M. B. A. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Campinas. 2013. 263f. Tese (Doutorado em Economia). Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas/SP, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte, 2013.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MELAZZO, Everaldo. S. O que as cidades podem nos contar sobre um país? Alguns elementos sobre o Brasil visto desde suas cidades. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; FERNANDES, José Alberto Rios (Org.). **Brasil e Portugal vistos desde as cidades: as cidades vistas desde o seu centro**. 1ed.São Paulo: Ed. Unesp, 2018, v. 1, p. 153-180.

_____. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. BELLET, Carmen. MELAZZO, Everaldo S. SPOSITO, Maria E. B. LLOP, Josep M. (Org.). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleda: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015.

_____. “Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil”. **Mercator**, Fortaleza, n. especial (2), 2013.

Rolnik, R e Klink. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano. Por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos** 89, março de 2011.

ROLNIK Raquel; **A guerra dos lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SHIMBO, L.Z. (2012) **Habitação social, habitação de mercado: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). USP: São Carlos/SP.

_____. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**. São Paulo. V.35. 2016

SPOSITO, Maria Encarnação. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo. **Investigaciones Geográficas – Boletín del Instituto de Geografía – UNAM**, N° 54, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação, GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TÖWS, Ricardo L. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá. 2010.

Submetido em: Janeiro de 2019.

Devolvido em: Maio de 2019.

Aceito em: Julho de 2019.