

## **A INTERESCALARIDADE DA PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM CIDADES MÉDIAS: DO AUMENTO DO CONSUMO IMOBILIÁRIO AO AUMENTO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS**

**Bruno Leonardo Barcella**

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

E-mail: blbarcella@gmail.com

### **Resumo**

O artigo busca ressaltar a importância que as articulações escalares exercem no processo de produção do espaço urbano na contemporaneidade e, mais especificamente na produção habitacional em cidades médias, ao expor um debate sobre o papel que o Programa Minha Casa Minha Vida teve na criação dos “elos” entre as escalas geográficas e a dinâmica habitacional em duas cidades médias, Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. É construído um debate teórico sobre a importância que as escalas geográficas assumem ao se analisar cidades médias na contemporaneidade, defende-se a necessidade de construções analíticas multiescalares para se entender os processos atuais. É analisada a crescente participação de grandes empresas imobiliárias que passam a atuar nas cidades em questão a partir de suas inserções dentro do Programa, e assim passam a ser responsáveis por parte considerável da produção habitacional de tais realidades em uma dimensão que extrapola a escala da cidade, sendo possível, portanto, observar relações de ordem local-global. Por fim, é dado destaque as transformações recentes na dinâmica habitacional e seus efeitos em diferentes dimensões, desde o aumento do consumo e oferta imobiliária até a reprodução das desigualdades socioespaciais.

**Palavras-Chave:** Produção do Espaço Urbano; Produção Habitacional; Programa Minha Casa Minha Vida; Cidades Médias; Ribeirão Preto; São Carlos; Desigualdades Socioespaciais.

## **THE INTERESCALARITY OF THE HOUSEHOLD PRODUCTION OF THE MY HOUSE PROGRAM MY LIFE IN MIDDLE CITIES: FROM INCREASING REAL ESTATE CONSUMPTION TO THE INCREASE OF SOCIAL AND SOCIAL INEQUALITIES**

### **Abstract**

The article seeks to emphasize the importance that scalar articulations exert in the process of urban space production in contemporary times, and more specifically in housing production in medium cities, by exposing a debate about the role that the My House My Life Program had in creating the “links” between the geographic scales and the housing dynamics in two medium cities, Ribeirão Preto/SP and São Carlos/SP. A builder discussion about the importance of geographic scales when analyzing medium-sized cities in contemporary times is made, and the need for multi-scale analytical constructions to understand current processes is defended. It is analyzed the growing participation of large real estate companies that start to operate in the cities in question from their insertions within the Program, and thus they are responsible for a considerable part of the housing production of such realities in a dimension that extrapolates the scale of the city, thus it is possible to observe relations of local-global order. Finally, recent changes in housing dynamics and their

effects in different dimensions, from the increase of consumption and real estate supply to the reproduction of socio-spatial inequalities, are highlighted.

**Keywords:** Urban Space Production; Housing Production; Minha Casa Minha Vida Program; Medium Cities; Ribeirão Preto; São Carlos; Sociospatial inequalities

## **LA INTERESCALARIDAD DE LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DEL PROGRAMA MÍ CASA MI VIDA EN CIUDADES MEDIAS: DEL AUMENTO DEL CONSUMO INMOBILIARIO AL AUMENTO DE LAS DESIGUALDADES SOCIALESPACIALES**

### **Resumen**

El artículo pretende hacer hincapié en la importancia de que el ejercicio conjunto escalar en el proceso de producción del espacio urbano en el mundo contemporáneo y más específicamente en la producción de viviendas en las ciudades medianas, mediante la exposición de un debate sobre el papel que el programa Mí Casa Mi Vida fue la creación de "conexiones" entre las escalas geográficas y la dinámica de la vivienda en dos ciudades medianas, Ribeirão Preto/SP y São Carlos/SP. Se realiza un debate teórico sobre la importancia de las escalas geográficas al analizar ciudades medianas en tiempos contemporáneos y se defiende la necesidad de construcciones analíticas de múltiples escalas para comprender los procesos actuales. Se analizó la creciente participación de las grandes empresas inmobiliarias que ahora operan en las ciudades en cuestión de sus inserciones en el programa, y por lo tanto se convierten en responsables de una parte considerable de la producción de viviendas de tales realidades en una dimensión que va más allá de la escala de la ciudad. Así, es posible observar relaciones de orden local-global. Finalmente, se destacan los cambios recientes en la dinámica de la vivienda y sus efectos en diferentes dimensiones, desde el aumento del consumo y la oferta inmobiliaria hasta la reproducción de desigualdades socio-espaciales.

**Palabras clave:** Urban Space Production; Housing Production; Mi Casa Mi Vida Programa; Medium Cities; Ribeirão Preto; San Carlos; Sociospatial inequalities.

### **Introdução**

Neste artigo será realizado uma análise que centra seu debate nas questões entorno das transformações recentes no setor imobiliários brasileiro, destacando principalmente, aquelas alavancadas pelas mudanças resultantes do desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tendo como recorte analítico duas dimensões escalas, um primeiro de dimensão nacional, e um segundo em duas cidades médias, Ribeirão Preto e São Carlos, ambas localizadas no Estado de São Paulo.

Para tanto, buscaremos desenvolver reflexões sobre um período importante da produção habitacional produzida no Brasil com os financiamentos vinculados ao Programa em questão<sup>1</sup>, o seu papel na inserção de duas cidades no contexto do circuito imobiliário brasileiro, ao funcionar como um “elo” de ligação entre elas e a produção habitacional

---

<sup>1</sup> Tais financiamento são referentes aos períodos de 2009 a 2015.

ancorada em lógicas de outras escalas, possibilitando a participação de novos agentes, que passam nesse momento a atuar em diferentes escalas, desde a internacional/nacional até a local.

A análise da produção habitacional e a produção do espaço urbano nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos reafirma a necessidade de se entender, antes de tudo, do que se trata cidades médias, por mais que seja possível afirmar que não existem critérios consensuais e estabelecidos para sua definição. Sposito (2007), por exemplo, comenta que a conceituação de cidades médias deve considerar o fato de elas exercerem importantes papéis regionais ou de intermediação na rede urbana e, para sua análise, devemos considerar as relações nas escalas nacional e/ou internacional, as quais têm influência na conformação de um sistema urbano.

Para a apresentação deste debate o texto foi subdividido em três partes além da introdução e das considerações finais, na primeira foi realizado um debate centrado na discussão de cidades médias e a importância das escalas geográficas para seu entendimento, contudo, perpassamos pelos processos de reestruturação urbana e reestruturação das cidades médias, buscando destacar o papel que as escalas geográficas assumem para suas análises, trazendo a contribuição de alguns autores importantes para temática.

A construção dos dois itens subsequentes foi pautada em dois níveis de recortes, para construir o objeto de análise: o primeiro, mesmo reconhecendo que a cidade é produzida por múltiplas determinações, tem enfoque econômico; enquanto o segundo, é que tal dimensão econômica será lida pelas ações dos agentes econômicos vinculados ao Programa e as resultantes socioespaciais de suas ações/estratégias nas cidades.

Assim, realizaremos uma análise do PMCMV dando a devida importância em dois recortes escalares que julgamos como fundamentais para as ambições do presente artigo, visto que segundo a perspectiva defendida por Maricato (2008), as questões relacionadas à moradia nos possibilitam analisar/enxergar os vínculos entre as escalas da macroeconomia e as escalas do poder local.

O primeiro recorte escalar será a análise do papel do Programa como uma “política macroeconômica anticíclica” (MELAZZO, 2015, p.393), portanto, em si mesmo “carrega a dimensão da escala nacional” (MELAZZO, 2015, p. 394). Assim, procuraremos entender alguns elementos macro escalares necessários para analisarmos o Programa na realidade das cidades médias, bem como a fundamental articulação das escalas geográficas para assim, desvendar as diferentes “facetas” com que o Programa acaba por repercutir na

estruturação do espaço de cada uma das cidades que será debatido no terceiro item do artigo.

### **Cidades médias e escalas geográficas: as interações espaciais e elementos para seu entendimento**

A reestruturação produtiva acarretou profundas transformações na estrutura de acumulação, política e social das cidades, tais fatos são evidentes e tem consequência no modo como o espaço urbano passou a ser estruturado, denotando uma nova forma de pensar a sociedade, o espaço e a produção. As mudanças na estrutura macroeconômica acarretaram mudanças que redefiniram, especialmente, a lógica de industrial, o papel do Estado na política e economias nacionais, a atuação do capital financeiro, e as relações de trabalho no processo de acumulação (HARVEY, 2005).

As cidades médias neste contexto assumiram importantes papéis, o que acarretou também na modificação de sua estrutura urbana, redefinindo os usos do solo urbano, a lógica das centralidades e as relações espaço-tempo (SPOSITO, 2004). O processo de reestruturação produtiva provocou a constituição de novas relações tempo-espaço no nível inter e intraurbano nas cidades de diferentes portes. Sposito (2004; 2007) propõe a análise em cidades médias, por meio da articulação entre dois conjuntos de dinâmicas e processos distintos, mas complementares, inseparáveis e articulados entre si, a reestruturação da cidade e reestruturação urbana.

Apesar de não existir um conceito fechado e nem uma definição engessada sobre cidades médias, alguns pressupostos para entendê-las já são muito bem aceitos e debatidos exaustivamente pela RECiME<sup>2</sup>, talvez o mais importante e evidente deles seja o papel de intermediação dessas cidades, sua posição central na conformação de redes urbanas e centro regional. Sposito (2007) relata que os papéis regionais sempre estiveram associados às cidades médias, às vezes denominadas cidades regionais.

Portanto, cada cidade média associa-se à área ou à região que comanda, o que pressupõe relações diretas com um número de cidades pequenas e o desempenho de funções de intermediação destas com as cidades de maior porte. Porém, a autora faz uma ressalva importante ao alertar que “num contexto como esse (o atual período), as relações

---

<sup>2</sup> Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias.

entre a cidade média e seu espaço rural e regional deixam de ser suficientes para compreender o contexto que ela se insere” (SPOSITO, 2007, p. 236).

compreender as cidades médias a partir de processos e dinâmicas que são, sobretudo, econômicos, mas verificando suas dimensões espaciais, o que significa pensar na posição sempre relativa e transitória dessas cidades e de seus papéis nas relações, sobreposições e articulações com o espaço rural e com outras cidades em múltiplas escalas (SPOSITO, 2007, p. 233).

No mundo atual, há uma crescente ampliação das relações econômicas em escala internacional, mediadas por novos sistemas técnicos e, principalmente, por práticas políticas e interesses de grandes grupos econômicos, exigindo, assim, ampliar a escala de compreensão das ações e dos fluxos que as revelam e as sustentam (SPOSITO, 2011).

As funções e os papéis das cidades médias na rede urbana passam a ser interescares permitindo perceber, por exemplo, que à sua rede de influência se atribuem lógicas do local e do regional, mas também de escalas como a global (CATELAN, 2013). As lógicas da escala global são atingidas por meio de agentes econômicos que instalam em seus territórios não somente capitais fixos, mas lógicas suficientes para modificar as articulações e estruturas dessas cidades (CATELAN, 2013).

A necessidade de um maior aprofundamento sobre as questões das escalas geográficas para entendermos a realidade das cidades médias é eminente, tanto seus processos intraurbanos e interurbanos quanto suas interações e relações que extrapolam essas dimensões imediatas e as conecta com escalas de maior abrangência.

Neste sentido, Brenner (2013) ressalta que os conceitos escalares são “ferramentas essenciais para desvendar algumas das dimensões fundamentais das transformações urbanas contemporâneas” (BRENNER, 2013, p. 202). Sposito (2007) indaga sobre a perspectiva de como a valorização das múltiplas escalas pode contribuir de forma positiva para os estudos das cidades médias.

A este respeito, não se justifica, na contemporaneidade, pesquisas que sejam conduzidas sem que a escala seja levada com relativa importância, e sem que esteja claramente especificada (RACINE, RAFFESTIN e RUFFY, 1983).

Brenner (2013, p. 210 - 211) ao trabalhar a perspectiva de escalonamento e reescalonamento destaca que, para ele, as escalas geográficas não são propriedades estáticas, fixas ou permanentes das instituições político-econômicas ou da espacialidade social enquanto tal. Elas são mais bem compreendidas, na verdade, como dimensões

socialmente produzidas, e, portanto, maleáveis, de processos sociais particulares. A partir desse pressuposto o autor entende que é mais apropriado, portanto, falar no escalonamento (diferenciação escalar) e reescalonamento (rediferenciação escalar) de tipos particulares de processos sociais e formas institucionais do que falar de escalas *per se*.

No mesmo texto o autor traz mais algumas importantes considerações e reflexões sobre as escalas geográficas e sua relevância para estudos urbanos, como preposições acerca do escalonamento e reescalonamento defendido por ele. Para ele “as escalas só podem ser apreendidas de modo relacional. As escalas não podem ser consideradas adequadamente como unidades fixas” (BRENNER, 2013, p.211) e entendidas isoladamente.

Uma ideia que nos parece importante e promissora que o autor apresenta, principalmente para os estudos relacionados as cidades médias é a ideia de entender as escalas geográficas e suas relações entre si como um mosaico. Pois as formas de organização interescalar representam mosaicos, e não pirâmides. Segundo ele, “a paisagem institucional do capitalismo não é caracterizada por uma pirâmide escalar” única e abrangente na qual todos os processos sociais e formas institucionais estão ordenadamente englobados, visto que cada processo social ou forma institucional pode estar associado com padrões distintos de diferenciação escalar (BRENNER, 2013, p. 212).

Na contemporaneidade é cada vez mais necessário nos debruçarmos sobre a questões das escalas geográficas para entendermos a produção do espaço principalmente no que diz respeito as cidades médias. As recentes mudanças estruturais, a mundialização da economia e a crescente articulação entre grandes grupos econômicos em espaços que antes não faziam parte desta mundialização, têm trazido novas dinâmicas e novos conteúdos para as cidades que só podem ser entendidos a partir da construção das devidas articulações entre as escalas geográficas, que poderão ser um instrumento útil e necessário para enxergarmos a realidade.

Portanto, ao tratarmos da produção imobiliária, produção habitacional e produção do espaço urbano em cidades médias, só é possível entender toda a lógica desses processos e seus vínculos com a devida construção analítica que busque entender como tais processos são materializados em diferentes dimensões escalares e como são realizados de diferentes formas na interação entre global-local por intermédio de diferentes agentes.

## **O Programa Minha Casa Minha Vida em Ribeirão Preto e São Carlos: a criação do “elo” entre as cidades e os agentes imobiliários nacionais**

As cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, assim como diversas outras cidades médias do Brasil, vivenciaram na década de 2005 à 2014 um verdadeiro boom imobiliário, tal processo veio a ocorrer por uma conjuntura complexa de fatores macroestruturais de escalas mais abrangentes, dentre eles o crescimento econômico que o país vivenciou até 2014, assim como o aumento da importância do setor imobiliário na composição da economia nacional, o aumento de crédito imobiliário e habitacional e o Programa Minha Casa Minha Vida, a abertura de capital das grandes construtoras e incorporadoras nacionais na bolsa de valores e consequente aproximação entre o setor imobiliário e os mercados de capitais (PAIVA, 2007; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; 2015; SANTOS e SANFELICI, 2016).

Na escala nacional, podemos apontar a formação de redes de negócios, investimentos e novos capitais e a formação de um mercado nacional e as relações entre os agentes, bem como, na escala mundial (internacional), a financeirização da riqueza fundiária/imobiliária, vinculando os mercados financeiros aos imobiliários, ampliando a instabilidade macroeconômica (MELAZZO, 2015).

No Brasil um dos fortes vínculos entre as escalas nacional e internacional com a produção imobiliária e produção do espaço urbano nas cidades se deu por meio da aproximação do setor imobiliário com os mercados de capitais e a crescente financeirização do setor (MELAZZO, 2013 e 2015).

Santos e Sanfelici (2016) problematizam a questão relatando que, no caso brasileiro, este processo de aproximação do setor imobiliário e o mercado financeiro assumiu algumas particularidades, a partir da produção ao invés das hipotecas como no caso norte-americano, com a aproximação com mercados de capitais e abertura de capital na bolsa de valores (BOVESPA).

O baixo grau de integração entre o financiamento habitacional e o mercado de capitais no Brasil sugere, portanto, que a financeirização do imobiliário não se deu, prioritariamente, pela via do consumo e do crédito hipotecário, como aconteceu nos Estados Unidos. Diferentemente do “modelo” norte-americano, no Brasil a aproximação entre o segmento imobiliário e o mercado de capitais foi impulsionada pela atuação direta das grandes incorporadoras... (SANTOS e SANFELICI, 2016, p.16).

Santos e Sanfelici (2016) relatam que essas empresas encontraram no mercado de capitais uma forma rápida e eficiente de levantar um montante extraordinário de recursos para multiplicar seus lançamentos e expandir seus raios de operação, tanto espacialmente quanto potencialmente, algo inédito em um setor.

No triênio 2005-2007, foram mais de R\$ 20 bilhões em ações emitidas por empresas envolvidas no circuito imobiliário no Brasil. O padrão de financeirização que se define pela simbiose entre o mercado de capitais e as principais incorporadoras brasileiras atuou mais sobre a oferta do que sobre a demanda, colocando a dominância e a origem do processo numa estratégia definida entre o segmento imobiliário e os detentores da liquidez mundial (SANTOS e SANFELICI, 2016, p.16).

A partir deste momento foi possível o nascimento de um mercado imobiliário brasileiro com agentes que atuam em dinâmicas e escala de abrangência nacional (MELAZZO, 2013 e 2015), o que resultou no aumento da capacidade de determinados agentes de perpassar as diferentes escalas que envolvem os mecanismos de captação de recursos até a produção da habitação em um determinado espaço.

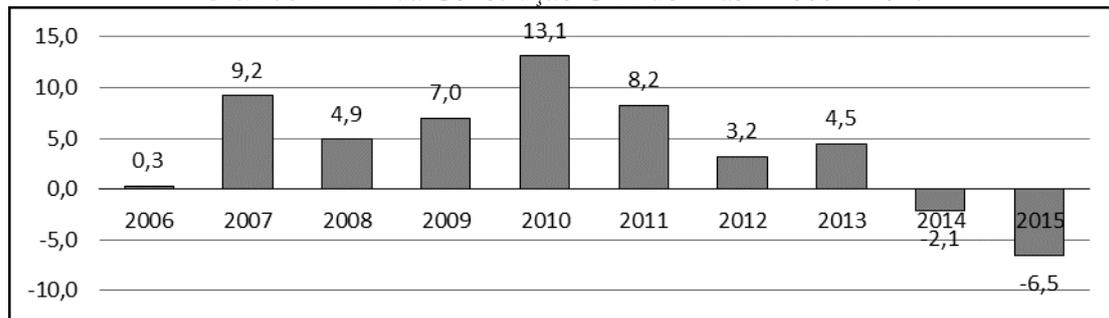
É identificada uma nova forma e dinâmica no *modos operandi* destes agentes, o que acarretou em mudanças na estrutura do setor imobiliário, fazendo com que algumas cidades médias ascendessem como novos destinos de investimentos de empresas de atuação nacional e internacional (SHIMBO, 2010; FIX, 2011 e MELAZZO, 2013 e 2015).

O boom imobiliário, o processo de abertura de capitais das grandes empresas na Bolsa de Valores, a entrada de capital internacional no setor, a expansão geográfica delas em busca de novos investimentos, em cidades que não pertenciam ao seu portfólio e, o crescimento econômico vivenciado no país até 2014, dinamizaram o setor imobiliário a nível nacional e isso fica evidente ao analisarmos o **Gráfico 1**, que traz o PIB<sup>3</sup> da construção civil do Brasil pós 2006. A partir dele é possível observarmos que o movimento reflete em parte os acontecimentos que estamos descrevendo. Há um nítido processo de ganho de valorização que começa em 2007, ano em que um considerável número de grandes empresas imobiliárias passam a fazer oferta pública de ações na Bolsa de Valores, confirmando assim o argumento de Shimbo (2010) e Fix (2011) que nesse momento o setor ganhou dinamismo e isso refletiu em ganhos e investimentos.

---

<sup>3</sup> Produto Interno Bruto da Construção Civil.

**Gráfico 1.** PIB da Construção Civil do Brasil. 2006 – 2015



**Fonte:** IBGE - Contas Nacionais, deflacionado pelo INCC; 2010 e 2013 e CBIC (câmara brasileira da indústria da construção)

**Elaboração:** do autor

Tais empresas, que realizaram investimentos para ofertar suas ações na Bolsa de Valores, tiveram um crescimento acelerado, pois a inserção de oferta pública de ações “proporcionou recursos para investimentos em novos empreendimentos e também para a aquisição de outras empresas menores, localizadas em outros estados ou especializadas em nichos de mercado” (SHIMBO, 2010, p. 105).

De acordo com o **Gráfico 1**, depois de 2007 o setor continuou em um crescente no que diz respeito ao produto interno bruto, mas o ano de 2010 representou um ponto de inflexão, grande parte disso como reflexo do andamento do PMCMV que havia começado a funcionar em 2009, sendo que alguns resultados começam a florescer nos balancetes das empresas de capital aberto que obtiveram grande produção no âmbito do Programa.

A apresentação das informações empíricas sobre bancos de terrenos, obtidas dos Relatórios Econômico-Financeiro demonstrado por Melazzo (2013; 2015), coloca em debate o sentido estratégico da atuação dos agentes que passam a comandar a produção de cidades no Brasil.

O Programa ao combinar uma clara orientação anticíclica (ARANTES e FIX, 2009; MELAZZO, 2015), como parte de uma série de medidas econômicas que visavam fazer frente a crise econômica internacional que explodiu em 2008 e 2009, com uma dimensão importantíssima atrelado a política habitacional ao proporcionar facilidades e condições para que segmentos de menores rendas terem acesso ao imóvel próprio com condições ímpares de financiamento e crédito, modificou e vem modificando substancialmente as cidades brasileiras (MELAZZO, 2015).

Aqui destacamos um papel importante às cidades médias que foram destinos de investimentos gigantescos dentro deste Programa e sofreram grandes impactos tanto do ponto de vista espacial quanto social.

O PMCMV, política de âmbito federal, funcionou como uma “alavancagem” para as grandes empresas imobiliárias que haviam aberto seus capitais na Bolsa de Valores e, por consequência, fizeram altos investimentos na compra de grandes *landbanks* (banco de terras) em cidades que não faziam parte do circuito imobiliário de investimento até aquele momento, com a promessa de produzir empreendimentos para uma faixa de renda que também nunca havia sido alvo das empresas com a finalidade de que os estoques de terrenos funcionassem como base para a criação de capital fictício (FIX, 2011, p.195).

Segundo Santos e Sanfelici (2016) a corrida para formar um *landbank* que transparecesse a “expansão” das empresas acabou por levar a uma valorização ainda maior dos terrenos urbanos.

Tal expansão se mostrou insustentável, posteriormente a corrida pela compra dos *land banks*, pois as grandes empresas que haviam feitos seus IPOs<sup>4</sup> não tinham as condições para entrar no mercado no qual não possuíam a *expertise* imobiliária ou pouco formalizados.

A falta de conhecimento dos mercados locais e dos caminhos burocráticos e extrainstitucionais exigiu, para uma entrada mais rápida nesses mercados, uma aproximação com empresas locais, normalmente de menor porte. O aumento no número de parcerias, aquisições e fusões também caracterizou o período. Mas a febre expansionista que tomou conta do segmento, no último quarto da década, encontrou, na estratégia, severos limites para a realização do capital investido (SANTOS e SANFELICI, 2016, p. 22-23).

A estratégia expansionista que objetivava dar a impressão de bons resultados para o segmento não surtiu o efeito esperado e “a crise mundial, portanto, embora venha a agravar a situação, não está na origem dos limites para o crescimento do setor e dos problemas mencionados” (ARANTES e FIX, 2009, p.13), e só foi possível posteriormente com o lançamento PMCMV que teve força, assim, para realizar o capital investido no curso da expansão especulativa de 2007 (SANTOS e SANFELICI, 2016), possibilitando que diferentes faixas de rendas, que anteriormente não eram alvos das estratégias imobiliárias, passassem a compor este mercado e serem considerados uma fatia importante (SHIMBO, 2010).

Mais do que somente colocar uma parcela considerável da população brasileira dentro do circuito imobiliário, o PMCMV possibilitou que construtoras de nível e alcance

---

<sup>4</sup> IPO (Initial Public Offering) é uma sigla para Oferta Pública Inicial (ou OPI). Como o próprio nome diz, é quando uma empresa vende ações para o público pela primeira vez. Isso também é conhecido como a abertura de capital.

nacional com capitais internacionais em sua composição acionária (**Quadro 1**) passassem atuar em uma escala nacional de produção.

Portanto, começa a se desenhar naquele momento a ideia de que o PMCMV criou o “elo” e vínculos entre os grandes agentes imobiliários e as diferentes escalas de investimento imobiliário que possibilitou a produção habitacional e transformação das cidades em diferentes realidades e níveis de hierarquia urbana, no caso específico deste texto, as cidades médias.

A título de exemplo, apresentaremos dois quadros que correspondem a duas grandes empresas imobiliárias que possuem capital aberto na Bolsa de Valores e que possuem grande atuação (umas mais, outras menos) no PMCMV, ressaltamos que ambas possuem uma produção habitacional expressiva nas cidades médias.

**Quadro 1.** Composição acionária MRV Engenharia e Participações S.A. 2016

Nome	%ON <sup>5</sup>	%PN <sup>6</sup>	%Total
Rubens Menin Teixeira de Souza	35,31	0,00	35,31
Orbis Investment Management Limited <sup>7</sup>	11,58	0,00	11,58
Outros	52,46	0,00	52,46
Ações Tesouraria	0,65	0,00	0,65
Total	100,00	0,00	100,00

Fonte: Bovespa (2017)

Acesso: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) - 09/02/2017 - Informação de 08/11/2016.

Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Melazzo (2013, p. 36-37) relata que a MRV – Engenharia e Participações S.A. foi criada no ano de 1979 por Rubens Menin na cidade de Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais. Antes de abrir seu capital na Bolsa de Valores, em 2006, vendeu 16,7% de seu capital para Autonomy Capital Research LLP de Charles Gibbins, demonstrando já

<sup>5</sup> ON é referente as ações ordinárias da empresa. Assim, os investidores dessa modalidade possuem direito a voto nos conselhos nas assembleias das empresas.

<sup>6</sup> PN é referente as ações preferenciais da empresa. Assim, os investidores dessa modalidade possuem uma preferência na distribuição dos dividendos.

<sup>7</sup> Investment Management Orbis é uma gestão de investimentos firma sediada em Bermuda, com escritórios em Londres, Vancouver, Sydney, San Francisco, Hong Kong, Tóquio e Luxemburgo. A empresa tem uma relação estreita com o Investment Management cinza Allan na África do Sul e Allan cinza Austrália. A Orbis gerencia aproximadamente US \$ 25 bilhões em nome de investidores institucionais e individuais. A Orbis foi fundada em 1989 para fornecer aos clientes uma gestão de investimento global orientada para o desempenho, baseada nos princípios do pensamento fundamental, de longo prazo e do contrário.

Dados e informações retiradas do site institucional fundo de investimento. Link: <https://www.orbis.com/WhoWeAre/OurHistory>

uma forte articulação com o capital internacional. Com a abertura de capital, a receita líquida cresceu 174%, conseguindo captar mais de 178% com vendas de ações em 2008, com isso, os resultados em termos de faturamento cresceram cerca de 10 vezes entre 2007 e 2010, passando de R\$71,6 bilhões para R\$ 714 bilhões (MELAZZO, 2013). Posteriormente a isso, a compra e venda acionária da empresa continuou até chegar no cenário atual representado pelo **Quadro 1**.

É importante ressaltarmos que a MRV Engenharia e Participações S.A. é uma empresa que possuía toda sua atuação alinhada ao PMCMV<sup>8</sup> e consequentemente foi a empresa que mais se destacou neste âmbito.

Na cidade de Ribeirão Preto até o ano de 2012 a empresa havia lançado 3.168 unidades habitacionais dentro Programa, entre faixa 02 e faixa 03, que são as faixas do Programa que a empresa se concentra em atuar, se tornando a empresa que mais lançou unidades habitacionais na cidade dentro destes parâmetros, já na cidade de São Carlos foram 1.068 unidades habitacionais lançadas até 2012, também sendo a empresa que mais lançou habitações na cidade pelo PMCMV.

É possível observar como uma empresa com atuação em nível nacional se funde com capitais internacionais e por meio de um Programa de abrangência e escala nacional formulado pelo governo federal passa a produzir habitação em uma lógica industrial em cidades diversas, mas com um mesmo modelo de produção, impactando assim, diretamente a produção habitacional, a dinâmica imobiliária destas cidades e, sobretudo, a produção do espaço urbano, com a produção de habitações em elevado número, seguindo uma padronização definida com localizações semelhantes, o que impactou diretamente na produção e reprodução das desigualdades sociais das cidades.

Destaca-se, assim, as interações multi e interescares presentes na produção habitacional nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, relações que vão do internacional ao local diretamente.

Um outro exemplo que deixa claro essa relação direta local-global pode ser observada ao analisarmos a atuação da Rodobens S. A., uma empresa imobiliária que atua em cidades médias e possui capital aberto na Bolsa de Valores, mas nesse caso com uma particularidade interessante, pois sua origem ocorre em uma cidade média. Ou seja, muda-se a direção da interação, ela sai da atuação em nível local, formada por capital local em

---

<sup>8</sup> A grande atuação da MRV Engenharia S.A. no âmbito do PMCMV pode ser considerada até o final da segunda fase do Programa, visto que o futuro do Programa e sua possível terceira fase ainda consiste em uma incógnita devido a conjuntura política.

direção as interações internacionais, ou seja, observa-se uma conjuntura que possibilita também um salto de escala de empresas que antes atuavam em mercados menores, e passam a atuar em uma escala de abrangência maior.

Em Melazzo (2013, p. 36-37) está relatado que a Rodobens S.A., empresa de origem familiar criada na cidade de São José do Rio Preto no ano de 1949, passou por uma completa reestruturação de sua gestão empresarial no ano de 1996, com a profissionalização de sua gestão.

O autor ainda relata que a abertura de capital na Bolsa de Valores ocorre em 2007, mesmo ano em que a Fama Investimentos, Credit Suisse Kedgin-Griffo, LeggMason, BlackRock e Janus Capital Management, passam a fazer parte do seu quadro acionário. A composição acionária atual da empresa está mostrada no **Quadro 2**.

**Quadro 2.** Composição acionária RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.

Nome	%ON	%PN	%Total
Gv Holding	33,53	0,00	33,53
Waldemar Verdi Júnior	12,66	0,00	12,66
Giuliano Finimundi Verdi	7,77	0,00	7,77
Una Capital Ltda	6,22	0,00	6,22
Kapitalo Investimenos Ltda	5,65	0,00	5,65
Portugal Clube de Investimentos	5,18	0,00	5,18
Kinea Investimentos	6,88	0,00	6,88
Dm Motors Do Brasil Ltda.	2,47	0,00	2,47
Alessandra Escobar Verdi	0,91	0,00	0,91
Beny Maria Verdi Haddad	0,91	0,00	0,91
Ena Lúcia Escobar Verdi Caldeira	0,91	0,00	0,91
Maria Ignez Escobar Verdi	0,91	0,00	0,91
Rosy Lavinia Roquette Verdi	0,75	0,00	0,75
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Fi	0,45	0,00	0,45
Outros	11,17	0,00	11,17
Ação Tesouraria	3,61	0,00	3,61
Total	100,00	0,00	100,00

Fonte: Bovespa (2017)

Acesso: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) - 09/02/2017 - Acesso em nov. 2016. **Elaboração:** do autor.

Até novembro de 2016, a Rodobens Negócio S.A. não possuía em seu quadro acionário nenhuma empresa que possui capital majoritário de outro país<sup>9</sup>, mas o que não diminui as articulações escalares da empresa, mediante ao fato de que atualmente participa do circuito imobiliário brasileiro<sup>10</sup> com produção em escala nacional e possui seu capital aberto na Bolsa de Valores, participando ativamente do mercado de capitais, possibilitando que ela tenha articulações em escala internacional.

Portanto, com o caso da Rodobens Negócios S.A. é emblemático com articulações locais, nacionais e internacionais, mas com uma característica particular que é a direção da articulação, por ser uma empresa nascida em uma cidade média, originalmente de capital local, fora dos grandes centros de negócios metropolitanos suas interações interescalares se deram do local em direção ao global, caracterizando assim reescalonamento, de acordo com Brenner (2013).

De fato é cada vez mais evidente a crescente complexificação das relações empresariais e suas atuações perpassando por diferentes escalas de diferentes formas, deixando cada vez mais evidente a necessidade de buscarmos entender a produção habitacional e a produção do espaço urbano em estudos que combinem diferentes escalas de análises, tendo em vista a perspectiva trabalhada por Brenner (2013) que entende a relação entre as escalas para além da forma hierárquica, ressaltando o caráter relacional entre elas, para entendermos uma determinada realidade urbana e seus processos envolvidos.

Portanto, são enormes os impactos do PMCMV na estrutura do setor imobiliário brasileiro, gerando alterações na forma de atuação de grandes agentes, possibilitando a expansão dos negócios imobiliários e da produção em uma escala nacional, atingindo localizações e possibilitando interações antes não existentes ou com menor frequência e maiores dificuldades.

De acordo com Shimbo (2010) a conjugação desses fatores no âmbito das transformações recentes no setor imobiliário e os impactos do PMCMV favoreceram a inserção de um público consumidor que possuía uma demanda reprimida pela falta de mecanismos que possibilitassem o acesso as ofertas imobiliárias. Com a ampliação da oferta

---

<sup>9</sup> Fonte da informação: site da própria da empresa: Link: [http://ri.rodobens.com.br/conteudo\\_pt.asp?idioma=0&tipo=19593&conta=28&id=131085#](http://ri.rodobens.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&tipo=19593&conta=28&id=131085#) e <http://www.econoinfo.com.br/governanca-corporativa/posicao-acionaria?codigoCVM=20451> Acesso em?

<sup>10</sup> Ideia de circuito imobiliário trabalhada por FIX (2011).

de crédito subsidiada pelo Estado no âmbito do Programa, houveram, então, as possibilidades de tais mudanças.

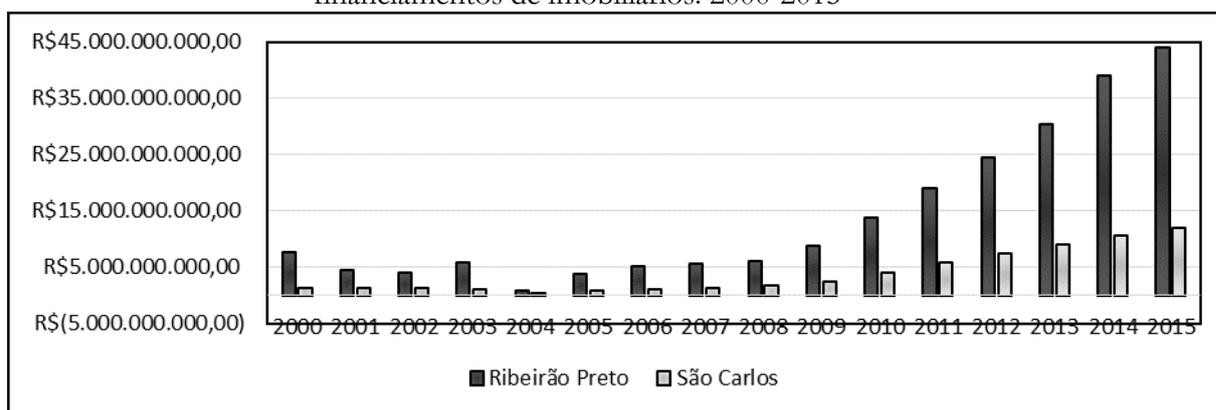
Por meio do **Gráfico 2** é demonstrado a evolução do estoque de dívidas vinculadas ao crédito imobiliário em Ribeirão Preto e em São Carlos.

O movimento dinâmico demonstrado no **Gráfico 2** expressa a trajetória do crédito imobiliário corrente nas duas cidades estudadas de janeiro de 2000 até dezembro de 2015, tanto o crédito voltado à aquisição de um imóvel novo, quanto o voltado à aquisição de um imóvel usado.

O crescimento expressivo, a partir do ano de 2009, acusa a grande influência do pacote habitacional provido pelo PMCMV, com a injeção maciça de crédito imobiliário subsidiado pelo Estado, tendo grande parte da intermediação desses financiamentos concentrado nas duas cidades pela Caixa Econômica Federal, ou seja, um financiador estatal.

Os valores demonstrados no **Gráfico 2** correspondem ao estoque de dívida historicamente acumulada pelos financiamentos imobiliários concedidos nas duas cidades via carteiras do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), como já explicado em Amorim (2015, p. 303).

**Gráfico 2.** Ribeirão Preto e São Carlos. A evolução do estoque de dívida de financiamentos de imobiliários. 2000-2015



**Fonte dos dados:** Banco Central do Brasil - ESTBAN. Disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/fis/cosif/estban.asp>. 19/03/2017 Índice de deflação: IGP-DI base 12/2015.

**Organização:** do autor

A curva acentuada que ascende a partir de 2009 no gráfico – embora no país sua ascensão se apresenta desde meados de 2005 e 2006 – reflete segundo Amorim (2015, p. 304) a importância das instituições “[...] na montagem e articulação de um sistema nacional

de crédito destinado à habitação”, com uma injeção maciça de crédito imobiliário, na direção de manter em alta de um ciclo imobiliário crescente que já se vinha desenhando desde 2006, e que em 2009 ganha um “folego” para continuação da alta do ciclo. De acordo com Royer (2009, p. 93), “os números, a evolução institucional, a arquitetura financeira, todos os aspectos demonstram o papel fundamental que o Estado tem na estruturação da política de crédito visando conformar uma política pública”.

É fato que o PMCMV teve na expansão do setor imobiliário, criando um mercado de consumo imobiliário, propiciando a realização da produção imobiliária que era esperada no primeiro momento de boom imobiliário a partir da abertura de capital na Bolsa de Valores (SANTOS e SANFELICI, 2016), mas que só foi possível com a atuação do Estado utilizando os fundos públicos, por meio do PMCMV.

Portanto, a conjuntura dos diversos fatores que alteraram estruturalmente o setor imobiliário brasileiro na última década somada aos incentivos do PMCMV providenciaram um “cenário” propício para a ampliação da atuação de alguns agentes importantes, que passaram a ter um aumento de atuação tanto no sentido geográfico, alcançando e atuando em novas áreas, como no sentido de volume de produção e diversidade de público atingido.

Para dar continuidade na perspectiva analítica adotada no presente trabalho, depois de entendermos os impactos do PMCMV na estrutura do setor imobiliário brasileiro e a importância dele na criação de possibilidades de interescalaridade na produção habitacional nas cidades médias, no item subsequente procuraremos entender os rebatimentos da produção habitacional do PMCMV nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, partindo da análise na escala das cidades, tentando desvendar os impactos do Programa na estruturação e reestruturação das cidades e no aumento ou não das desigualdades socioespaciais.

### **Os impactos socioespaciais da produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida na estruturação das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos**

Para a construção da análise aqui pretendida nos inspiramos em trabalhos que já realizaram investigações semelhantes em outras cidades médias, tais como Melazzo (2015) e Quirino Jr. (2017), que ressaltam a importância de entendermos a produção habitacional do PMCMV e seus impactos em realidades não metropolitanas.

Utilizaremos dados referentes ao PMCMV cedidos pelo Ministério das Cidades que constam o número de unidades habitacionais produzidas em cada uma das cidades, bem como o enquadramento de cada uma delas dentro das diretrizes do Programa, Faixa 01, 02 ou 03, e suas respectivas localizações.

A análise irá centrar força em entender os números absolutos da produção habitacional do Programa em cada uma das cidades, levando em consideração os impactos exercidos por elas, diante da diversidade de cada realidade em que se inseriram, bem como suas localizações, buscando entender como uma política pública de abrangência nacional se insere em realidades em que o curso do processo de reestruturação das cidades se encontra avançado, como já debatido no transcorrer deste artigo.

No **Quadro 3**, está demonstrado o número de lançamentos habitacionais do Programa nas duas cidades até abril de 2015<sup>11</sup>, no quadro estão contidas as informações referentes a totais de unidades habitacionais produzidas, a quantidade de unidades segunda sua faixa do Programa e a quantidade de empreendimentos que aportam estas unidades.

A partir dos dados apresentados no **Quadro 3**, é possível notarmos que a cidade de Ribeirão Preto teve um número de unidades habitacionais produzidas expressivamente maior do que as produzidas na cidade de São Carlos, tendo no total, até abril de 2015, de 17.637 unidades habitacionais, enquanto em São Carlos no mesmo período foram produzidas 8.365 unidades.

**Quadro 3.** Ribeirão Preto e São Carlos. Produção Habitacional do PMCMV. 2009-2015

Cidade	Nº unidades Faixa 1	Nº unidades Faixa 2	Nº unidades Faixa 3	Nº empreendimentos	Nº unidades hab.
Ribeirão Preto	2584	8212	6841	107	17637
São Carlos	2792	3205	2368	44	8365

Fonte: Ministérios das Cidades. Base de dados PMCMV. 2015.

Organização e Elaboração: do autor

Porém, ao analisar a produção específica das unidades habitacionais do faixa 01, que são as unidades habitacionais voltadas para o combate do déficit habitacional, pois contempla famílias com rendimentos mensais até R\$ 1.600,00<sup>12</sup>, nota-se que em São Carlos houve uma produção maior do que em Ribeirão Preto em termos de números absolutos.

<sup>11</sup> Data da última atualização do banco de dados cedido pelo Ministério das Cidades.

<sup>12</sup> Na primeira fase do Programa o faixa 1 contemplava famílias com rendimentos mensais até 3 salários mínimos, que em 2009 representava cerca de R\$ 1.375,00, já na segunda fase do Programa, o enquadramento

Enquanto o número de produção de unidades do faixa 02 e 03<sup>13</sup>, que são as faixas do Programa voltadas para o aquecimento e expansão do mercado, ou como denominado por Shimbo (2010), as faixas que representam a “habitação social de mercado” pois atendem famílias com rendimentos acima de R\$ 1.600,00<sup>14</sup>, a cidade de Ribeirão Preto teve uma produção expressivamente maior do que a cidade de São Carlos.

Ao analisamos a proporcionalidade destes números em relação ao total produzido em cada cidade, a diferença chama ainda mais a atenção. Em Ribeirão Preto, dentre todas as unidades produzidas pelo PMCMV, somente cerca de 14,7% delas foram produzidas dentro do faixa 01, enquanto em São Carlos o número chega a 33,5%, ou seja, proporcionalmente, em São Carlos houve uma produção habitacional do PMCMV destinada as famílias de menor renda substancialmente maior que em Ribeirão Preto, já que percentualmente representa mais do que o dobro.

Se levarmos em consideração o número de domicílios particulares permanentes de cada uma das cidades, a produção habitacional do faixa 01 em São Carlos se destaca ainda mais em relação a Ribeirão Preto. Em 2010, Ribeirão Preto contabilizava 195.276<sup>15</sup> domicílios particulares permanentes, portanto, a produção de unidades habitacionais do PMCMV faixa 01 representou aproximadamente 1,5% do total de domicílios.

Já em São Carlos em 2010 eram contabilizados 71.613 domicílios particulares permanentes, ou seja, o PMCMV produziu aproximadamente 4% do total da cidade somente de unidades habitacionais que faziam parte da modalidade de menor renda do Programa.

Contudo, Ribeirão Preto é possível observarmos que a grande fatia da produção habitacional se concentrou na produção da “habitação social de mercado”, que são os faixas 02 e 03, com 46,6% e 38,8% respectivamente, já em São Carlos os faixas 02 e 03 foram atendidos em 38,5% e 28,3%, respectivamente.

---

em salários mínimos mudou para um enquadramento nominal, as famílias atendidas pelo faixa 1 do Programa eram famílias com rendimentos mensais até R\$ 1.600,00.

<sup>13</sup> Na primeira fase do programa em 2009, as faixas 02 e 03 do PMCMV eram destinados a famílias com rendimentos mensais de 03 a 06 salários mínimos e de 06 a 10 salários mínimos, o que representava um faixa de renda de R\$ 1.395,00 a R\$ 2.790,00 e R\$ 2.790,00 a R\$ 4.650,00 respectivamente, com base nos valores do salário mínimo de 2009. Já na segunda fase do Programa, a exemplo do faixa 01, os faixas 02 e 03 também mudaram do enquadramento por salário mínimo para o enquadramento nominal em R\$. Com o faixa 02 atendendo a famílias com renda mensal de R\$ 1600,00 até R\$ 3.275,00 e o faixa 03 de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00

<sup>15</sup> Os dados de domicílios particulares permanentes são os contabilizados e divulgados pelo IBGE do censo de 2010. Link: <http://cod.ibge.gov.br/1UZ> - acessado em 09/08/2017.

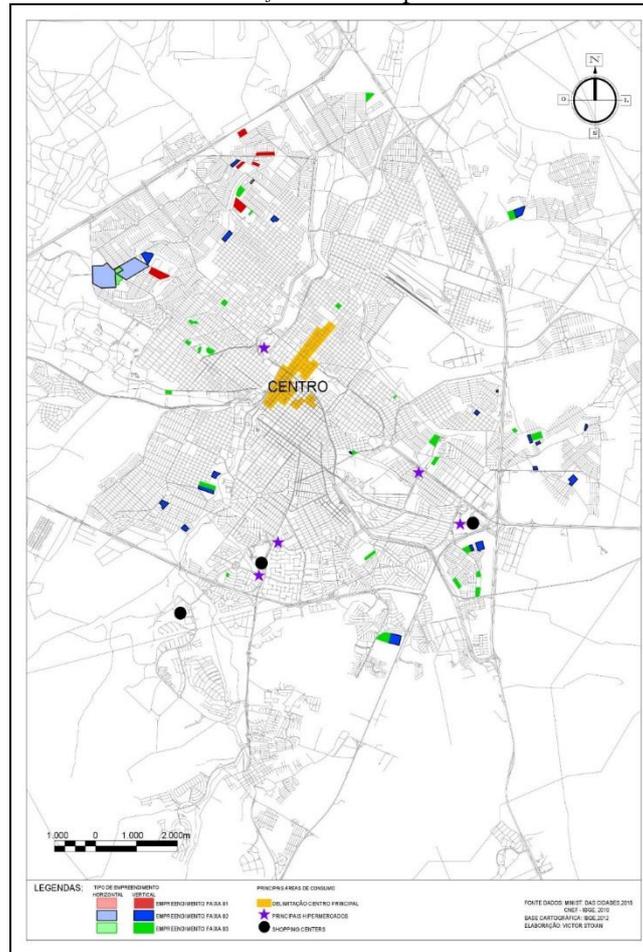
Portanto, emerge a hipótese de que na cidade de Ribeirão Preto o PMCMV teve uma função e papel mais estritamente ligado as questões mercadológicas, contribuindo para a manutenção do ciclo imobiliário crescente e a expansão do mercado. Foi através do Programa que surgiu a possibilidade da incorporação de áreas que antes não faziam parte dos planos dos agentes imobiliários, inserindo um público consumidor que anteriormente não era atendido, e principalmente criando aportes para a atuação de agentes imobiliário que antes não atuavam na cidade, como o já mencionado caso da MRV Engenharia e Participações S.A., que passa a construir unidades habitacionais em grande volume em Ribeirão Preto por meio do PMCMV.

Em São Carlos, é possível observarmos as mesmas lógicas de mercado. Porém, é importante salientarmos a diferença de expressão. É possível observar que houve um maior atendimento a faixa do Programa que se destinava ao combate do déficit habitacional, sendo possível afirmar que houve um maior equilíbrio quanto a proporção da produção habitacional em relação aos segmentos de faixas que eles pretendiam atender, o mesmo não houve em Ribeirão Preto.

É preciso ressaltar que mais do somente entender os números de unidades habitacionais produzidas no âmbito do PMCMV nas duas cidades, é necessário realizar análises que deem conta de explicar e problematizar a inserção urbana em que tais unidades são produzidas.

Ao observarmos as localizações dos empreendimentos (**Figura 1**) construídos por meio do PMCMV é perceptível as diferentes inserções localizacionais que possuem em relação às diferentes faixas de renda. Porém, a grande maioria são inserções periféricas, principalmente no que se refere aos empreendimentos do faixa 01 (em vermelho), que estão todos na periferia norte-noroeste da cidade.

**Figura 1.** Ribeirão Preto. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2015.



**Fonte:** Ministérios das Cidades. Base de dados PMCMV. 2015.

Além de possuir um número expressivamente menor de unidade habitacionais produzidas, quando comparado às outras faixas de renda, os empreendimentos destinados as famílias que se enquadram no faixa 01 (em vermelho), possuem um padrão de localização nitidamente periférico, em Barcella (2017; 2018) está demonstrado como tais periferias em destaque contam com menor inserção urbana e com infraestruturas precárias, apresentando menor oferta de equipamentos coletivos de serviços.

É relevante o fato de todos os empreendimentos destinados as famílias de menor renda a serem atendidas pelo Programa estão em setores onde grande parte dos chefes de famílias possuem os menores rendimentos mensais da cidade, como demonstrado em Barcella (2017; 2018).

Ou seja, o padrão de localização dos empreendimentos ratifica e reafirma um modelo de estruturação que resulta na separação entre os chefes de famílias de maiores e menores rendimentos, reforçando uma segmentação dos espaços da cidade, contribuindo

diretamente para o aumento das desigualdades socioespaciais, como já apontado por diversos autores, ao analisar o PMCMV, dentre eles, Maricato (2011 e 2014), Melazzo (2015) e Quirino (2017).

Em entrevista realizada com o representante da COHAB-RP, Silvio Martins<sup>16</sup>, ficou claro que as políticas públicas habitacionais historicamente tiveram um grande papel central na expansão e consolidação cidade em direção ao setor norte. Segundo o entrevistado “o setor norte foi construído pela COHAB quase que inteiro, e são casas da COHAB[...] bairros foram feitos pela COHAB”.

Portanto, a produção habitacional do PMCMV no que diz respeito ao faixa 01 (em vermelho) culminou por reafirmar uma lógica que já havia sido colocada em prática em décadas anteriores, nesse sentido o Programa atuou de maneira a reforçar um padrão de estruturação que já estava em processo na cidade de Ribeirão Preto.

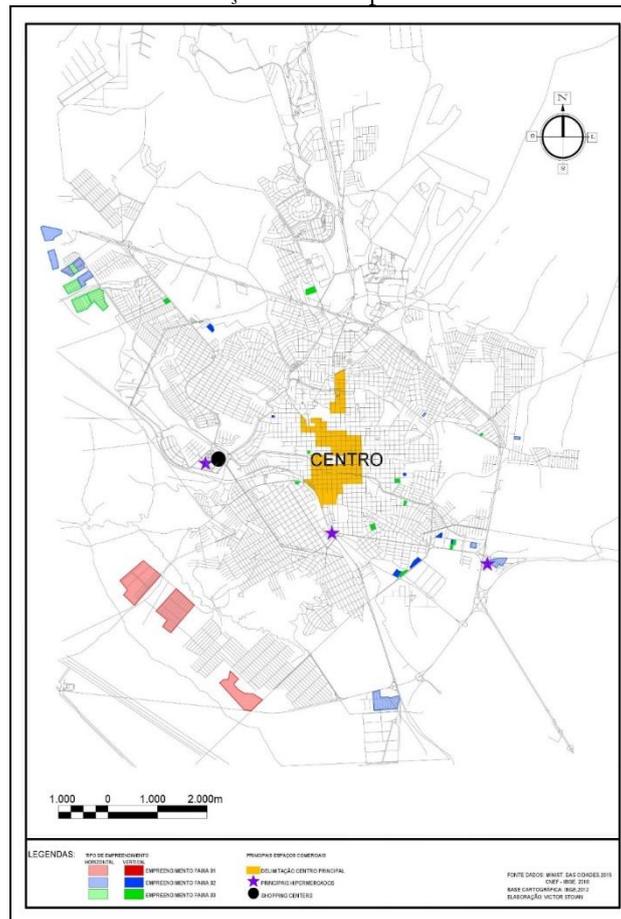
Em relação ao padrão de localização dos empreendimentos do PMCMV, a cidade de São Carlos guarda muitas semelhanças com Ribeirão Preto, mantendo a lógica de diferenciação das localizações em relação às faixas de renda.

Em Ribeirão Preto (**Figura 1**), podemos observar um padrão muito mais disperso no que diz respeito a localização dos empreendimentos, em grande parte devido ao grande número de unidades produzidas, tendo até mesmo uma tipologia vertical em sua maioria, já em São Carlos (**Figura 2**), o padrão é muito mais concentrado, denotando uma menor complexidade na lógica locacional dos empreendimentos.

---

<sup>16</sup> Entrevista realizada em 16 de janeiro de 2015 por Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo. Foi concedida a autorização para a gravação da mesma na oportunidade e também a utilização para fins acadêmicos.

**Figura 2.** São Carlos. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2015.



**Fonte:** Ministérios das Cidades. Base de dados PMCMV. 2015.

**Organização e Elaboração:** do autor

Com a análise da **Figura 2**, observa-se a confirmação de um padrão já encontrado em outras cidades que é relativo a localização dos empreendimentos destinados ao enquadramento do faixa 01 (em vermelho) do Programa, assim como em outras cidades, as unidades habitacionais produzidas para a população de menor renda do Programa se localizam nas áreas mais periféricas da cidade.

É possível notarmos que em São Carlos, assim, como em Ribeirão Preto, as localizações diferenciadas em relação as faixas de renda continuam acentuadas, assim como já constatado em outras cidades por Melazzo (2015), e que os empreendimentos voltados para o faixa 01 (em vermelho) estão nas piores localizações.

Assim como em Ribeirão Preto, observa-se na cidade de São Carlos o papel de reafirmação que o PMCMV teve no que diz respeito ao padrão de estruturação que vinha em processo na cidade em décadas anteriores.

Em uma entrevista realizada com a Prof. Dra. do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) da Universidade de São Paulo (USP) – Campus de São Carlos, Lúcia Zanin Shimbo<sup>17</sup> foi relatado que a produção habitacional faixa 01 (em vermelho) na cidade de São Carlos se caracterizou pela localização ao sul da cidade o que acabou “ampliando o domínio dos segmentos populares, já definidos pelo Araci I e II e, agora há o Novo Mundo, composto por 1000 residências”.

O empreendimento citado na entrevista e os outros do enquadramento faixa 01 (em vermelho) estão localizados nas áreas do extremo sul da cidade, áreas estas com menos infraestrutura de qualidade, com um difícil acesso ao centro, além da baixa oferta de serviços (DAL POZZO, 2011; BARCELLA, 2017; 2018).

Portanto, tanto em São Carlos quanto em Ribeirão Preto o padrão de localização dos empreendimentos destinados ao faixa 01 do PMCMV se assemelham bastante, em ambos os casos é possível observar que estão localizados justamente onde existe uma maior concentração de chefes de famílias com baixos rendimentos (BARCELLA, 2017; 2018), evidenciando assim, um domínio de um perfil econômico de baixa renda.

Já os empreendimentos faixa 02 (em azul) e 03 (em verde), uma boa parte deles estão localizados com uma boa inserção urbana próximos das áreas centrais das cidades, com melhores inserções urbanas, próximos de localizações com maior oferta de serviços urbanos coletivos e individuais (BARCELLA, 2017; 2018).

Portanto, reafirmamos aqui as conclusões já defendidas por Melazzo (2015, p. 394), ao analisar a produção habitacional do PMCMV em outras duas cidades médias (Presidente Prudente e Marília) e afirma que o PMCMV, “paradoxalmente, se de um lado garante o acesso à propriedade, nega o direito à cidade”.

## **Considerações finais**

Na discussão realizada no presente artigo as escalas assumem papel central, pois como bem afirma Sposito (2011) não é possível buscarmos explicações baseados em somente uma escala, é cada vez mais necessário a articulação das escalas geográficas para se entender a realidade.

---

<sup>17</sup> Entrevista realizada com a Prof. Dra. Lúcia Zanin Shimbo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) Universidade de São Paulo (USP) – Campus de São Carlos – Entrevista realizada pela professora Maria Encarnação Beltrão Sposito em 21 de setembro de 2012, sendo concedido a autorização para a gravação da entrevista, bem como a utilização dela para fins acadêmicos.

Para a construção do artigo, foi realizado alguns recortes escalares, primeiro perpassando pelo recente processo de intensificação dos negócios imobiliários em escala nacional, evitando fazer generalizações e levando em consideração suas particularidades (SANTOS e SANFELICI, 2016) e o importante papel do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nesse processo, por considerarmos ele como um dos grandes (não único) elementos, que impulsionou as interações interescalares da produção habitacional nas cidades médias.

Observa-se de maneira clara nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos que a produção habitacional possui uma interescalaridade na atuação de seus agentes, principalmente quando é considerada a análise da produção habitacional do PMCMV, sendo possível observar interações e relações da ordem de global-local e local-global, muitas delas propiciadas pelo Programa.

Portanto, reafirmamos a necessidade cada vez maior de entendermos a expansão imobiliária recentemente vivida no Brasil em suas diferentes escalas e em suas diferentes realidades, para além das realidades metropolitanas, bem como proposto por Melazzo (2015).

Na dimensão das resultantes nas cidades, a partir da análise dos dados da produção habitacional do PMCMV, evidencia-se que, na cidade de Ribeirão Preto, o Programa teve um viés mais acentuado na dimensão econômica e de incentivo de mercado ao compararmos com a cidade de São Carlos os números de unidades habitacionais produzidas voltados para a faixa de menor renda do Programa (faixa 01). Em São Carlos, houve uma produção proporcionalmente maior do que na cidade de Ribeirão Preto, principalmente se relativiza esse número, comparando com o número de domicílios particulares permanentes em cada uma delas.

As semelhanças guardadas entre as duas cidades no que diz respeito a produção habitacional do Programa, consiste no padrão de localização dos empreendimentos nas duas cidades, sendo possível observar que tanto em uma, quanto na outra, as periferias mais “pobres”, com a consolidação de ocupação de chefes de famílias de menor renda, com infraestrutura mais precária, com acesso ao centro mais dificultado, foram as áreas que receberam os empreendimentos voltados para as menores rendas do Programa.

No que diz respeito ao padrão de localização do faixa 02 e 03, em ambas as cidades é possível observarmos que apresentam localizações diferenciadas, alguns mais próximos aos centros e outros em localizações mais periféricas, sendo possível observar

uma diferenciação segundo suas faixas de renda (MELAZZO, 2015). Mas de maneira geral com uma melhor inserção urbana, comparado aos empreendimentos do enquadramento faixa 01.

Destacamos que o processo geral consiste no fato de que por meio do PMCMV houve uma mudança considerável no que diz respeito à composição dos mercados imobiliários de cada uma das duas cidades. No presente artigo foi defendida a ideia de que foi por meio do Programa que houve a criação do “vínculo” para que as cidades médias passassem a fazer parte da ação estratégica de atuação de grandes empresas imobiliárias, que por motivos econômicos estavam esperando as oportunidades e os mecanismos que possibilitasse o reescalonamento (BRENNER, 2013) espacial para que passassem a produzir habitação fora dos grandes centros onde já atuavam (SANTOS e SANFELICI, 2016), é nesse contexto que as cidades médias emergem com importância.

Portanto, entendemos que o PMCMV promove o reescalonamento espacial para as empresas que antes atuavam de maneira limitada e seletiva, restrito a algumas cidades (metrópoles e grandes centros) e a partir do Programa ganharam um novo “nicho” de mercado com a inclusão das cidades médias nele.

## **Referências**

ABREU, M. A. de. **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.

AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** 2015. 413 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2015.

ARANTES, P. F. e FIX, M. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: Sydow, Evanize; Mendonça, Maria L. (Org.). **Direitos Humanos no Brasil 2009: Relatório da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos.** São Paulo: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, 2009, v. 1.

BARCELLA, B. L. S. **O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço urbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP.** Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2015.

\_\_\_\_\_. O mercado fundiário em Ribeirão Preto/SP: processos e agentes, preços e localizações. **Caminhos de Geografia**, [s.l.], v. 18, n. 62, p.161-173, 21 jun. 2017. EDUFU - Editora da Universidade Federal de Uberlândia. <http://dx.doi.org/10.14393/rcg186213>.

\_\_\_\_\_. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias:** da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2018.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos.** A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRENNER, N. Reestruturação, reescalamento e a questão urbana. **GEOUSP**, São Paulo, N° 33, pp. 198-220, 2013.

CATELAN, M. J. **Heterarquia Urbana:** Interações espaciais interescalares e cidades médias. 1. ed. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

DAL POZZO, C. F. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta:** fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. Presidente Prudente, 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** (2011) Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEORGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2000** - Resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2010** - Resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** 3ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.

\_\_\_\_\_. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos metrópole**, 21, 1º sem. 2009, pp. 33-52.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2011. \_\_\_\_\_. Para entender a crise urbana. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Mercator**, Fortaleza, V. 12, N° Especial (2), 2013, p. 29-40.

\_\_\_\_\_. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, Carmen. MELAZZO, Everaldo S. SPOSITO, Maria E. B. LLOP, Josep M. (org.) **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias.** Universidade Estadual Paulista - Presidente Prudente, Edicions de la Universitat de Lleida, Presidente Prudente y Lleida, 2015.

PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo:** a irracionalidade em processo. (2007). Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

QUERINO JR., S. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba.** Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. - Presidente Prudente, 2017.

RACINE, J. B.; RAFFERSTIN, C.; RUFFY, V. Escala e ação, contribuições para uma interpretação do mecanismo de escala na prática da geografia. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 35, p.123-135, 1983.

SANTOS, C. R. S.; SANFELICI, D. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, São Paulo, v. 20, n. 12, p.04-35, dez. 2016.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro (2010). Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços:** urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

\_\_\_\_\_. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

Submetido em: Janeiro de 2019.

Devolvido em: Junho de 2019.

Aceito em: Agosto de 2019.