

**DIFERENCIAÇÃO E DESIGUALDADE  
SOCIOESPACIAL: A MOBILIDADE  
RESIDENCIAL DAS FAMÍLIAS DE BAIXA  
RENDA NO PROGRAMA MINHA CASA  
MINHA VIDA**

Doutoranda: Márcia Cardim de Carvalho

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

**PRESIDENTE PRUDENTE – SP  
2020**



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

FCT - Campus de Presidente Prudente

FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Apoio:



MÁRCIA CARDIM DE CARVALHO

**DIFERENCIAÇÃO E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL: A MOBILIDADE  
RESIDENCIAL DAS FAMILIAS DE BAIXA RENDA NO PROGRAMA MINHA  
CASA MINHA VIDA**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP. Pesquisa orientada pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, com financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) – Brasil.

**PRESIDENTE PRUDENTE – SP  
2020**

C331d Carvalho, Márcia Cardim de  
Diferenciação e desigualdade socioespacial: a mobilidade residencial das famílias de baixa renda no Programa Minha Casa Minha Vida / Márcia Cardim de Carvalho. -- Presidente Prudente, 2020. 165 p.: tabs., fotos, mapas

Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente  
Orientador: Everaldo Santos Melazzo

1. Mobilidade residencial. 2. Estruturação do espaço urbano. 3. Programa Minha Casa Minha Vida. 4. Diferenciação socioespacial. 5. Desigualdade socioespacial. 6. Presidente Prudente.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp.  
Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente.  
Dados fornecidos pelo autor(a).

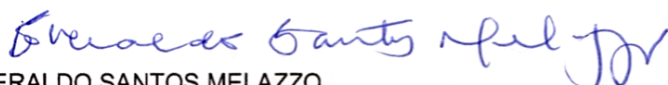
**CERTIFICADO DE APROVAÇÃO**

**TÍTULO DA TESE:** Homogeneização e desigualdades socioespaciais: a mobilidade residencial de famílias de baixa renda no Programa Minha Casa Minha Vida

**AUTORA: MARCIA CARDIM DE CARVALHO**

**ORIENTADOR: EVERALDO SANTOS MELAZZO**

Aprovada como parte das exigências para obtenção do Título de Doutora em GEOGRAFIA, área: Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:



Prof. Dr EVERALDO SANTOS MELAZZO

Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente

Profa. Dra. MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO SPOSITO

Departamento de Geografia / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente

Prof. Dr MÁRCIO JOSÉ CATELAN

Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente

Profa. Dra. MARIA MERCEDES DI VIRGILIO

Instituto de Investigaciones Gino Germani / universidad de Buenos Aires (Argentina) - Facultad de Ciencias Sociales

Profa. Dra. TERESA CRISTINA DE ALMEIDA FARIA

Departamento de Arquitetura e Urbanismo / Universidade Federal de Viçosa

Presidente Prudente, 09 de junho de 2020



Para minhas avós, Valdeci e Josefa,  
pela coragem e fortaleza (*in  
memorian*).

## AGRADECIMENTOS

Chegou o momento de escrever os agradecimentos, e um turbilhão de emoções me invade. Escrever essa parte supõe colocar um ponto final na Tese, não que isso signifique o fim da pesquisa, mas sim um limite necessário para fazer um balanço e obter conclusões do que foi feito. Nesta trajetória pessoal devo reconhecer todos os privilégios que me trouxeram até aqui, entre eles o de ter estudado Geografia em uma universidade pública (Universitat de Barcelona, Espanha), assim como o Mestrado e agora o Doutorado na FCT/Unesp de Presidente Prudente na qual, ademais, fui beneficiada com uma bolsa de pesquisa da CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior). Eu acredito e exalto a educação pública e de qualidade.

Também há outra situação que acredito ser necessário mencionar: estamos em abril de 2020, faz mais de quarenta dias que apenas saio de casa para o imprescindível e o motivo é um vírus (COVID-19) que já circula por todos os continentes, sem exceção. Estou (estamos) vivenciando um momento histórico que é dramático, marcado por incertezas tanto a nível humano (vidas), como social e econômico, a diferentes escalas geográficas, que vai do bairro à escala mundial. Ainda nesta situação sou privilegiada por poder seguir os conselhos da OMS (Organização Mundial da Saúde) e manter distanciamento social, necessário para diminuir o contágio do vírus. Em um país com tanta desigualdade, isso também é um privilégio.

Feitas tais contextualizações, agora quero deixar constância do meu agradecimento a diversas pessoas que estiveram presentes e foram essenciais nesta jornada, começando pela parte institucional. Primeiramente a meu orientador, Prof. Dr. Everaldo Melazzo, pela dedicação, seguimento, orientações e conselhos que me ajudaram a esclarecer dúvidas e traçar caminhos metodológicos que foram indispensáveis. Segundo, agradecer aos professores que estiveram na minha banca de Qualificação, Profa. Dra. Encarnação Sposito e Prof. Dr. Márcio Catelan, cujas observações e apontamentos foram de grande ajuda na pesquisa. Também às professoras Dra. Mercedes Di Virgilio (Universidad de Buenos Aires) e Dra. Teresa Faria (Universidade Federal de Viçosa) por terem aceitado participar como membros da banca na defesa desta Tese e cujas observações e conselhos foram de grande ajuda. Terceiro, não

quero deixar de agradecer a todos os demais professores do Programa de Geografia da FCT/Unesp pelo compromisso, esforço e competência. Também gostaria de reconhecer o trabalho desempenhado por todos aqueles que estão nas funções administrativas da Universidade que, com seus trabalhos, nos auxiliam com toda a “papelada administrativa”, igualmente àqueles que diariamente limpam e cuidam da nossa área de trabalho.

Como bem é sabido, o processo de formação de um doutor(a) é longo, normalmente de uns quatro anos. Durante esse período de formação acadêmica tive a sorte de estar acompanhada de novos e bons amigos. Não posso me esquecer de agradecer a companhia dos amigos “pais pesquisadores”, um grupo que na verdade foi criado por nossos filhos e que nós apenas formalizamos com muito carinho, amizade, boas conversas e brincadeiras de criança. Meu muito obrigada à Yolima e Robin, Carla e Baltazar, Beatriz e Nécio, Sirley e Eduardo, Lina e Camilo. Vocês foram um apoio enorme nessa jornada! Já no decorrer do Doutorado, Rita e Antonella se uniram ao grupo, aportando novas conversas e sorrisos. Outros colegas também estiveram presente em diversos momentos: Natália, sempre disposta e prestativa, além de Cathy e François de portas abertas para receber-nos.

Também quero expressar um agradecimento especial ao pessoal do Grupo de Pesquisa Cemespp. Vou confessar que no início fiquei um pouco insegura, pois eles já trabalhavam e se conheciam há alguns anos, mas rapidamente fizeram um “espacinho” para uma “faladeira”, e assim me tornei uma a mais no grupo de pesquisa. Agradeço a amizade, o aprendizado, as conversas e os cafés (muitos cafés) que tivemos. Também as viagens para participar em Congressos junto a vocês, tudo foi mais ameno, proveitoso e divertido. Nossas tardes de “café com bolinho” serviam para expor nossas dúvidas das pesquisas, escutar opiniões e conselhos. Assim, dessa forma a gente ia trabalhando e construindo nosso pensamento crítico. Meu muito obrigada carregado de nostalgia para Bruno (o Chef do grupo), Marlon (ótimo ajudante de cozinha), Victória (que não nos deixa de surpreender), Aline (a organizadora de eventos oficial) e Víctor (o tigre que se mistura com os cordeiros).

Por último, mas não por isso menos importante, agradecer à minha família. Primeiramente a meus pais (Nilza e Arnaldo) que sempre me apoiaram em todas as diferentes etapas da minha vida e na elaboração dessa Tese não foi diferente.



Minhas irmãs (Carol e Lilian), que a distância espacial não significou falta de apoio e carinho. Aos “Morenos” (Sergio e Lucas), a eles meu maior agradecimento porque aguentaram a “Márcia do dia-a-dia”, meus momentos de estresse e dúvidas, mas sempre me enchendo de amor e carinho todos os dias. E, já para terminar, agradecer a Martina pela coragem de vir ao mundo com uma mãe nos últimos meses da Tese, e eu achando que isso era muito, ainda por cima, enfrentando uma pandemia. Amo todos vocês!

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES). Código de financiamento 001.

## RESUMO

Nesta Tese temos como objeto compreender como a política habitacional repercute na estruturação do espaço urbano da cidade através da mobilidade residencial intraurbana promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1, doravante PMCMV Faixa 1, em duas escalas geográficas: a da cidade como um todo e em áreas específicas com características socioeconômicas homogêneas. A pesquisa foi elaborada no contexto histórico-geográfico da cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, a partir da análise da trajetória residencial produzida pelo PMCMV Faixa 1, através da verificação das mudanças ocorridas nas áreas, assim como nos domicílios de procedência dos beneficiários. Para tal entendimento, partimos do princípio de que para que a mobilidade residencial repercuta na estruturação do espaço da cidade é necessário haver modificação no nível, caracterização e perfil socioeconômico entre os indivíduos ou famílias que moravam em tais áreas e os que atualmente nelas residem. Deste modo, a mobilidade residencial não necessariamente modifica a estruturação do espaço, senão pode fortalecer a divisão social do espaço urbano desigual e hierarquizada. Esta última tendência é evidenciada na Tese, na qual a mobilidade residencial dos beneficiários Faixa 1 do PMCMV não modificou a estruturação socioespacial na escala da cidade, porém, introduziu a desigualdade socioeconômica no setor norte da cidade de Presidente Prudente.

**Palavras-chave:** Mobilidade residencial; Estruturação do espaço urbano; Programa Minha Casa Minha Vida; Diferenciação socioespacial; Desigualdade; Presidente Prudente.

## RESUMEN

En esta tesis tenemos como objeto comprender como la política habitacional incide en la estructuración del espacio urbano de la ciudad a través de la movilidad residencial intraurbana causada por el “Programa Minha Casa Minha Vida” modalidad 1, a dos escalas geográficas, la ciudad como un todo y en áreas específicas con características socioeconómicas homogéneas. La investigación fue elaborada en el contexto histórico-geográfico de la ciudad de Presidente Prudente (São Paulo), a partir del análisis de la trayectoria residencial producida por el PMCMV modalidad 1 y de cómo ésta repercute sobre los cambios en las áreas y domicilios de origen de los beneficiarios. Para ello, partimos del entendimiento que para que la movilidad residencial repercuta en la estructuración del espacio de la ciudad es necesario que haya un diferencial socioeconómico entre los individuos o familias que vivían y los que ahora viven en una determinada área. Así, la movilidad residencial no necesariamente modifica la estructuración del espacio, sino que puede ser capaz de fortalecer la división social del espacio urbano desigual y jerárquico. Fue ésta última tendencia la evidenciada en la tesis, que la movilidad residencial de los beneficiarios de la modalidad 1 del PMCMV no modificó la estructuración socioespacial de la ciudad de Presidente Prudente, sin embargo estableció la desigualdad socioeconómica en el sector norte de la ciudad.

**Palabras clave:** Movilidad residencial; Estructuración del espacio urbano; Programa Minha Casa Minha Vida; Diferenciación socioespacial; Desigualdad; Presidente Prudente.

## ABSTRACT

In this thesis, is analyzed the intra-urban residential mobility associated with the *Minha Casa Minha Vida* Program (group 1) to understand how housing policy affects the structuring of the city's urban space, at two geographical scales: the city as a whole and certain specific areas with homogeneous socioeconomic characteristics. The research analysis the residential path and specific historical-geographic context of the city of Presidente Prudente (São Paulo) with the aim to investigate how the residential mobility produced by the PMCMV (group 1) affects the area of origin of the grantees, from observing the changes occurred in such places and in the locations where they moved to. We understand that for the residential mobility to have an impact on the structuring of the city space, it is necessary to have socioeconomic differences between the individuals or families who once lived in a certain area and those who currently live there. Thereby, residential mobility does not necessarily change the structure of the space, but does strengthen an unequal and hierarchical social division of urban space. In this research we show, therefore, how the residential mobility of PMCMV (group 1) of the grantees did not change the socio-spatial structure of the city, however, it did introduce socio-economic inequality in the northern area of the city of Presidente Prudente.

**Keywords:** Residential mobility; Structuring of urban space; Minha Casa Minha Vida Program; Socioeconomic differentiation; Inequality; Presidente Prudente.

## **LISTA DE ESQUEMAS**

Esquema 1: Esquema conceitual da mobilidade residencial e seus elementos... 41

## **LISTA DE FORMULÁRIOS**

Formulário 1: Formulário de campo..... 26

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1: Evolução do Déficit Habitacional Relativo no Brasil, 2007-2015..... 74

Gráfico 2: Composição do déficit habitacional urbano para domicílios com rendimento de 0 a 3 salários mínimos. Presidente Prudente, São Paulo, 2010.75

Gráfico 3: Distribuição do preço pago no aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017. .. 117

## **LISTA DE IMAGENS**

Imagem 1: Realização do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017. .... 29

Imagem 2: Ilustrações de situações encontradas durante o trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017. .... 89

Imagem 3 - Exemplos de domicílios em casa de vila, Presidente Prudente, São Paulo, 2017. .... 107

Imagem 4: Exemplo de edícula..... 108

Imagem 5 - Exemplos de domicílios habitados cujas condições de conservação qualificamos como “precário” na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017. .... 113

Imagem 6: Terreno próximo ao Parque Shopping Prudente, antes e depois da mobilidade residencial da família sorteada. .... 116

Imagem 7 - Evolução temporal da transformação de tipologia do domicílio no bairro Jardim das Rosas, Presidente Prudente..... 127

Imagem 8 - Evolução temporal da transformação de tipologia do domicílio no bairro Bosque, Presidente Prudente. .... 128

## **LISTA DE MAPAS**

Mapa 1: Localização dos domicílios de procedência dos beneficiários do PMCMV (Faixa 1) e domicílios correspondentes à amostra do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2015. .... 28

Mapa 2: Setores censitários urbanos e área loteada com base na imagem aérea da cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2000 e 2017. .... 33

Mapa 3: Localização de alguns elementos na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2018. ....	35
Mapa 4: Concentração de endereços de procedência dos sorteados Faixa 1 do PMCMV e Conjuntos habitacionais na cidade de Presidente Prudente (1968-2015) .....	78
Mapa 5: Razões pelas quais não foi possível o completo preenchimento do formulário de campo .....	88
Mapa 6: Porcentagem de chefes de família com rendimento mensal de até 3 salários mínimos. Presidente Prudente (SP), 2000 e 2010. ....	91
Mapa 7: Expansão urbana da cidade de Presidente Prudente (SP) entre 1919 e 2015. ....	94
Mapa 8: Rendimento médio do chefe de família e localização dos conjuntos habitacionais construídos entre 1968 e 2015. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010. ....	100
Mapa 9: Áreas de Inclusão e Exclusão socioespacial. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010.....	103
Mapa 10: Tipologia dos antigos domicílios de sorteados Faixa 1 do PMCMV. Presidente Prudente (SP), 2017.....	110
Mapa 11: Material construtivo e condição de conservação do imóvel que antes era residência de famílias que foram sorteadas no PMCMV Faixa 1. Presidente Prudente (SP), 2017.....	115
Mapa 12: Preço pago pelo aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1. Presidente Prudente (SP), 2017.....	120
Mapa 13: Porcentagem de domicílios alugados ou cedidos. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010. ....	122
Mapa 14: Evolução do preço do m <sup>2</sup> de terrenos na cidade de Presidente Prudente, 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015. ....	130
Mapa 15: Porcentagem de chefe de família com rendimento nominal mensal de mais de 10 salários mínimos. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010.....	140

### **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Componentes do déficit habitacional urbano.....	61
--	----

### **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Sorteado Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP, de acordo com o empreendimento de destino, 2015. ....	29
Tabela 2 - Teto das faixas de renda do PMCMV por fase.....	69
Tabela 3 - Conjuntos habitacionais Faixa 1 do PMCMV na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2015.....	76

Tabela 4 - Razões pelas quais não foi possível o completo preenchimento do formulário de campo .....	87
Tabela 5 - Porcentagem de chefes de família com rendimento mensal de até três salários mínimos. Presidente Prudente, SP, 2000 e 2010. ....	93
Tabela 6 - Relação entre a expansão urbana da cidade e os endereços de antigos domicílios de sorteados do PMCMV Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP, 2015 .....	95
Tabela 7 - Conjuntos habitacionais construídos na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, entre 1968 e 2015.....	97
Tabela 8 - Endereços de origem e classificação de acordo com as áreas de inclusão ou exclusão social. Presidente Prudente 2000 e 2010. ....	104
Tabela 9 - Classificação de acordo com a tipologia dos domicílios de sorteados Faixa 1 do PMCMV em Presidente Prudente, São Paulo, 2017. ....	108
Tabela 10 - Material construtivo e condições de conservação do imóvel, Presidente Prudente, São Paulo, 2017.....	111
Tabela 11 - Preço pago pelo aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, de acordo à tipologia do imóvel, 2017.....	118
Tabela 12 - Os imóveis em relação a seu entorno .....	125
Tabela 13 - Qualificação dos efeitos da mobilidade residencial do sorteado Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente (São Paulo) sobre o antigo domicílio, 2017. ....	126

## SUMÁRIO

RESUMO.....	9
RESUMEN .....	10
ABSTRACT.....	11
LISTA DE ESQUEMAS.....	12
LISTA DE FORMULÁRIOS.....	12
LISTA DE GRÁFICOS .....	12
LISTA DE IMAGENS.....	12
LISTA DE MAPAS .....	12
LISTA DE QUADROS .....	13
LISTA DE TABELAS .....	13
INTRODUÇÃO .....	17
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	23
CAPÍTULO I. MOBILIDADE RESIDENCIAL E PROCESSOS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO .....	36
1.1. A MOBILIDADE RESIDENCIAL: DIFERENTES PERSPECTIVAS ANALÍTICAS.....	36
1.2. A MOBILIDADE RESIDENCIAL INTRAURBANA .....	46
1.3. MOBILIDADE RESIDENCIAL PROMOVIDA PELA POLÍTICA PÚBLICA E DÉFICIT HABITACIONAL.....	54
1.3.1. HABITAÇÃO: DA NECESSIDADE AO DÉFICIT .....	55
1.3.2. ESTADO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	63
CAPÍTULO II. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: A MOBILIDADE RESIDENCIAL EM DESTAQUE .....	68
2.1 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: ASPECTOS GERAIS .....	68
2.2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA 1 NA CIDADE DE PRESIDENTE PRUDENTE.....	75
2.3 PRESIDENTE PRUDENTE: TRAJETÓRIA HISTÓRICA E FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL .....	81
CAPÍTULO III. ÁREAS DE PROCEDÊNCIA NA CIDADE E CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS MORADORES E DOMICÍLIOS.....	86



3.1 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DA PESQUISA DE CAMPO.....	86
3.2 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS SORTEADOS FAIXA 1.....	90
3.3 TIPOLOGIA DO DOMICÍLIO, MATERIAL CONSTRUTIVO E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL .....	106
3.3.1 MATERIAL CONSTRUTIVO E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO DOMICÍLIO.....	111
3.4 CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO NO DOMICÍLIO E PREÇO DO ALUGUEL.....	117
CAPÍTULO IV. INSERÇÃO ESPACIAL DOS DOMICÍLIOS E TRANSFORMAÇÕES A PARTIR DA MOBILIDADE RESIDENCIAL: DIFERENCIAÇÃO E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL .....	124
4.1 QUALIFICAÇÃO DOS EFEITOS DA MOBILIDADE RESIDENCIAL NOS DOMICÍLIOS DE PROCEDÊNCIA.....	124
4.2 MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS: A DIFERENCIAÇÃO E A DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL.....	133
4.3 A PRODUÇÃO DA DESIGUALDADE EM SETORES ESPECÍFICOS DA CIDADE: A DESIGUALDADE COMO PRODUTO.....	139
CONCLUSÕES .....	144
REFERÊNCIAS.....	151

## INTRODUÇÃO

Com a presente Tese se pretende discutir as relações entre mobilidade residencial de famílias de baixa renda promovida pela ação da Política Habitacional recente e a estruturação do espaço urbano através dos processos de diferenciação e desigualdade socioespacial, partindo da constatação de que tal estruturação da cidade está relacionada às formas de acesso à moradia e que as ações do Poder Público e do mercado reforçam os padrões de diferenciação socioespacial existentes, podendo exercer maior pressão em setores da cidade que se caracterizam por ser área de residência de famílias de baixa renda. Particularmente, nos interessa compreender como a partir da trajetória de mobilidade residencial engendrada pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em sua modalidade exclusivamente urbana, estrutura-se o espaço nas cidades, concentrando a análise nos domicílios e áreas em que anteriormente residiam as famílias beneficiárias com renda mensal de até três salários mínimos, ou seja, aquelas incluídas na denominada Faixa 1 do Programa.

Lançado no ano de 2009 pelo Governo Federal do Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida foi criado como medida anticíclica para minimizar a crise econômica, constituindo-se em estratégia de enfrentamento da chamada crise dos *subprimes* estadunidenses, que teve como consequência a quebra de vários bancos, impactando sobre a economia financeirizada mundial (AMORE *et al*, 2015). O Programa constituiu-se, também, como política social de grande escala, dinamizando a economia e propiciando habitação para famílias de baixa renda que não eram amplamente atendidas pelo mercado (ARANTES e FIX, 2009). Entre os objetivos do PMCMV estava o de subsidiar a compra da casa própria para famílias com renda de até dez salários mínimos, estando dividido, inicialmente, em três faixas de acordo com a renda familiar, sendo ampliadas na terceira etapa do Programa.

É inegável a dimensão e importância quantitativas do programa, cujas construções se materializam em espaços urbanos específicos e distribuídos pelas cinco macrorregiões do país. Com relação à localização, em

cada cidade em que estão presentes seus empreendimentos tem-se, por um lado, a estratégica escolha locacional por parte das incorporadoras e construtoras e, por outro, a diversidade de endereços de procedência dos beneficiários. Os impactos e transformações decorrentes do Programa incentivaram diversas pesquisas, com temas amplamente estudados até o momento, tais como: qualidade construtiva e arquitetônica; impactos urbanísticos e sociais dos empreendimentos; os principais agentes envolvidos e efeitos sobre a vida das famílias beneficiárias, como em Adauto (org.) (2013), Amore *et al* (2015), Rolnik (2015), Carvalho (2016) entre outros. Porém, outras perspectivas ainda podem ser mais exploradas, principalmente no que concerne a realidades não metropolitanas como, por exemplo, os efeitos espaciais decorrentes da mobilidade residencial.

Nesta linha, tratando de contribuir com pesquisas que possam oferecer uma nova perspectiva e dados sobre processos decorrentes do PMCMV, propusemos investigar como o Programa Minha Casa Minha Vida altera, ou não, o padrão precedente de divisão socioeconômica da cidade, incidindo sobre a diferenciação e desigualdade como elementos chave para a compreensão da vida urbana contemporânea. Consideramos possível, pois, avaliar os efeitos sobre a produção do espaço intraurbano da mobilidade residencial promovida pelo deslocamento de famílias de baixa renda<sup>1</sup> a partir do PMCMV. Nossa hipótese é que a mobilidade residencial das famílias de baixa renda promovida pelo Poder Público, através do Programa Minha Casa Minha Vida, é um elemento indissociável da estruturação da cidade, de tal forma que incide fortalecendo a diferenciação socioeconômica concomitantemente com o favorecimento da desigualdade em setores específicos do espaço urbano.

Para conceber essa hipótese, baseamo-nos no princípio estabelecido no próprio Programa: os beneficiários Faixa 1, além de obedecerem ao critério de renda de até três salários mínimos, não poderiam ser proprietários de imóvel. Dessa forma, por exemplo, moravam em imóveis alugados, cedidos, coabitando com outra família ou, ainda, em imóveis sem mínimas condições de habitabilidade. Para se tornar proprietário através do

---

<sup>1</sup> Nesta Tese ao tratar de famílias de baixa renda sorteada, estamos fazendo menção às famílias de baixa renda cadastradas no Cadastro Único (CadÚnico) e sorteadas pelo PMCMV.

Programa, o beneficiário deveria mudar de domicílio e ir para os grandes empreendimentos do PMCMV, fato esse que nos fez pensar a seguinte pergunta: o que está acontecendo nos domicílios e bairros onde moravam tais beneficiários antes de irem para o PMCMV?.

Quanto aos objetivos da Tese, primeiro partimos da identificação dos endereços de origem das famílias para, assim, compreender o perfil e características dos imóveis, bem como seu estado de conservação e/ou transformação. O segundo objetivo foi analisar o perfil socioeconômico da população envolvida frente às características espaciais das áreas de origem. Por fim, o terceiro objetivo visou a caracterizar as mudanças nas áreas e residências de origem após a mobilidade residencial.

Selecionamos para a análise empírica a cidade de Presidente Prudente, situada a 559 km de São Paulo capital, com população estimada de 225.271 (duzentos e vinte e cinco mil duzentos e setenta e um) habitantes e 560,637 km<sup>2</sup> (IBGE, 2017). Cidade média, com importantes atividades comerciais, universitárias e de serviços, recebeu 3.464 unidades habitacionais destinadas à Faixa 1 do PMCMV até o ano de 2015. Tomando-se para comparação os dados obtidos no levantamento censitário do ano de 2010 (IBGE, 2010), observa-se que o número total de unidades representava 5,2% do total de domicílios particulares permanentes e 6,4%<sup>2</sup> dos domicílios particulares permanentes com rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* inferior a três salários mínimos.

Somos conscientes de que analisar o processo de mudança de residência é enfrentar a um fenômeno complexo, como afirma Blasco (1989). As ações levadas a cabo através do Poder Público, ao produzir as condições de acesso à moradia e à propriedade, condicionam a mobilidade espacial, como um todo, e a residencial, em particular, contribuindo para consolidar a estrutura socioespacial nas cidades em conjunto com a ação dos agentes que a operam via mercado.

Ademais, ao analisar um momento concreto referente a uma cidade, devemos sempre reconhecer a consolidação de ações do mercado e do Estado

---

<sup>2</sup>De acordo com o Censo Demográfico do IBGE para o ano de 2010, em Presidente Prudente havia 66.238 domicílios particulares permanentes, dos quais 56.284 possuíam rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* inferior a três salários mínimos.

correspondentes a diferentes períodos, conformando um espaço que é “acumulação desigual de tempos” (SANTOS, 2009). Nesta Tese, entendemos o espaço como produto social, como “condição, meio e produto da reprodução social” (CARLOS, 2011, p. 63), que passa a ser regido pela lógica de reprodução e acumulação do capital (BICKEL, 2013), na qual seu valor de troca é sobreposto ao valor de uso.

Ao longo da Tese, aprofundaremos o debate sobre mobilidade espacial, em geral, e mobilidade residencial, em particular. A mobilidade espacial foi estudada até o momento, fundamentalmente, através dos deslocamentos cotidianos nas cidades (movimentos pendulares) e a partir dos diferentes tipos de migrações (rural-urbano, temporárias, internacionais etc.). Os poucos estudos voltados à análise sobre mobilidade residencial intraurbana fundamentam-se, em geral, na análise quantitativa, privilegiando a dimensão temporal, ao invés dos aspectos relacionados à localização do domicílio, favorecendo os estudos vinculados às etapas do ciclo de vida das famílias ou carreira profissional (DELAUNAY; DUREAU, 2004).

Preliminarmente, entendemos a mobilidade espacial como prática de deslocamento e condição característica dos sujeitos sociais, que forma parte da dinâmica cotidiana dos habitantes das cidades (DI VIRGILIO, 2014). Por sua vez, a mobilidade residencial intraurbana, nosso objeto específico de análise, compreende as “práticas espaciais que envolvem mudança de lugar de residência na cidade” (DI VIRGILIO, 2007, p. 20). Tal mobilidade se desenvolve entre duas estruturas, social e espacial, de modo que tende a reproduzir a divisão social do espaço urbano existente (SHARKEY, 2012, *apud* LLOSA, 2017, p. 767). Dessa forma, analisar a mobilidade residencial é um dos caminhos para a compreensão das transformações na estruturação urbana e vice-versa.

Os motivos que impulsionam a mobilidade foco da nossa Tese não estão associados à escolha de um imóvel por sua localização ou características, mas à possibilidade de o proprietário adquirir um imóvel cujo preço possa arcar, não supondo um ônus excessivo. Neste caso, a escolha das famílias passa a ser a de estarem, ou não, inscritas como beneficiárias de programa habitacional, fazendo da mobilidade um “ponto de chegada” (DEL RÍO, 2012) e tendo caráter “imposto”. Neste contexto, especial relevância

concerne à política habitacional, devendo estar inserida em um debate mais amplo sobre o direito à cidade, dando atenção especial ao papel crucial do espaço urbano na reprodução social (DEL RÍO, 2012). Assim, o problema habitacional deve ir além do provimento de habitação, garantindo às famílias o acesso aos bens e serviços existentes na cidade.

Com relação à periodicidade da mobilidade residencial, muitos estudos evidenciam uma maior frequência entre famílias de rendas média e baixa, possivelmente associados ao fato de serem inquilinos, ou seja, a condição de pagarem aluguel produziria uma maior mobilidade (DI VIRGILIO, 2007). Dessa forma, uma característica relevante da propriedade privada é que ela fixa as famílias a um lugar, o que não impede, mas diminui a sua mobilidade. Para as famílias de baixa renda, tornar-se proprietárias de uma unidade do Faixa 1 pode, então, supor diminuição das taxas de mobilidade residencial. Assim, se por um lado, alcançar a propriedade privada da residência produziria o efeito de diminuição da mobilidade residencial, por outro lado poderia torná-las mais vulneráveis, retroalimentando a estrutura social existente, já que são setores homogêneos socioeconomicamente.

A estrutura da Tese que apresentamos consta de quatro Capítulos, além da Introdução, Conclusões e Procedimentos Metodológicos. No Capítulo 1, apresentamos a mobilidade residencial, basilar em pesquisas que analisam a composição social do espaço urbano e transformações associadas ao mesmo (LLOSA, 2017), uma vez que dita mobilidade pode interferir diretamente nas características sociais das áreas residenciais. Através de diferentes autores com pesquisas realizadas em diferentes cidades da América Latina, abordamos o conceito de mobilidade residencial, assim como sua relação com a estruturação interna da cidade.

No Capítulo 2 adentraremos à análise de alguns aspectos relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, fazendo uma imersão no caso concreto da cidade de Presidente Prudente – São Paulo. Já no Capítulo 3 apresentamos a análise realizada a partir dos dados obtidos através do trabalho de campo na mencionada cidade, assim como avançaremos na leitura da diferenciação socioeconômica do espaço, e como essa pode ser alterada pelo processo de mobilidade residencial.

Por último, no Capítulo 4, apoiamo-nos na retórica do enfrentamento do *déficit* habitacional e como este reforça uma lógica de produção da cidade que promove a diferenciação, concomitantemente ao fomento de uma nova forma de desigualdade em setores geográficos concretos das cidades. A análise realizada nos permitirá traçar uma caracterização do entorno onde residiam os beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente a partir dos dados empíricos e aspectos socioeconômicos, representando um espaço paradoxal e dialético, com homogeneidades e heterogeneidades. Por último, apresentamos as Conclusões da Tese.

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Na presente pesquisa, os Procedimentos Metodológicos consistiram em uma etapa importante desde o início do projeto de investigação e durante toda a sua realização. O primeiro passo foi através da identificação da localização dos antigos domicílios correspondentes às famílias sorteadas e contempladas pelo PMCMV (Faixa 1) na cidade de Presidente Prudente, SP, com a finalidade de obter informações sobre seus moradores, seus domicílios e entornos. Como fonte de informação, utilizamos os dados do Projeto do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação<sup>3</sup> que financiou pesquisas sobre monitoramento, avaliação e aprimoramento do Programa Minha Casa Minha Vida e do eixo de Urbanização de Assentamentos Precários do Programa de Aceleração do Crescimento, vinculados à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Tais informações estão presentes no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico<sup>4</sup>), que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda (famílias cuja renda familiar é de até três salários mínimos), permitindo que o governo conheça melhor a realidade socioeconômica dessa população. Desta forma, foi possível ter acesso a uma lista com os dados referentes aos moradores da cidade de Presidente Prudente, com renda de até três salários mínimos, cadastrados no CadÚnico e que foram contemplados no sorteio do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1. A informação estava tabulada no *Microsoft Excel*® e os dados com os quais trabalhamos na pesquisa foram:

- Nome da pessoa sorteada.
- Endereço onde morava no momento da realização da inscrição no PMCMV.
- Nome do empreendimento do PMCMV para o qual foi sorteado.

---

<sup>3</sup> Chamada MCTI/CNPq/MCICADES nº 11/2012.

<sup>4</sup> O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único) é um instrumento que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda, permitindo que o governo conheça melhor a realidade socioeconômica dessa população. Nele são registradas informações como: características da residência, identificação de cada pessoa, escolaridade, situação de trabalho e renda, entre outras. Fonte: Ministério da Cidadania: Secretaria Especial do Desenvolvimento Social. <http://mds.gov.br/assuntos/cadastro-unico/o-que-e-e-para-que-serve>



- Código Família<sup>5</sup>, uma codificação única para cada pessoa.

A partir desta lista, padronizamos os endereços e procedemos a seu georreferenciamento a partir do programa *ArcGis*®. Como resultado, obtivemos uma representação cartográfica, localizando um total de 2.838<sup>6</sup> (88,5%) endereços georreferenciados, já que 366 (11,5%) continham inconsistências<sup>7</sup> e não puderam ser representados. Este produto constituiu-se, assim, em um ponto de partida que permitiu não apenas a elaboração de cruzamentos com outros tipos de dados e informações, mas também a organização do trabalho de campo.

Com relação ao trabalho de campo nos domicílios de origem dos beneficiários, devido ao número do nosso universo, 2.838 endereços, optamos por trabalhar com uma amostra suficientemente representativa do conjunto das famílias. Para quantificar a amostra, utilizamos a tabela de Krejcie e Morgan (1970), presente no livro de Lúcia Gerardi (1981), para a determinação do seu tamanho. De acordo com nosso universo, o tamanho da amostra deveria ser de 346 endereços para que tivéssemos uma margem de erro inferior a 5%.

Georreferenciados os 2.838 endereços e definido o tamanho da amostra, era necessário analisá-los e identificar aqueles que seriam visitados. No caso específico da cidade de Presidente Prudente, SP, todos os cinco Conjuntos Habitacionais do PMCMV Faixa 1 encontram-se localizados no Setor Norte da cidade e relativamente próximos entre si, de tal forma que optamos por estabelecer os critérios de definição da amostra em função de elementos correspondentes ao endereço de procedência, independentemente do empreendimento de destino. Para tal, em uma análise preliminar identificamos áreas na cidade de acordo ao período de expansão urbana e característica socioeconômicas, obtendo, assim, cinco grandes áreas. A partir desta

---

<sup>5</sup> Embora se chame “código família”, faz referência à pessoa registrada no programa. No caso de duas ou mais pessoas da mesma família estarem inscritas, cada uma possuía um código, ainda que morassem no mesmo endereço.

<sup>6</sup> A lista continha alguns erros ou falhas que impediram a correta identificação de alguns endereços. Desta forma, o total de endereços com o qual trabalhamos foi de 3.204, ainda que os conjuntos residenciais (detalhados a seguir) somam um total de 3.464 unidades habitacionais.

<sup>7</sup> As situações mais recorrentes foram: sem endereço, endereço incompleto, endereço correspondente a Montalvão ou Floresta do Sul, ambos distritos do município de Presidente Prudente, SP.

subdivisão, estabelecemos alguns critérios que nos orientaram na definição e escolha dos endereços que deveríamos realizar o trabalho de campo, como:

- Ruas com maior número de endereços de famílias sorteadas.
- Ruas com endereços repetidos (o que indicou a possibilidade de que várias pessoas procediam do mesmo lote).
- Proximidade a *Shopping Centers*, Supermercados/hipermercados, Parques e principais vias de comunicação da cidade, cuja existência era conhecida pela vivência na cidade e que foram identificados a partir do *Google Earth*.
- Proximidade a empreendimentos (residenciais ou comerciais) recentemente construídos ou em fase de construção, identificados a partir dos anúncios nas páginas web das construtoras e incorporadoras, e do trabalho de campo.

Assim, uma vez definidas as áreas nas quais realizaríamos o trabalho empírico, tratamos de desenvolver um Formulário de campo (Formulário 1). Para relacionar a informação que seria coletada em campo com os pontos georreferenciados dos endereços, criamos um Identificador (ID) a partir do “código família” existente na tabela do CadÚnico. Tal identificador corresponde a um único beneficiário.

O Formulário 1, a partir da sua versão primeira, teve que ser reajustado três vezes até chegar a seu formato final, a partir de testes em campo. Já definidos os endereços da amostra e com o formulário na sua versão definitiva, procedemos à realização do trabalho de campo, que se efetuou durante os meses de junho (uma saída a campo), julho (nove saídas), agosto (oito saídas) e outubro (duas saídas) de 2017, realizando um total de 20 saídas, em diferentes bairros/áreas da cidade de Presidente Prudente, SP. O formulário estrutura-se em seções: uma com dados do beneficiário, outra com dados sobre o imóvel e a terceira com informações sobre o entorno.

## Formulário 1: Formulário de campo

TRABALHO DE CAMPO – ANTIGO DOMICÍLIO DE BENEFICIÁRIO DO PMCMV, FAIXA 1, PRESIDENTE PRUDENTE.										
Endereço:		Panorâmico	Cremonezzi	Bela Vista I	Tapajós	João D. N.				
Nome:										
Fotos:		Cód. Família:			GPS:					
Informações coletadas DO IMÓVEL										
1. Imóvel habitado <sub>www</sub>		SIM			NÃO					
2. Tipo de uso do imóvel		RESIDENCIAL		COMERCIAL		MISTO		PENSIONATO		
3. Placa de imobiliária Imobiliária: _____		SIM		NÃO		VENDE		ALUGA		
		Telefone: _____			PARTICULAR					
4. Material construtivo	Estado geral imóvel		MADEIRA	ALVENARIA	MADEIRA + ALVENARIA	NOVO REFORMADO	VELHO	JÁ NÃO EXISTE		
	Bom	Regular								
5. O imóvel com relação ao entorno		DEPRECIADO		ACORDE		MELHOR				
6. Forma de aquisição do imóvel (contrato de aluguel)		PROPRIETÁRIO		IMOBILIÁRIA		MORADIA DO PROPRIETARIO				
7. Preço do aluguel		_____			ERA COABITAÇÃO					
8. Tempo que habita no imóvel		_____			EDÍCULA - KITNET					
9. Número de famílias e composição		1 -2 -3 - 4 famílias			_____ Adultos + _____ Crianças					
10. Mudança do morador		NOVO MORADOR			MORADOR ANTIGO					
Observações: <input type="checkbox"/> Falei com o morador: <input type="checkbox"/> Falei com o vizinho:										
Informações coletadas DA ÁREA										
11. Presença de vazios urbanos		SIM			NÃO					
12. Elemento de uso público próximo ao imóvel		Parque		Jardim		Shopping		Farmácia		UBS
		Escola		Padaria		Supermercado				
13. Obras de infraestrutura na área próxima ao imóvel		SIM			NÃO					
Observações:										

Fonte: Formulário de campo desenvolvido pela autora para a realização do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017.

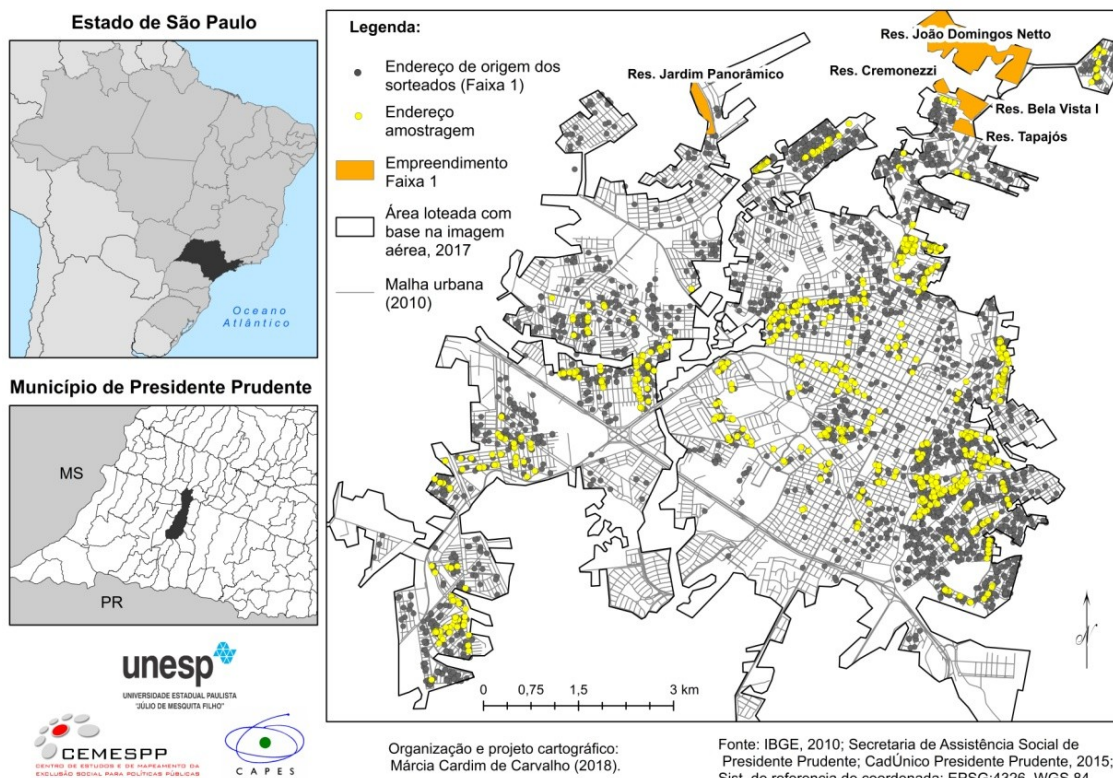
O procedimento levado a cabo no trabalho de campo consistia em buscar o (a) morador (a) nos endereços correspondentes e nos apresentar, explicando brevemente o motivo de nossa visita. Em seguida, tratávamos de

obter informações sobre o domicílio, se estava habitado ou não; se seu uso era residencial, comercial ou misto (residência e comércio no mesmo endereço e com um único acesso); se havia placa de imobiliária anunciando que o imóvel estivesse em venda ou aluguel (em caso positivo, anotávamos os dados da imobiliária ou o telefone do proprietário (a), caso a anúncio fosse particular). Com relação ao imóvel, observávamos o material construtivo e seu estado de conservação; suas características com relação aos do entorno, para saber se ele estava de acordo ao entorno ou se suas condições eram melhores/piores que as dos vizinhos.

Outra informação de nosso interesse era saber se a família que habitava o imóvel naquele momento era a mesma que morava com o beneficiário do PMCMV. Para isso, tínhamos as opções de “coabitação” e “edícula”, além da possibilidade de serem “novos moradores”, ou seja, que passaram a morar uma vez o beneficiário se mudou para o empreendimento do PMCMV. Coletávamos informações que, depois de processadas, nos ajudassem a entender as mudanças sucedidas após a mobilidade residencial do beneficiário. Também pedíamos informações sobre o número de pessoas que moravam, naquele momento, no domicílio e a composição familiar, para saber se havia mais de uma família. Como é possível apreciar no Formulário 1, também deixamos um espaço para “observações”, no qual anotávamos fragmentos da conversa que pudessem ser de interesse para a pesquisa, além de outras informações que considerássemos relevantes.

Decorrente dos procedimentos detalhados, obtivemos o Mapa 1, que representa a localização dos domicílios de procedência dos beneficiários Faixa 1 do PMCMV na cidade de Presidente Prudente, SP, assim como a localização da amostra analisada. Para a elaboração de referido Mapa, utilizamos os pontos de *GPS* obtidos durante o trabalho de campo para sinalizar os endereços nos quais realizamos a aplicação do Formulário 1, fazendo com que a atualização do mapa fosse constante. Nesta representação utilizamos o traçado urbano da cidade, sobre o qual representamos com um ponto cada endereço georreferenciado, assim como aqueles nos quais se realizou o trabalho de campo.

**Mapa 1: Localização dos domicílios de procedência dos beneficiários do PMCMV (Faixa 1) e domicílios correspondentes à amostra do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, SP, 2015.**



Fonte: Bases cartográficas do IBGE, 2000 e 2010; Censo Demográfico do IBGE, 2000 e 2010; *Google Earth*; Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente; CadÚnico de Presidente Prudente 2015; Trabalho de campo da autora.

Ao observar o Mapa 1, podemos depreender que os endereços de origem se espalham por quase toda a cidade, ainda que com concentrações diferenciadas, destacando o norte e leste, com clara diminuição na porção centro sul. É possível observar, ainda, que a cidade de Presidente Prudente possui cinco empreendimentos do PMCMV Faixa 1, todos situados na porção norte da área urbana, correspondendo a 3.464 unidades habitacionais e cujos nomes constam na Quadro 1. Emerge daí uma primeira constatação a respeito da oposição espacial entre a localização dos empreendimentos e o anterior endereço de moradia de seus ocupantes, tema que será tratado adiante. Outro dado relevante e que também pode ser observado no Mapa 1 é que as áreas com maior concentração de endereços de origem foram também as áreas nas quais concentramos o trabalho de campo, conforme explicado nos Procedimentos Metodológicos.

**Tabela 1 - Sorteados Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP, de acordo com o empreendimento de destino, 2015.**

<b>Empreendimentos</b>	<b>UHs</b>	<b>Ano entrega</b>
Residencial João Domingos Netto	2.343	2015
Residencial Cremonezzi	402	2014
Residencial Jardim Panorâmico	330	2014
Residencial Tapajós	227	2013
Residencial Bela Vista I	162	2014
<b>Total</b>	<b>3.464</b>	<b>-</b>

Fonte: Ministério das Cidades, Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente responsável no município de Presidente Prudente pela elaboração das listas dos inscritos no programa e pelos sorteios das unidades PMCMV. Chamada MCTI/CNPq/MCIDADES n. 11/2012. Brasília, abril 2015.

À medida que fomos realizando o trabalho de campo, obtivemos um número maior de imóveis onde aplicávamos o formulário do que aquele previamente estabelecido como tamanho da amostra, na medida em que percebemos uma diferenciação muito grande de situações, tal como será apresentado a seguir. Como resultado, alcançamos um total de 722 formulários, ou endereços visitados, de modo que duplicamos o tamanho da amostra, ou 108,67% a mais, em relação ao seu tamanho inicial.

**Imagem 1: Realização do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017.**



Fonte: Trabalho de campo no bairro Jardim Humberto Salvador, Presidente Prudente, 2017.

Na Imagem 1 é possível observar o procedimento de abordagem do trabalho de campo, no qual a pesquisadora trata de contatar algum morador do domicílio para poder aplicar o Formulário 1. À medida que avançávamos com o trabalho de campo, identificamos que em função da rua havia uma maior ou menor concentração de determinada tipologia, de modo que ruas paralelas, às vezes, apresentavam resultados diferenciados. Por exemplo, em determinada rua a maioria de casos eram edículas, porém, nas ruas próximas já tínhamos casos de novos moradores. Também situações que envolvem a tipologia e as condições da edificação, podendo mudar a escassos metros. Fatos como esses fizeram com que considerássemos necessário aumentar o tamanho da amostra, com a finalidade de retratar melhor as especificidades das áreas.

Uma vez coletados os dados, foi necessário sistematizá-los e processá-los para sua posterior análise. Com essa finalidade criamos no *Google Drive* um formulário para receber as informações coletadas que eram digitadas por nós nos dias seguintes à saída de campo, permitindo, assim, a sistematização das informações e sua exportação em diferentes formatos. Na medida em que processávamos a informação, aproveitávamos para identificar eventuais erros e corrigi-los. Uma vez digitalizados e conferidos os dados, elaboramos uma tabulação paralela para codificar os resultados que seriam representados cartograficamente, transformando as respostas do formulário em números. Como produto, obtivemos uma tabela pronta para ser exportada para o sistema de informação geográfica, contendo toda a informação obtida durante o trabalho de campo, referente a cada endereço visitado. Os programas para a representação e análise dos dados cartográficos utilizados foram *ArcGis®* e *QuantumGis®*. Paralelamente, as fotos foram codificadas com o endereço e número, e os pontos obtidos no *GPS* descarregados e transformados em *shape* para sua utilização no SIG.

Para o desenvolvimento da Tese, outros procedimentos metodológicos foram utilizados, como:

- Preço médio dos terrenos: fizemos uso da metodologia já consolidada nas pesquisas desenvolvidas pelo Gasperr e

Cemespp<sup>8</sup>, utilizada no estudo de várias cidades médias, e nossa contribuição possibilitou a ampliação do Banco de Dados, com o caso de Presidente Prudente, já que apenas dispunham de informação referente ao ano 1995 e 2000. Partimos de anúncios publicados em jornal, concretamente “O Imparcial” dos anos de 2005, 2010 e 2015, e recopilados na seção de “Classificados” os terrenos ofertados nos meses de novembro e dezembro de cada ano, priorizando, sempre que possível, as publicações correspondentes aos sábados e domingos. A sistematização dos dados consistiu em digitar aqueles anúncios que possuísem o nome do bairro, ou, muitas vezes, o nome do condomínio residencial, o preço de venda e os metros quadrados do terreno. A partir daí, calculamos o preço médio de venda dos terrenos por bairros. Em razão de haver trabalhado com diferentes anos, fizemos a atualização do preço utilizando o índice IGP-M (FGV) correspondente ao mês de dezembro de 2015, que é o último ano da nossa série. Tal procedimento permitiu uma comparação entre os anos, tomando como referência o valor da moeda Real (R\$) em 12/2015. Como resultado, obtivemos uma sequência da evolução do preço de venda dos terrenos na cidade de Presidente Prudente, SP, para um período de 20 anos.

– Evolução da expansão urbana: a partir de diversos mapas apresentados por Baron (2010), digitalizamos e classificamos as informações correspondentes a distintos períodos de expansão urbana da cidade de Presidente Prudente, juntamente com a imagem por satélite do *Google Earth*, o que nos possibilitou identificar 14 períodos de expansão urbana. Com base neste mapa, foi possível correlacionar as áreas e edificações com os diferentes períodos de expansão urbana, assim como associá-las às diferentes políticas habitacionais até o ano de 2017.

---

<sup>8</sup> Gasperr (Grupo de Investigação Produção do Espaço e Redefinições Regionais) e Cemespp (Centro de Estudos de Mapeamento da Exclusão Social e Políticas Públicas) são dois grupos de pesquisa cujas sedes encontram-se no Campus da Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT) da UNESP de Presidente Prudente, SP.



– Dados do Censo Demográfico do IBGE de 2000 e 2010: a partir do resultado do universo por setor censitário do Censo Demográfico do IBGE dos anos 2000 e 2010, selecionamos algumas informações que foram utilizadas em nossas análises, sendo elas:

- Domicílios particulares permanentes alugados ou cedidos.
- Pessoas responsáveis moradoras em domicílios particulares permanentes com rendimento mensal de até três salários mínimos.
- Valor do rendimento nominal médio da pessoa responsável pelo domicílio particular permanente. Neste caso, para realizar a comparação foi necessário deflacionar o valor do rendimento correspondente ao ano de 2000, de acordo ao índice INPC referente a dezembro de 2010.

– Delimitação de *buffers*: Na representação cartográfica que faz referência ao preço do aluguel dos imóveis, estabelecemos uma distância de 350 metros a partir de cada endereço, com a finalidade de identificar se dentro deste raio havia outro imóvel com o mesmo preço ou semelhante. O que se buscou foi analisar a concentração (maior ou menor) dos imóveis a partir do preço pago pelo aluguel, assim como identificar a área na qual estavam inseridos.

– Atlas da exclusão e inclusão social do interior paulista, 2000-2010: partindo dos mapas de exclusão e inclusão social de Presidente Prudente, SP, (GUIMARÃES; MELAZZO, 2014), dos anos 2000 e 2010, nos apropriamos da informação e elaboramos uma nova versão, respeitando as classificações, que foi utilizada naquela pesquisa.

Para as representações cartográficas que apresentaremos nesta Tese, optamos por priorizar a área loteada com base na imagem aérea dos anos de 2000<sup>9</sup> e 2010<sup>10</sup>, em vez de usar a base disponibilizada pelo IBGE que

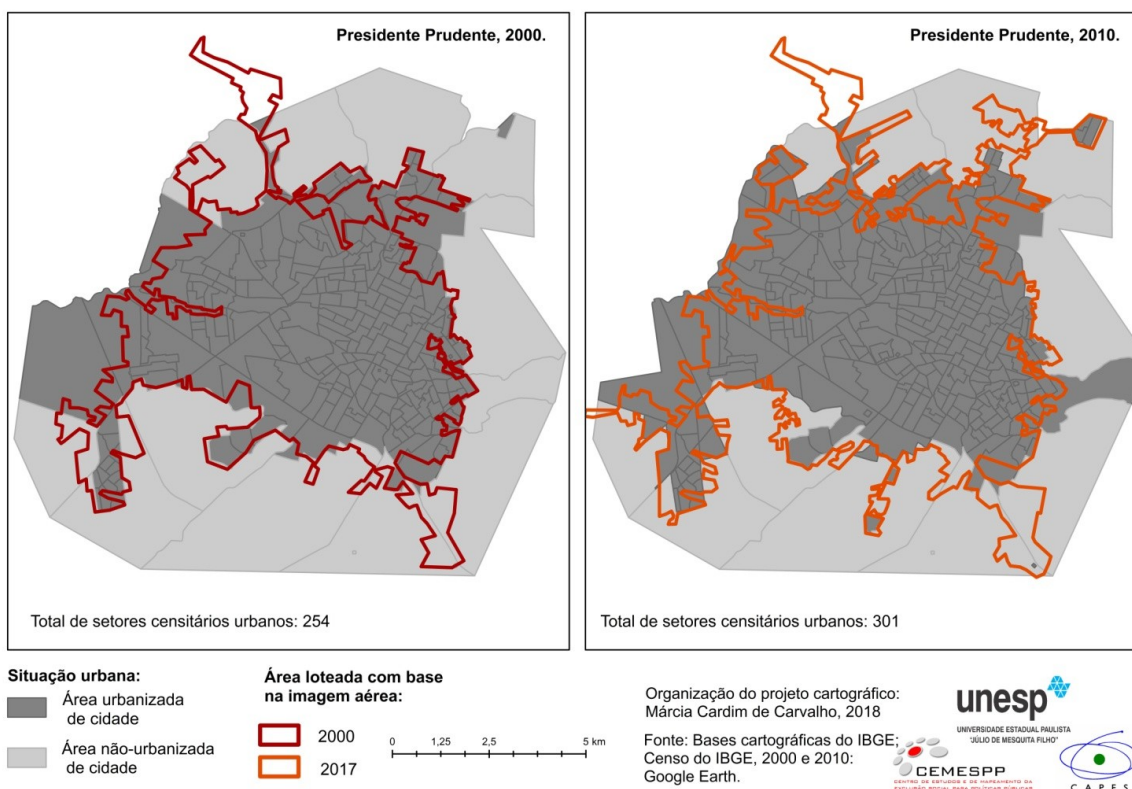
---

<sup>9</sup> Para a delimitação da área loteada do ano de 2000, não foi possível obter imagens através do *Google Earth* referente a este ano, de modo que utilizamos imagens do ano de 2003 e 2006.

<sup>10</sup> A área loteada do ano de 2010 foi elaborada a partir da imagem aérea correspondente ao ano de 2017, porque desta forma compreendia os dados coletados no trabalho de campo (2017) e também incluiria os empreendimentos do PMCMV na cidade de Presidente Prudente,

corresponde aos setores censitários urbanos. A razão é que, ainda que os dados analisados e que apresentaremos nesta Tese correspondam a setores censitários, na base do IBGE a área representada, muitas vezes, é superior a área efetivamente edificada ou loteada, gerando algumas distorções no momento de representar ou interpretar. Outro ponto é que, de modo geral, estamos habituados a identificar através das imagens de satélite as cidades por sua área loteada. Assim, “construímos mentalmente” a forma da mancha urbana. Nosso propósito foi, com isso, disponibilizar uma cartografia cuja leitura seja mais compreensiva e intuitiva.

**Mapa 2: Setores censitários urbanos e área loteada com base na imagem aérea da cidade de Presidente Prudente, SP, 2000 e 2017.**



Fonte: Bases cartográficas do IBGE, 2000 e 2010; Censo Demográfico do IBGE, 2000 e 2010; Google Earth.

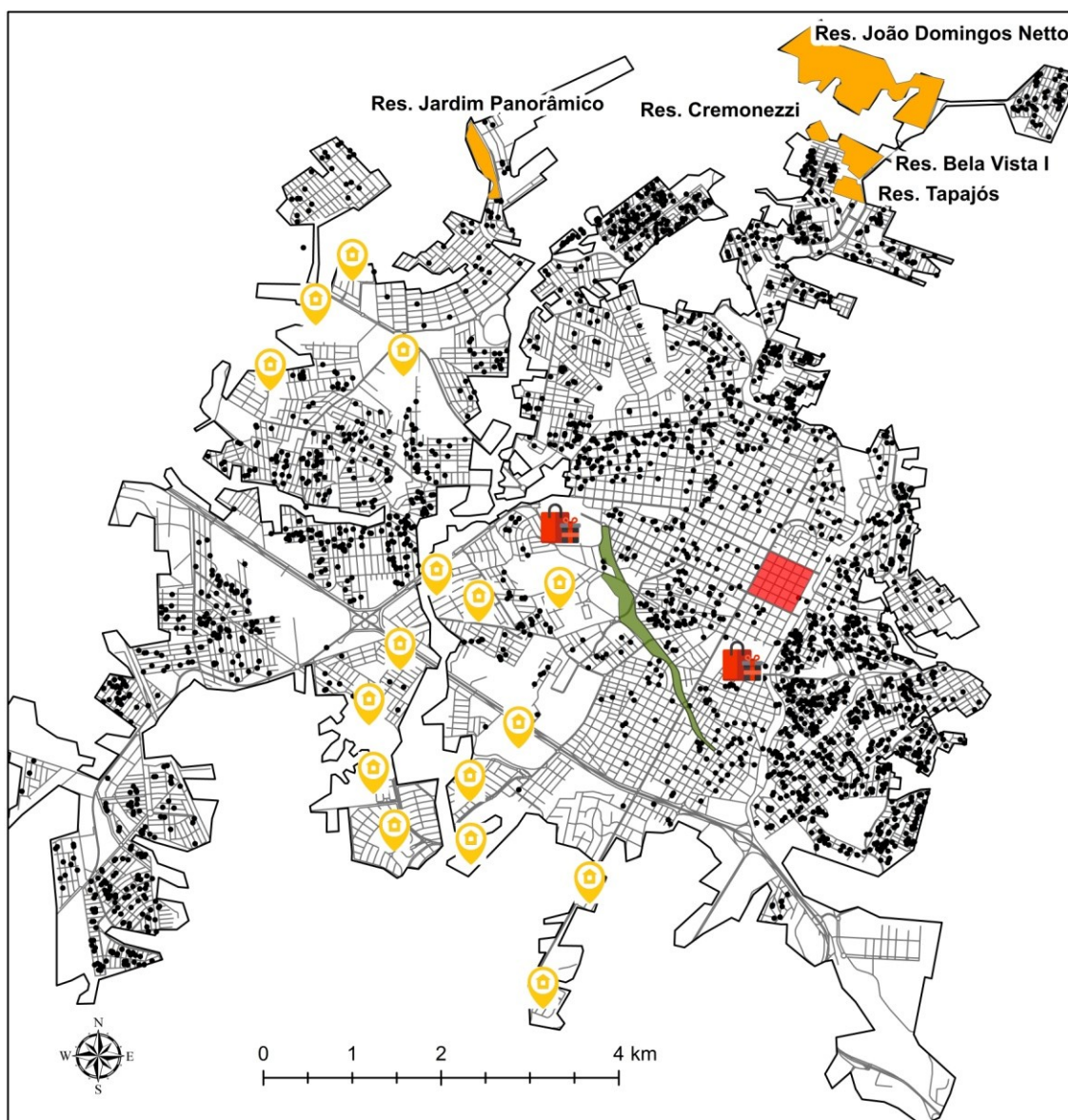
No Mapa 2, que apresenta os resultados deste exercício de delimitação, podemos observar como há grande diferença entre as áreas dos setores censitários de 2000 e 2010 em relação à área loteada com base na de

SP, que não foram entregues na sua totalidade até 2015. Desse modo, cobrimos todos os períodos da pesquisa.

satélite. Inclusive, há construções que formam parte do tecido urbano da cidade e se estendem para além da área delimitada como urbana.

Por último, já concluída a pesquisa, consideramos que poderia ajudar o entendimento do leitor, principalmente aquele que não conhece a cidade de Presidente Prudente, SP, ter um mapa com a localização de alguns elementos que, eventualmente, serão mencionados ao longo da Tese, como: Centro da cidade, *Shopping Center*, Condomínios horizontais fechados, Parque do Povo etc. Trata-se de um conjunto selecionado de elementos relevantes que formam parte da estrutura da cidade para uma avaliação/análise mais apurada das diferenças e desigualdades socioespaciais. Com este propósito apresentamos o Mapa 3.

**Mapa 3: Localização de alguns elementos na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2018.**



**Legenda:**

 Centro da cidade


 Empreendimento Faixa 1

• Endereço do domicílio de origem beneficiários Faixa 1

 Shopping Center

 Condomínio horizontal fechado

 Paque do Povo

 Área loteada com base na imagem aérea, 2017

**unesp**  
UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JULIO DE MESQUITA FILHO"

**CEMESPP**  
CENTRO DE ESTUDOS E DE MAPEAMENTO DA  
EXCLUSÃO SOCIAL PARA POLÍTICAS PÚBLICAS

**CAPES**

Organização e projeto cartográfico:  
Márcia Cardim de Carvalho (2018).

Fonte: IBGE, 2010; Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente; CadÚnico Presidente Prudente, 2015; Sist. de referencia de coordenada: EPSG:4326, WGS 84

Fonte: Bases cartográficas do IBGE, 2000 e 2010; Google Earth; Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente; CadÚnico de Presidente Prudente, 2015; Trabalho de campo da autora, 2017.

# **CAPÍTULO I. MOBILIDADE RESIDENCIAL E PROCESSOS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Neste primeiro Capítulo trataremos de analisar e debater fundamentos teóricos e desdobramentos metodológicos da mobilidade residencial considerando-a basilar em pesquisas que analisam a composição social do espaço urbano e transformações associadas ao mesmo (LLOSA, 2017), uma vez que dita mobilidade pode ter efeitos sobre processos de transformação urbana, interferindo diretamente nas características sociais das áreas residenciais. Não menos importante, abordaremos como dita mobilidade residencial intersecta os processos de produção do espaço urbano, sendo essas práticas intencionadas de agentes cujas ações produzem e reproduzem as desigualdades.

Para tanto, o Capítulo encontra-se dividido em três partes. A discussão é iniciada com a apresentação de diferentes perspectivas analíticas sobre a mobilidade residencial a partir de autores com trajetória reconhecida academicamente sobre o tema. Seguidamente trataremos de forma mais específica a mobilidade residencial intraurbana e sua relação com a estruturação do espaço urbano, tendo como exemplo a análise de casos empíricos para diferentes cidades, tanto no Brasil como na América Latina. No terceiro item, analisaremos a mobilidade residencial através da política pública, para entender como tais políticas intercedem no processo de estruturação do espaço urbano.

## **1.1. A MOBILIDADE RESIDENCIAL: DIFERENTES PERSPECTIVAS ANALÍTICAS**

A mobilidade espacial entendida como prática de deslocamento ou capacidade que possuem os indivíduos de se deslocarem espacialmente é uma condição característica dos sujeitos sociais e coletivos humanos, formando parte do conjunto de práticas espaciais e, em especial, da dinâmica cotidiana dos habitantes das cidades (DI VIRGILIO, 2007, p. 20). Entre os diversos tipos de pesquisas que analisam a mobilidade espacial, são muitas as que versam sobre migrações, mobilidade residencial, transporte e mobilidade cotidiana conformando um *corpus* tão abundante quanto compartimentado de questões sobre a

mobilidade espacial e sua relação com transformações urbanas (COSACOV; DI VIRGILIO, 2019, p. 2). Contudo, como relatam as mencionadas autoras, cada um destes tipos de mobilidade vem sendo estudado de forma separada, produzindo uma segmentação na compreensão da mobilidade espacial, abordada desde diferentes objetos de análise e escalas geográficas. No âmbito da Geografia, muitas são as pesquisas sobre mobilidade espacial, especialmente aquelas relacionadas aos movimentos pendulares (trabalho-casa, escola-casa etc.), fluxos migratórios, assim como estudos sobre a acessibilidade urbana e sua relação com o uso e a apropriação do espaço nas cidades, estando menos explorada a análise da mobilidade residencial relacionada a políticas habitacionais (DEL RÍO, 2012).

Por mobilidade residencial entende-se uma das principais formas de mobilidade espacial, junto à mobilidade quotidiana, as migrações e as viagens, de acordo com Jorge *et al* (2018), com base em Bonvalet e Brun (2003). A mobilidade residencial corresponde “a uma forma de mobilidade espacial que deve ser apreendida como uma mudança de habitação – dimensão espacial – ao longo de um período de tempo – dimensão temporal” (BONVALET; BRUN, 2003, p. 23). Aprecia-se na definição apresentada a relação entre espaço e tempo, ou o aspecto espacial e temporal atrelado à mobilidade residencial.

Quanto aos estudos da mobilidade residencial, diferenciamos aqueles mais tradicionais que, de um lado, valoram aspectos temporais relacionados à mobilidade residencial com foco nas relações entre a mobilidade e as diferentes etapas da vida familiar<sup>11</sup> ou etapas vinculadas à carreira profissional (DI VIRGILIO, 2007). E, por outro lado, as pesquisas que evidenciam o aspecto espacial intrínseco na mobilidade residencial, ao enfatizar enfoques locacionais e conceber a mobilidade residencial como prática social configurada por condições estruturais complexas (BARBON, 2004; DI VIRGILIO, 2007, 2011, 2014; DEL RÍO, 2012; LLOSA, 2017, COSACOV et al, 2018, entre outras).

Na presente Tese, em consonância com Llosa (2017), propomos a interpretação da mobilidade residencial como prática socioespacial duplamente estruturada, social e espacialmente, condicionada tanto pela posição social

---

<sup>11</sup> Estudos que analisam a mobilidade residencial a partir das etapas da vida familiar ou ciclo de vida das famílias fazem referência à mudança na estrutura familiar ao longo do tempo (nascimento, casamento, separação, diferentes idades dos filhos etc.), e que repercute nas necessidades familiares de cada momento.

ocupada pelas famílias, como pela estrutura urbana desigual e hierarquizada. Neste sentido, as escolhas pessoais e familiares estarão mediadas pela condição socioeconômica dos indivíduos, que se deslocam sobre um espaço com estrutura urbana marcada por diferenciações e desigualdades, produto da ação de diferentes agentes da produção do espaço urbano.

Uma via de análise da mobilidade residencial é através das estratégias habitacionais e trajetórias residenciais das famílias. De acordo com Di Virgilio (2007, p. 39), essa dupla abordagem permite compreender diferenças e semelhanças relativas à mobilidade residencial observadas em grupos sociais do mesmo estrato socioeconômico, mas que moram em diferentes áreas da cidade, assim como de grupos pertencentes a diferentes estratos socioeconômicos e que moram próximos entre eles na cidade. Deste modo, a localização da residência e a posição socioeconômica das famílias revelam-se como dado relevante na análise da mobilidade residencial.

Por estratégia habitacional entendemos como um dos componentes principais da mobilidade residencial e “alude a las decisiones que toman las familias/unidades domésticas y los objetivos que ellas persiguen en materia de hábitat” (DANSEREAU; NAVÁEZ-BOUCHANINE, 1993; apud DI VIRGILIO, 2014, p. 16). Por sua vez, a trajetória residencial faz referência a:

(...) relaciones que existen entre la movilidad residencial y la movilidad social en la medida en que permite analizar la relación entre posición en la estructura social y la apropiación del espacio. Asimismo, permite ahondar en el proceso que configura la movilidad territorial<sup>12</sup> y habitacional (DI VIRGILIO, 2007, p. 32).

Assim, ao interpretar as estratégias habitacionais, estamos enfatizando as diferentes respostas das famílias à mobilidade residencial, que variam de acordo com sua estrutura social e econômica, ao relacionar-se diretamente com sua capacidade de escolha sobre a mobilidade residencial. Desta forma, as estratégias habitacionais derivam dos anseios e dos artifícios familiares, que vão mudando ao longo do ciclo de vida das famílias e refletem a capacidade dos sujeitos de influir na decisão do seu percurso (DI VIRGILIO, 2004, p. 28), mediados por suas condições econômicas. Porém, tais escolhas devem ser

---

<sup>12</sup> O conceito de território utilizado pela autora faz referência a “distintas localizaciones en la ciudad” (DI VIRGILIO, 2009, p. 9).

matizadas como evidenciam Bonvalet e Dureau (2002), já que as estratégias não podem ser interpretadas como simples “tática”, ou seja, apenas tendo em conta as decisões ou escolhas pessoais e/ou familiares, já que estas devem ser interpretadas em conjunto a partir da estruturação da cidade, das ações dos agentes que produzem e comercializam a habitação. Não menos importante será o reconhecimento dos recursos que dispõem as famílias e que exercem influência sobre suas estratégias habitacionais. Por recursos devemos entender além dos econômicos a rede de apoio que as famílias possuem e que influenciará diretamente a capacidade de “manobra” (DI VIRGILIO, 2007, p. 212) das famílias em agenciar os múltiplos fatores que incidem sobre a mobilidade residencial.

As trajetórias devem ser interpretadas como uma concatenação de acontecimentos que não são aleatórios e estão marcados pelo tempo que permanecem as famílias em determinada residência. Na análise das trajetórias residenciais, entendidas como “conjunto de los cambios de residencia y de los cambios de localización de un hogar en el medio urbano” (DI VIRGILIO, 2007, p. 27), explora-se os modos de vida das famílias e suas opções habitacionais, estando estas condicionadas por questões estruturais como o mercado imobiliário, mercado de trabalho e também por políticas habitacionais (DEL RÍO, 2012), que marcam a “historia residencial de un hogar” (CASACOV et al, 2018, p. 102). Na apreensão da trajetória residencial podemos analisar a mobilidade residencial com ênfase na localização espacial das residências tratando de estabelecer elementos que permitam analisar a relação entre estrutura social e processo de apropriação do espaço. Faz-se possível, assim, avaliar o impacto da mobilidade residencial sobre a mobilidade social da família, como explicita Di Virgilio (2007):

El análisis de los procesos de movilidad residencial provee información sobre los éxitos o los fracasos obtenidos en las luchas por la apropiación del espacio urbano y, en general, sobre la trayectoria social de los hogares y sus miembros en la medida en que hábitat y *habitus* se encuentran estrechamente vinculados. [...] Los efectos facilitadores o inhibidores de la proximidad social y espacial dependen de las características del entorno y de las características económicas y sociales de sus habitantes. (DI VIRGILIO, 2007, p. 29). (Cursivas do texto).



De certa forma podemos interpretar que as estratégias habitacionais se relacionam mais com as decisões familiares e que as trajetórias residenciais se pautam pela estrutura espacial da cidade, porém, ainda que na explicação estejamos fazendo tais separações e estabelecendo os escopos de cada processo, na prática os processos estão interligados.

Chegamos, assim, a uma definição mais elaborada da mobilidade residencial a partir de Di Virgilio (2007), com base em Knox (1982), como:

(...) producto de las *oportunidades habitacionales* – definidas por la existencia de viviendas nuevas y/o vacantes que resultan de los procesos de suburbanización, de los de rehabilitación y puesta en valor de las áreas centrales de la ciudad (*gentrificación*), de la incorporación de suelo urbano, de la dinámica del mercado inmobiliario y del mercado del suelo – de las *necesidades y expectativas* habitacionales de los hogares (KNOX 1982, p. 17), las cuales, a su vez, están condicionadas por la posición que ocupa la familia en la producción y en el consumo, por el estilo de vida, por las preferencias de sus miembros, las redes de las que participan, las percepciones sobre su propia posición social y sobre las condiciones del hábitat. (DI VIRGILIO, 2007, p. 20). (Cursivas do texto).

Portanto, a mobilidade residencial realizada pelas famílias é o resultado da relação entre as oportunidades, necessidades e expectativas, que irão variar segundo cada situação e família, estando fortemente permeada por situações externas, como já evidenciou Del Río (2012), fortemente atrelado à estrutura do espaço urbano e mediado pela ação da política pública. Face ao exposto, a decisão de mudar de residência não é uma equação simples, bem como se apresenta de forma complexa como tema de pesquisa, mostrando-se altamente relevante a análise das mudanças no espaço urbano a partir das ações dos agentes que o produzem, relacionando-os a processos de expansão da área edificada na cidade, muitas vezes associada a processos de periferização ou suburbanização, assim como revalorização de áreas centrais que passam por altos investimentos para atrair demanda solvente. Deste modo, à análise da mobilidade residencial deve estar atrelada o entendimento de um contexto maior, envolvendo políticas econômicas e sociais.

Através de uma síntese e interpretação de Di Virgilio (2007, 2009, 2011, 2014), Del Río (2012) e LLOSA (2017), elaboramos o Esquema 1 no qual sintetizamos um esforço por representar esquematicamente a mobilidade

residencial e seus elementos. Tal interpretação parte de uma leitura teórica de perspectiva neomarxista, no qual os modos de produção da cidade e os elementos estruturais são determinantes no momento de interpretar a mobilidade residencial e os processos de composição do espaço urbano (LLOSA, 2017).

**Esquema 1: Esquema conceitual da mobilidade residencial e seus elementos**



Fonte: Elaboração da autora, adaptado a partir de Di Virgilio (2007, 2009, 2011, 2014), Del Río (2012) e Llosa (2017).

Faremos a leitura e interpretação iniciando pela parte mais externa do esquema, por alguns fatores superestruturais, sendo eles: a Política Pública, que com suas regulações e normas define não apenas o público alvo (incluindo/excluindo segmentos econômicos específicos), os padrões de acesso e o modelo de financiamento, mas também áreas na cidade para construção de habitação, espaços públicos, serviços, infraestrutura etc. e, por outro lado, a Diferenciação socioespacial<sup>13</sup>, entendida neste momento como diferenciação no espaço da cidade a partir da distribuição da população de acordo com

<sup>13</sup> No último Capítulo trataremos do processo de diferenciação socioespacial.

características socioeconômicas e tratadas sempre como resultado de processos pretéritos e elemento chave-explicativo para processos futuros, incidindo sobre a estruturação do espaço na cidade. Reconhece-se na nossa interpretação a lógica da produção e reprodução do sistema capitalista na geração da desigualdade urbana (LLOSA, 2017), fortemente determinado pelo neoliberalismo como sistema de organização e produção social (THEODORE *et al*, 2009, apud LLOSA, 2017).

Na esfera intermediária do Esquema 1, identificamos diferentes formas de relacionar-se com a esfera mais geral. Afirmamos que em função de cada caso específico a mobilidade residencial poderá ser condicionada por diferentes capacidades, oportunidades, necessidades e expectativas das famílias.

As oportunidades se relacionam diretamente com a mobilidade residencial, de modo que a existência de moradias disponíveis é o “passo prévio” para o advento de novos moradores para uma determinada área. Essa “oportunidade” estará direcionada pelo mercado imobiliário e fundiário, que definirão as características e a localização do imóvel. Não menos importante, a condição econômica das famílias está relacionada diretamente às ofertas habitacionais às quais possam ter acesso. Em outra escala, as oportunidades se relacionam com as Políticas Públicas e a diferenciação socioespacial de modo que as Políticas Públicas podem direcionar a demanda no espaço urbano para áreas específicas das cidades, intercedendo sobre sua diferenciação socioespacial. Com relação ao PMCMV, como Política Habitacional, destacam-se os investimentos voltados a famílias de baixa renda na construção de habitação para o Faixa 1, gerando oportunidade de acesso à propriedade privada para famílias cuja renda as impossibilitava de obtê-la via mercado, dinamizando nas cidades a mobilidade residencial intraurbana relacionada a dita faixa de renda.

As Expectativas habitacionais também guardam estreita relação com as condições socioeconômicas das famílias, de modo que estabelece o aspecto socioeconômico como limitante nas escolhas pessoais e familiares, de modo a repercutir no consumo, estilo de vida e nas preferências. Outro elemento que se associa às expectativas relaciona-se ao Ciclo de vida das famílias, por reconhecer que a diferentes etapas da vida familiar as expectativas e necessidades irão mudando, tendo também repercussão sobre a mobilidade residencial, na medida em que a determinado momento as famílias consideram que outro imóvel com característica ou localização específica atenderia melhor suas expectativas

(aumento da família, proximidade a escolas ou universidade, emancipação dos filhos, aposentadoria...).

As Necessidades se relacionam diretamente às expectativas familiares, de modo que a “trajetória residencial se define na interseção entre as necessidades e as expectativas habitacionais das famílias e os fatores institucionais e estruturais” (DI VIRGILIO 2007, p. 22). As necessidades familiares também estão condicionadas às posições que ocupam as famílias na produção e consumo, seu estilo de vida, mediados por fatores supraestruturais como a política, a situação econômica, o mercado de trabalho. No caso do PMCMV, o investimento em habitação para famílias de baixa renda ressalta a porcentagem de famílias que carecem de meios econômicos para tornarem-se proprietários de um imóvel, ficando dependentes de aluguel, em situação de coabitação, ou morando em domicílios improvisados.

No que diz respeito às Capacidades das famílias para realizar a mobilidade residencial, está diretamente relacionada às oportunidades habitacionais existentes na cidade e que, por sua vez, estão vinculadas à posição econômica e ao tipo de emprego das famílias, assim como a qual público está direcionada a oferta de imóveis na cidade, relacionada às oportunidades habitacionais.

Na fração mais interna do esquema temos dois eixos temáticos através dos quais é possível analisar a mobilidade residencial: um referente às estratégias habitacionais e outro às trajetórias residenciais. O primeiro faz alusão àqueles elementos que devem ser balizados e formam parte da tomada de decisão de mudança de domicílio. Neste sentido, as estratégias habitacionais refletem a decisão das famílias, mediadas pela posição socioeconômica que ocupam e que por sua vez, intercederá como limitante na escolha e decisão de mudar. No esquema, ressaltamos alguns aspectos como, por exemplo, o momento do ciclo de vida familiar e questões relacionadas ao emprego ou estudo. Já as trajetórias residenciais, “pueden entenderse como prácticas espaciales que remiten a actividades y a conductas concretas [...]” (DI VIRGILIO, 2014 p. 113), e correspondem às diferentes decisões tomadas pelas famílias para fazer frente às restrições estruturais, que podem ser o mercado imobiliário, a política habitacional, o mercado de trabalho, dentre outros. (DEL RÍO, 2012).

Em negrito<sup>14</sup> estão alguns aspectos contemplados na Tese e que nos ajudaram a traçar o perfil socioeconômico dos moradores como, por exemplo, características da residência que era moradia das famílias beneficiárias, características do entorno e alguns dos efeitos associados à passagem de inquilino a proprietário de um imóvel, considerando-se ascensão social.

Por último, temos a mobilidade residencial, que apresenta capacidade de relacionar-se com as distintas camadas do esquema e interagir com elas, chegando a ser um elemento essencial na estruturação do espaço urbano, como pretendemos continuar argumentando. Traçam-se, assim, relações intrínsecas de interdependência que formam um sistema, de modo que o todo seria afetado pela alteração de uma das partes. A competência familiar e individual de fazer frente às expectativas, necessidades, capacidades e oportunidades repercutirão nas estratégias habitacionais e trajetórias residenciais. Tais elementos, por sua vez, estão diretamente relacionados com as Políticas públicas, mercado de terras, mercado imobiliário, oferta de emprego etc., produzindo o espaço urbano e sua diferenciação socioespacial.

A partir da apreensão destas relações, elaboramos o entendimento de que a mobilidade residencial é um processo que, de modo geral, não culmina com a mudança residencial, já que através da mudança de domicílio também se reorganizam espacialmente as famílias com diferentes composições sociais, econômicas e culturais, repercutindo, por sua vez, na área de onde partiram, assim como na área para onde foram morar. Por este motivo, considera-se a mobilidade residencial um “componente esencial en los procesos de localización, segregación o composición social del espacio urbano” (LLOSA, 2017, p. 762). Assim, os modos de produção da cidade adquirem protagonismo como elementos fundamentais nas opções residenciais das famílias, já que direcionam e condicionam a mobilidade residencial.

Porém, tratando-se de famílias beneficiárias de Programas habitacionais, como evidencia Del Río (2012), essa mobilidade residencial possui algumas particularidades. O autor analisa a mobilidade residencial associada a políticas habitacionais a partir dos empreendimentos de destino das famílias, e

---

<sup>14</sup> No Esquema 1, nem todos os elementos estão presentes em nossa pesquisa, deste modo, tratamos de diferenciar aqueles que fazem parte das trajetórias residenciais e que, de algum modo, foram abordados através da nossa análise empírica.

reconhece este tipo de mobilidade como “punto de llegada”, concebendo sua relação com a estruturação do espaço urbano, de um modo mais geral.

Pensar la relación entre movilidad residencial intra-urbana y vivienda social, implica reconocer en gran medida en este tipo residencial un “punto de llegada” de los sujetos de la política pública, más que un “punto de partida” o tránsito en el proceso de movilidad residencial. Por otro lado, da cuenta de la relación entre un proceso de movilidad social más amplio y la composición interna de la estructura del espacio urbano, mediado por la acción de la política pública. (DEL RÍO, 2012, p. 61).

Desta forma, Del Río (2012) enfatiza que devemos analisar de forma diferenciada a mobilidade residencial promovida pela política pública, já que estas direcionarão na cidade onde se localizará a residência das famílias de baixa renda, assim como os serviços próximos dos quais possam dispor (escolas, postos de saúde, hospitais, paradas de ônibus, parques, praças etc.). Por outro lado, é importante ter em consideração que a mobilidade residencial realizada por estas famílias marcará um ponto de inflexão na sua trajetória residencial, de modo que as famílias beneficiárias por este tipo de política devem permanecer por um período mínimo na residência para terem o direito de vendê-la e, eventualmente, mudar-se para outro bairro. Por essa razão, Del Río (2012) se refere à habitação social como “punto de llegada”.

No caso da presente Tese, ainda que estejamos analisando a mobilidade residencial promovida pela Política habitacional, vamos um pouco além porque diferentemente de Del Río (2012), a mobilidade residencial das famílias beneficiárias Faixa 1 do PMCMV são o “ponto de partida” da mobilidade residencial foco da nossa análise, já que estamos tratando de identificar os efeitos de dita mobilidade sobre as áreas e residências de procedência dos beneficiários. Sendo assim, analisamos a mobilidade residencial como impulso às mudanças no espaço urbano que vão além dos empreendimentos e que possam repercutir na estruturação do espaço da cidade como um todo.

## 1.2. A MOBILIDADE RESIDENCIAL INTRAURBANA

Antes de iniciar a explicação do entendimento sobre a mobilidade residencial intraurbana e sua relação com a formação do espaço urbano, consideramos necessário explicar a escolha feita pelo recorte espacial, que é a cidade. Sobre a definição de cidade, VASCONCELOS (1999) apresenta através de diversos autores do século XIX a evolução do conceito, o que vem a mostrar “a dificuldade de apropriação conceitual de um objeto tão complexo” (VASCONCELOS, 1999, p. 12). A cidade e suas características foram se transformando com o passar do tempo. A cidade como lugar de encontro, lugar de interação social, lugar de aglomeração, lugar de intercâmbios, lugar de comércio etc., foi se tornando mais complexa. Logo, nesta Tese entendemos a cidade a partir do conceito de Milton Santos (1994), sendo necessário a apreensão das diferenças e desigualdades (sociais, econômicas e espaciais) existentes, pois cada realidade caracteriza uma materialização no espaço urbano, intercedendo em diferentes processos, entre eles o da mobilidade residencial, que só pode ser qualificada pela natureza do espaço no qual tem lugar, a partir dos processos que ela produz ou influencia. Sendo assim, o espaço urbano e as particularidades de cada caso empírico devem ser abordados ao analisar a mobilidade residencial.

Não menos importante é explicitar que em relação ao conceito de espaço tratado na Tese optamos por fazer referência ao espaço urbano e não espaço intraurbano, ainda que reconheçamos a questão semântica e de conteúdo explicada por Villaça (1998). Porém, ao adentrarmos na análise da mobilidade residencial, são muitos os autores que utilizam o termo “intraurbano” para fazer uma diferenciação entre a mobilidade residencial que acontece no interior de uma mesma cidade ou área metropolitana, daquelas que comportam mudança de domicílio entre cidades diferentes. A mobilidade residencial intraurbana<sup>15</sup> é, assim, considerada um tipo de mobilidade residencial de proximidade, já que as famílias mudam de residência para outra localizada, muitas vezes, no mesmo bairro ou bairro próximo. Sendo assim, consideramos oportuno manter o termo

---

<sup>15</sup> Entre os autores com os que trabalhamos, destacamos alguns que utilizam o termo “mobilidade residencial intraurbana”: SMOLKA (1992), FARIA (1997), LAGO (2000), BARBONS (2004), DI VIRGILIO (2007, 2009, 2011, 2014, 2019), DEL RÍO (2012), COSACOV; DI VIRGILIO (2019), COSACOV *et al* (2019). Já CARRASCO, RÚBIES (2010) fazem uso do termo “*movilidad inframunicipal*”.

“intraurbano” no que faz referência à mobilidade, para que haja total entendimento que estamos analisando o processo de mudança de domicílio no interior de uma mesma cidade.

A relevância da compreensão da mobilidade residencial faz-se necessária para o entendimento das cidades devido à sua relação direta com as características do espaço urbano (DI VIRGILIO, 2007, 2009, 2011, 2014; LAGO, 2000; CARRASCO; RÚBIES, 2010; HONDA, 2011; DI VIRGILIO et al, 2012; LLOSA, 2017; CASACOV et al, 2018; CASACOV; DI VIRGILIO, 2019), entendendo que a organização espacial das cidades é o resultado das ações dos agentes que a produzem, ações estas não livres de confrontos e tensões. Na presente Tese, a estruturação do espaço urbano é vista como indissociável da mobilidade residencial, cuja dinâmica condiciona e induz os deslocamentos residenciais que, por sua vez, podem alterar dita estruturação. Por estruturação nos referimos ao “mosaico-resultado do processo de alocação/relocação das atividades econômicas e das funções residencial, de lazer e de circulação nas cidades” (SPOSITO, 1996, p.111), que irá materializar na organização do espaço interno das cidades, constituído a partir de diferentes lógicas e interesses de cada momento histórico (MIYAZAKI, 2015), que se sobrepõem e tornam a estruturação das cidades muito complexas (SPOSITO, 2003).

Feitos tais apontamentos, apresentamos a mobilidade residencial intraurbana como “prácticas espaciales que involucran cambios en el lugar de residencia en la ciudad” (DI VIRGILIO, 2007, p. 20). Ou seja, estamos falando de pessoas que por motivos diversos realizam uma mudança de residência, passando a morar em outro domicílio localizado na mesma cidade.

Barbon (2004) em pesquisa sobre mobilidade residencial intraurbana, na Região Metropolitana de São Paulo, entrevistou moradores com a finalidade de analisar como atuavam e reagem ao processo de mudança de domicílio, levantando informações sobre determinantes externas, escolhas particulares e ocupação territorial decorrentes da mobilidade residencial intraurbana, definida como:

[...] fruto de iniciativas públicas, privadas, individuais ou coletivas que tentam, em última instância, equalizar quantitativamente e/ou qualitativamente a demanda e a oferta de unidades habitacionais, quer seja para obter lucros, para satisfazer necessidades individuais ou para atender programas sociais. (BARBON, 2004, p. 2).



Assim, através da análise da mobilidade residencial pode-se compreender o impacto das mencionadas iniciativas sobre a estrutura urbana. Na mesma linha, Duhau afirma que “para qualquer cidade, a divisão social do espaço é o resultado de um processo longo no qual intervêm múltiplos fatores” (2003, p. 180). Deste modo, é preciso levar na devida conta que buscamos compreender processos que foram se constituindo ao longo do tempo, sendo o resultado de diferentes momentos e decisões, postas e interpostas por diversos agentes.

Ainda conforme o mesmo autor, uma das formas de abordar a divisão social do espaço urbano é através da observação da distribuição espacial dos domicílios de acordo com a renda. Porém, Duhau (2003) matiza tal necessidade informando que os estratos sociais não se definem exclusivamente pela renda, mas proporcionando essa variável uma aproximação aceitável e claramente relacionada com a estrutura espacial urbana. Também prossegue afirmando que a atual divisão do espaço<sup>16</sup> e sua dinâmica correspondem, de modo fundamental, à lógica do mercado de habitação e às formas de produção e transformação/reprodução do espaço urbanizado, relacionadas a dito mercado, o qual, por sua vez, incorpora na sua lógica a distribuição de bens e equipamentos públicos e o comportamento das externalidades urbanas. Tal como descreve Duhau (2003) podemos estender tais afirmações às cidades capitalistas, cujas formas de organização espacial estão relacionadas ao mercado de habitação.

Para Llosa, a mobilidade residencial é “un componente esencial en los procesos de localización, segregación o composición social del espacio urbano” (2017, p. 762), e varia conforme as características sociais dos que moram em um determinado espaço, assim como em função da estrutura urbana. A mobilidade por motivo de mudança de residência possui capacidade de alterar a estrutura urbana, já que tal processo desloca a população na cidade.

Contudo, diversos estudos, SMOLKA, 1992; FARIA, 1997; CARRASCO, RÚBIÉS, 2010; LLOSA, 2017, apontam que a maior parte da mobilidade residencial que ocorre em uma mesma cidade caracteriza o que se chama mobilidade residencial de proximidade, ou seja, as pessoas mudam de domicílio para outro no mesmo bairro, ou para um bairro próximo.

---

<sup>16</sup>O autor se refere ao espaço Metropolitano da Cidade do México (México).

Los cambios de residencia que se producen dentro de una misma ciudad suponen una parte muy importante de toda la movilidad residencial, ya que en los movimientos migratorios residenciales domina la proximidad. (CARRASCO; RÚBIES, 2010, p. 9).

No caso da análise realizada por Carrasco e Rúbies (2010)<sup>17</sup> a mobilidade residencial de curta distância foi caracterizada na sua pesquisa por dois fatores: o nível de renda dos bairros (especialmente seletivo nos bairros de rendas altas) e a presença de estrangeiros nos fluxos residenciais.

A partir das pesquisas mencionadas, para cidades de diferentes países, ressalta-se o peso da estrutura urbana sobre a mobilidade, fazendo com que não necessariamente se modifique a estruturação do espaço, mas que este processo seja reforçado, fortalecendo a divisão social do espaço urbano “desigual e hierárquica” (LLOSA, 2017, 763). Assim, através da análise da mobilidade residencial traçamos um caminho para a compreensão das possíveis transformações sobre a estrutura urbana, já que dependendo da organização do espaço urbano e de como se transforma, podemos analisar as características da organização interna da cidade.

No caso brasileiro, é emblemático o trabalho desenvolvido por Smolka (1992) analisando os fluxos residenciais intraurbanos<sup>18</sup>, no qual evidencia que através da análise da mobilidade intraurbana é possível compreender processos de estratificação social e de segregação. Na metodologia utilizada pelo mencionado autor, que contempla imóveis novos e usados, fica evidenciado que as transações imobiliárias de compra e venda são maiores (chegando a mais de 60%) entre os imóveis usados. Como afirma o próprio Smolka (1991), tal dado muitas vezes é negligenciado ao analisar a dinâmica imobiliária a partir dos incorporadores. Sobre a análise da mobilidade intraurbana, Smolka (1992) levanta algumas hipóteses:

Num contexto de uma cidade marcada por forte segregação residencial no espaço, os deslocamentos entre diferentes zonas da cidade podem ser interpretados conforme a troca de residências ocorre desde um lugar em que os imóveis são menos (mais) valorizados para outras mais (menos) valorizadas. Estes deslocamentos refletem “*ceteris paribus*” a mobilidade social ascendente ou descendente na medida em que a qualidade de habitação, os atributos da localização, etc., expressam

---

<sup>17</sup> Estudo feito na Área Metropolitana de Barcelona, Espanha.

<sup>18</sup> A partir dos formulários de recolhimento de Impostos de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), para o município do Rio de Janeiro, referente ao período 1968 a 1988 e o ano de 1990.

também o status das famílias na sociedade. (SMOLKA, 1992, p. 337).

Em direção semelhante Faria (1997), utilizando da mesma metodologia e para a mesma cidade que Smolka (1992), analisou as relações entre a mobilidade residencial e a estruturação interna da cidade através dos determinantes de mobilidade e dos critérios residenciais adotados pelas famílias de diferentes rendimentos. Seu objetivo foi o de estabelecer relações entre a escolha locacional das famílias e as mudanças no estoque residencial ou ciclo de vida das áreas<sup>19</sup>. A autora identificou que a mobilidade residencial está diretamente relacionada à área onde se vive, apresentando maior taxa de mobilidade aquelas áreas que estão em processo de transformação ou em expectativa de mudança/reestruturação. Faria (1997) também constata, ainda, que a maior parte da mobilidade residencial analisada corresponde à mobilidade que se dá dentro do mesmo bairro ou bairros próximos. Um limitante evidenciado pelos autores para a metodologia utilizada é que apenas contempla transações de compra e venda do mercado formal. Porém, outro dado relevante é que ambas as pesquisas analisam a mobilidade intraurbana a partir da dinâmica do mercado imobiliário em particular, e ao processo de estruturação interna da cidade em geral, razão pela qual utilizam as guias ITBI, referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Di Virgilio (2007) pesquisou, em diferentes bairros da Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina, as condições sociais e os modos que famílias de setores médios e baixos desenvolvem experiências de mobilidade residencial, sendo essa uma prática relacionada à inserção das famílias na estrutura de classe. Na análise, priorizou os seguintes componentes atrelados à mobilidade residencial: a direção, a duração (permanência na residência), a tipologia de domicílio, a situação de posse e a localização na cidade, assim como a estratégia que permite realizar a mobilidade residencial (DI VIRGILIO, 2007, p. 26). Toda mobilidade tem uma direção (origem e destino) que descrevem uma “direccionalidad estructural que se expresa, en parte, en la estructura socio

---

<sup>19</sup> De acordo com Abramo (1989), o “ciclo de vida das áreas”, interpretado a partir do estoque imobiliário, faz referência a estágios ou padrões de ocupação de acordo dos níveis de densificação e verticalização de cada área, indicando o tempo de ocupação e os investimentos públicos e privados que fazem uma área se distinguir de outras

residencial de la ciudad [...]” (Idem, Ibidem); a duração remete à dimensão temporal da prática de mobilidade residencial; a tipologia e situação de posse aludem a que a mobilidade residencial pode resultar não apenas na mudança de endereço, mas também nas características do imóvel e levar a passagem de inquilino a proprietário, ou o inverso. Na análise desenvolvida, a autora faz referência à relação entre as trajetórias residenciais e estratégias habitacionais com a estrutura social, política e econômica a diferentes níveis, macro e micro.

Por un lado inciden en su desarrollo factores de nivel macro vinculados a los estilos de desarrollo vigentes en una sociedad, a la dinámica del mercado de trabajo, a la dinámica y características del mercado de tierras y viviendas, y a los enfoques y lineamientos de las políticas públicas (aquellas orientadas específicamente al sector y otras que intervienen en él de manera indirecta o colateral). Los estilos de desarrollo definen las estrategias de acción dominantes que guían el desarrollo económico y social de una sociedad. Dichas estrategias incentivan (o no) las dinámicas del mercado de trabajo y del mercado de tierra y vivienda. La dinámica del mercado de trabajo y la del de tierra y vivienda definen opciones que a nivel territorial, primero, y de las familias, después, se traducen en incentivos (que se aprovechan o no) y/o en limitaciones a la movilidad residencial. (DI VIRGILIO, 2007, p. 211).

Assim, através das trajetórias das famílias estabelecem-se pautas de comportamento típicas de diferentes grupos sociais. A nível micro, as trajetórias residenciais e estratégias habitacionais estão modeladas por condicionantes próprios do nível microssocial, como a posição das famílias e seus membros na estrutura de classes, o acesso (ou não) a redes sociais (capital social), que também facilitam ou limitam as mudanças residenciais (DI VIRGILIO, 2007, pp. 211-212).

No entanto, as pesquisas apresentadas por Smolka (1992), Faria (1997) e Di Virgilio (2007) partem de estudos que analisaram a mobilidade residencial não associada a Políticas Habitacionais. Em contraponto, Del Río (2012) pesquisou o lugar da moradia social no processo de produção do espaço urbano<sup>20</sup>, cuja política habitacional apresenta estratégias dinamizadoras da economia nacional, com magnitude que se pressupõe capaz de incidir no processo de estruturação do espaço residencial metropolitano, devido ao volume

---

<sup>20</sup> Del Río (2012) utilizou na sua pesquisa como recorte a Política Federal de Viviendas (2003-2010) na Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina.

de habitações construídas e ao fato de que o aprovisionamento do solo urbano para a edificação estar determinado pelas empresas construtoras<sup>21</sup>.

Para o mencionado autor, uma forma de analisar a relação entre espaço urbano e política habitacional é a partir da análise da localização dos empreendimentos na cidade, que se caracterizam pelo que ele chama de “lugar asignado” (DEL RÍO, 2012, p. 36), referindo-se à escolha da localização dos empreendimentos que não estão mediadas pelas necessidades ou participação dos futuros moradores.

Se califica como lugar “asignado”, ya que en la producción de la ciudad – donde se entrecruzan la lógica de la política, la lógica de mercado y la lógica de la necesidad – el proceso de adquisición de suelo para construcción de vivienda social y “diseño urbano” de la política habitacional, en términos generales no está mediado por las necesidades ni la participación de los futuros habitantes (destinatarios-usuarios). Por el contrario, este proceso depende de un conjunto de decisiones de actores estatales, en las que antes y/o después participan los empresarios de la industria de la construcción y los propietarios del suelo. (Aspas do texto). (DEL RÍO, 2012, p. 36).

Assim, a escolha da localização dos empreendimentos descrita por Del Río (2012) apresenta-se análoga ao caso brasileiro, cujas localizações dos empreendimentos são estipuladas pelos agentes econômicos, em contraponto à política habitacional, definindo nas cidades o lugar de moradia das famílias de baixa renda. O autor revela ainda que, de modo geral, a implantação da Política de Habitação implicou melhoras nas condições de vida dos beneficiários analisados, repercutindo no acesso à habitação, bem como em melhorias no domicílio. Porém, ainda que as melhoras estejam relacionadas ao acesso ao imóvel, essas se contrapõem à heterogeneidade das trajetórias habitacionais pelo fato da Política Habitacional transladar as famílias beneficiárias para bairros nos quais nunca moraram antes, distante da rede de apoio formada por familiares e amigos, o que, na maioria dos casos, é considerado como negativo pelos beneficiários.

A relação entre moradia social e mobilidade residencial analisada por Del Río (2012), permitiu ao autor identificar diferentes trajetórias residenciais (ascendentes, neutras e descendentes) com forte relação com a localização do

---

<sup>21</sup> Tais afirmações também foram realizadas por diversos autores brasileiros na análise do PMCMV, destacamos aqui Fix (2011), Amore *et al* (orgs.) (2015) e o artigo publicado por Rolnik e Nakano (2009).

bairro no qual os beneficiários passam a morar. O autor atesta a relação entre localização residencial e posição socioeconômica das famílias:

Los resultados de las encuestas confirman que la adjudicación de la vivienda tiene un impacto positivo en la mayoría de los hogares. Esto tiene un vínculo estrecho con las condiciones originales de acceso a la vivienda y los escasos horizontes de oportunidades para mejorarlas. Sin embargo, la capitalización económica asociada a los efectos de patrimonialización de la “casa propia” se deslizan hacia abajo al analizar la posición global en el mercado de localizaciones residenciales intra-urbanas y el acceso a las externalidades urbanas asociadas a él, se puede afirmar que la vivienda social adquiere un comportamiento diferencial según el componente de la movilidad residencial que se analice. Es decir, el análisis de la posición residencial en la estructura de las externalidades urbanas a partir de la identificación de las zonas en la que se encuentra cada uno de los barrios (origen-destino), mostró que en general las unidades domésticas sufrieron una “descapitalización” residencial “puertas afuera” de la vivienda. (Aspas do texto). (DEL RIO, 2012, p. 277).

Com relação à mobilidade residencial e moradia promovida pela política pública, Del Río (2012) aponta uma particularidade deste tipo de mobilidade, na qual os sujeitos implicados vão morar nos empreendimentos não como um processo transitório, fazendo com que a moradia seja caracterizada como uma residência que marca um “ponto de chegada” (DEL RIO, 2012, p. 61) em suas trajetórias residenciais. Ou seja, no caso das famílias de baixa renda, tornar-se beneficiária de um imóvel através da Política Habitacional comporta uma diminuição na sua mobilidade residencial, seja pela imposição imposta do Programa a permanecer morando no domicílio e não poder vender ou alugar o imóvel durante um período de 10 anos, seja pela baixa renda dos beneficiários que dificulta a possibilidade de aquisição de um imóvel de propriedade a preço de mercado, dependendo para tal das políticas habitacionais. Desta forma, o horizonte de longa permanência nas novas áreas de inserção dos empreendimentos faz com que a localização, as características da habitação, os serviços, a infraestrutura que dispõem as famílias no novo lugar de moradia ser de máxima relevância, de maneira que incidirão diretamente sobre o impacto da mobilidade residencial. Em relação à escolha da localização da habitação social no espaço urbano, o mencionado autor evidencia:

Queda claro que la política habitacional se distribuye de modo diferencial en el espacio urbano. Allí donde se encuentran las mejores condiciones generales de calidad urbana, parece existir un territorio “prohibido” para

la vivienda social. Frecuentemente se argumenta que la escasez de suelo y/o la densidad de ocupación del tejido urbano dificultan la construcción de vivienda social en áreas consolidadas. Sin embargo, estas objeciones técnicas y la posibilidad de realizar operaciones urbanas en áreas centrales o distribuir efectos de centralidad parecen variar según el sector social. (DEL RIO, 2012, p. 191).

Assim, a variável de maior peso na escolha da localização da habitação promovida pela política pública foi o preço da terra urbana, ficando em segundo ou terceiro plano as questões relativas ao acesso a bens e serviços que servirão à população, semelhante ao caso brasileiro do PMCMV Faixa 1.

### **1.3. MOBILIDADE RESIDENCIAL PROMOVIDA PELA POLÍTICA PÚBLICA E DÉFICIT HABITACIONAL**

Na análise desenvolvida nesta Tese sobre a produção do espaço urbano a partir da mobilidade residencial de beneficiários Faixa 1 do PMCMV, a habitação possui conotação relevante, pois é através da produção habitacional promovida pela política pública que desenvolvemos os diferentes aspectos da pesquisa. A habitação é uma necessidade humana básica para a reprodução social (BUONFIGLIO, 2015). Entretanto, reconhecer sua necessidade não é sinônimo de reconhecer que seja um bem acessível a todos. Frente aos processos de planejamento urbano, a necessidade de quantificar e qualificar a questão habitacional no Brasil é um tema que exige constantes estudos e análises, fazendo uso de diferentes metodologias.

Neste sentido, pretende-se elaborar uma discussão a respeito da produção do espaço urbano como práticas intencionadas de agentes cujas ações produzem e reproduzem as desigualdades. Do mesmo modo, trataremos sobre o *déficit* habitacional urbano e as desigualdades socioespaciais, na medida em que a literatura para América Latina é unânime em afirmar que as políticas habitacionais sozinhas não conseguem resolver a desigualdade espacial, sendo necessário o desenvolvimento de políticas que melhorem o acesso e a confiabilidade dos serviços sociais de forma que minimizem o impacto de morar em áreas mais longínquas dos centros urbanos (TARNAGHAN *et al*, 2016, p. 28).

### 1.3.1. HABITAÇÃO: DA NECESSIDADE AO DÉFICIT

As cidades brasileiras caracterizam-se por uma forte diferenciação interna (RIBEIRO; SANTOS, 2012), produto da ação dos agentes que tratam e negociam a moradia e o solo urbano como mercadorias. As diferenças criadas no espaço urbano produzem e reproduzem processos de diferenciação socioespacial que se materializam a partir das oportunidades desiguais de acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos, assim como no preço da terra e no processo de urbanização. Habitação e população estão fortemente relacionadas, pois quase toda a população se agrupa em diversos arranjos domiciliares e reside em unidades habitacionais (GIVISIEZ; OLIVEIRA, 2018). Tal é sua relevância que em 1948 a moradia foi reconhecida pela Declaração Universal dos Direitos Humanos como direito. Em 1988, através da Emenda Constitucional n.º 26/00, a Constituição Federal do Brasil a reconhece como direito social para efetivação da dignidade da pessoa, incorporando também o direito a infraestrutura e serviços urbanos.

A habitação como unidade é capaz de albergar funções urbanas, atribuindo características próprias ao bairro onde se localiza (GIRÁLDEZ *et al*, 2010), de tal forma que a moradia vai consolidando o tecido da cidade em um processo cuja configuração e reconfiguração são mútuos. Buonfiglio (2015) analisou, através de múltiplos autores, os diferentes sentidos e significados da habitação, dentre os quais ressaltaremos alguns. A habitação como necessidade humana básica representa abrigo e reposição das condições vitais. A habitação é o local de convivência familiar, o espaço onde se desenvolve parte da vida privada e da intimidade (VALENÇA, 2003). Buonfiglio (2015) também apresenta diferentes tipologias que estão enquadradas no conceito de “domicílios improvisados<sup>22</sup>” do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que em ocasiões são utilizados por famílias como abrigo e servem de “teto” improvisado, fazendo desses espaços o lugar de residência. Tal constatação reafirma o significado da habitação como necessidade a qual se não suprida através do

---

<sup>22</sup> São considerados domicílios improvisados pelo IBGE (2010), aqueles localizados em uma edificação que não tenha dependências destinadas exclusivamente à moradia (por exemplo, dentro de um bar), como também os locais inadequados para habitação e que, na data de referência, estavam ocupados por moradores.



mercado, seja de aluguel ou compra, com ou sem intermediação de políticas habitacionais, em certas ocasiões será provida através da improvisação.

Numa interpretação capitalista da habitação, a mencionada autora apresenta a habitação como demanda que, apoiada na capacidade de pagamento, será atendida pelo mercado. A aquisição da habitação, que é um dos bens de maior preço individual para as famílias, supõe em muitas situações o endividamento familiar durante décadas. Então, a estreita relação entre renda e poder de compra, durante muito tempo excluiu do mercado formal uma porcentagem considerável da população brasileira do acesso ao mercado de habitação. Maricato (1997) também revela esse caráter de mercadoria de consumo privado de alto preço e possuindo longo período de circulação, o que faz com que, muitas vezes, seja necessário o uso de crédito bancário para sua compra, principalmente no caso das famílias de baixa renda.

A habitação é uma mercadoria especial, que tem produção e distribuição complexas. Entre as mercadorias de consumo privado (roupas, sapatos, alimentos, etc.) ela é a mais cara. Seu preço é muito maior do que o salário médio, e por isso demora muitos anos para pagá-la ou para juntar o valor que corresponde ao seu preço. Dizemos que é uma mercadoria que tem longo período de circulação e por isso exige um financiamento prévio para o consumo, pois em geral os trabalhadores não dispõem de tanto dinheiro. (MARICATO, 1997, p. 46).

Por sua vez, conscientes do impacto da inserção no mercado formal de parcela não desprezível da população, as empresas construtoras e incorporadores ampliaram sua oferta para atender a classes de renda que representavam uma porcentagem baixa dos empreendimentos ofertados, sendo eles os de três a 10 salários mínimos, chamado de segmento econômico. Tal inserção só foi possível graças a subsídios estatais e crédito, que permitiram a famílias de baixa renda tornarem-se demanda solvável (FIX, 2011). Com o incentivo da construção para o segmento de baixa renda, a habitação incide diretamente na ascensão da demanda na construção civil.

A habitação como mercadoria difere em muitos aspectos de outras mercadorias por suas particularidades. Trata-se de uma mercadoria fixa e imóvel, com dependência direta do mercado de terras<sup>23</sup>. Não é uma mercadoria que

---

<sup>23</sup> Nesse caso, claramente estamos nos referindo ao mercado formal. Tratando-se de habitações improvisadas ou em terrenos com irregularidade de posse, muitas delas estão localizadas em terrenos não edificáveis.

possa ser produzida e consumida em qualquer lugar, em qualquer terreno, mas requer determinada porção de terra, de solo edificável (HARVEY, 1980; VALENÇA, 2003; RODRIGUES, 2009; BUONFIGLIO, 2018). Em relação a tais características, Valença afirma: “É um bem imóvel, ou seja, tem fixidez geográfica por requerer terra [...]. Não é qualquer tipo de terra que serve para a habitação: ela tem que ser edificável [...]” (2003, p. 168-169) e Rodríguez reitera: “A terra é uma mercadoria fixa [...] o que circula é o título de propriedade [...]” (2009, p. 66). O mesmo acontece com a habitação, sua imobilidade permite a circulação do título de propriedade, porém, não do imóvel. Outra característica relacionada a sua fixidez faz referência a que não pode ser consumida por pedaços, como afirma Valença: “O consumo da habitação é indivisível, ou seja, não pode se consumir um pedacinho do terraço hoje, da sala amanhã, etc.” (2003, p. 167).

No entanto, pode circular como valor de troca para aquele que a compra (BUONFIGLIO, 2015). Sua aquisição pode dar-se pelo mercado formal ou informal e em contexto de capitalismo avançado, a habitação passa a ser mais protagonista pelo seu valor de troca do que pelo seu valor de uso, excluindo do mercado uma porcentagem elevada da população que carece da habitação como moradia. Rolnik em diferentes publicações (ROLNIK, 2009; 2015) expõe a habitação como mercadoria e seu nexos intrínsecos com a cidade como mercado contemporaneamente. Roque e Hena (2003) tratando da moradia e sua lógica de reprodução, retratam o valor da habitação como mercadoria:

(...) la vivienda como objeto y mercancía, logra su producción en un elemento necesario para dos procesos en contradicción: primero, para la reproducción de la fuerza de trabajo y; en segundo lugar para la reproducción del capital. Esta última, se logra gracias a la relación que presenta la mercancía bajo el régimen capitalista de producción, donde todo bien u objeto que presenta un uso necesariamente lleva su contraparte en el mercado: su intercambio como mercancía en valor de cambio. (ROQUE; HENA, 2003, p. 6).

Ademais, a aquisição do título de propriedade de um imóvel confere importância subjetiva, para além da objetiva e social, principalmente para famílias de classe média e baixa, por constituir a principal evidência de sucesso e de conquista de uma posição social mais elevada. O título de propriedade de um imóvel para os proprietários representa “a sua incorporação formal à cidade oficial

e a possibilidade de concretizar o que pode ser um aumento dramático de patrimônio” (DAVIS, 2006, p. 88).

Nesta linha, e para além do aspecto subjetivo, Bolaffi (1982) chamou a atenção para o fato de que tornar proprietárias enquadra as famílias em outro patamar:

Objetivamente, a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crediário, como libera o orçamento familiar da obrigação mensal inexorável do aluguel. Em famílias cujo orçamento frequentemente contém despesas maiores do que as receitas e nas quais, com a mesma frequência a compressão de despesas se torna compulsória, a flexibilidade maior adquirida pela eliminação do aluguel acaba por assumir qualidades quase mágicas. (BOLAFFI, 1982, pp. 43-44).

Outra implicação, não menos importante, em relação ao acesso à habitação como propriedade privada é evidenciada por Cabrerizo e Colás (2004) ao se referirem que se tornar proprietário converte as famílias em menos móveis, no sentido da mobilidade residencial, reduzindo as possibilidades de trocarem uma residência por outra. Também Del Río (2012) evidenciou tal fato ao se referir à habitação social como “punto de llegada” na trajetória residencial das famílias.

Neste sentido, Delaunay e Dureau (2004) explicam que no caso das famílias, dispor de maiores recursos econômicos supõe maiores possibilidades de escolhas residenciais, o que permite que famílias com melhores condições econômicas fiquem menos sujeitas à “imobilidade” ao se tornarem proprietárias. O contrário acontece quando se trata do aluguel, já que, de acordo com os autores, a mobilidade residencial é mais frequente entre famílias de baixa renda, fato que eles relacionam à busca constante por aluguéis mais baratos, conflitos com os arrendatários, assim como questões relacionadas à instabilidade conjugal.

Assim, tornar-se beneficiário de um imóvel através de Programas de Habitação Social, tal como o Programa Minha Casa Minha Vida, é a forma economicamente mais acessível economicamente para famílias de baixa renda, já que a parcela paga por estas famílias é mais baixa do que o aluguel de uma propriedade de características semelhantes, como será evidenciado na nossa pesquisa empírica.

Ademais, outras conotações estão relacionadas à habitação como, por exemplo, a importância de possuí-la como propriedade, o que em muitos casos

supõe o acesso a um bem que transpassa gerações, além de sua representação social, como evidencia Bonvalet e Dureau (2000):

Llegar a ser propietario de su vivienda, tal es el horizonte de casi todos los hogares, la culminación de una carrera residencial, es ante todo, con la localización, un hecho de representación social. La propiedad confiere una posición residencial, y de esta manera una posición social que no siempre el estatuto profesional permite adquirir. Es un indicio de ascenso social: la trayectoria residencial que desemboca en un acceso a la propiedad siempre es considerada como ascendente. [...] Al lado del estatus social conferido por la propiedad, esta última permite igualmente no seguir pagando alquileres, no seguir dependiendo del pequeño propietario “que controla el uso del espacio privado”. Huir del hábitat social cuando éste existe, no ser obligado constantemente a mudarse “a hurtadillas” o como consecuencia de una expulsión. En algunas ciudades donde ronda el temor de ser devuelto al mundo rural, es el mismo anclaje urbano, la garantía de seguir siendo ciudadano, lo que está en juego para los inmigrantes a través de la propiedad. [...] La propiedad trae la seguridad presente y futura, para su propio hogar y para los miembros de la familia extensa. Llegar a ser propietario de su vivienda significa poder compartir la parcela, construir un piso adicional, reservar una vivienda para los hijos más tarde y, de esta forma, como en El Cairo, asegurarles en un futuro el matrimonio. (BONVALET; DUREAU, 2000, pp. 74-75).

A habitação como política pública é, de acordo com Buonfiglio (2015), a mais complexa de todas as tipologias analisadas por ela. Sua complexidade se deve a ao fato de reunir muitos dos significados mencionados até o momento. Sendo uma necessidade social, é também demanda, e está relacionada ao acesso a bens e serviços. No contexto da habitação como política pública, deveria ser encarada também como um problema social e não apenas econômico e técnico, já que a localização da moradia promovida pelo poder público, que na atualidade se concretiza em grandes conjuntos habitacionais que, dependendo do segmento econômico e da cidade, pode materializar-se na forma horizontal ou vertical, guardando estreita relação com a estruturação do espaço urbano, assim como com a mobilidade residencial. Ao longo da história da política habitacional do Brasil, a produção de moradia social teve diferentes denominações: habitação popular, habitação econômica, habitação social, até chegar à habitação de baixa renda (SHIMBO, 2010). Porém, não só a nomenclatura mudou, mas também a forma de intervenção do Estado (BUONFIGLIO, 2015), demonstrando que a produção habitacional está estreitamente ligada a interesses de grandes empresas e bancos, assim como às conjunturas econômica e política, estabelecendo complexas relações.

Por último, a habitação como déficit nos leva à necessidade de quantificação do problema habitacional, cujo “pragmatismo técnico”, evidenciado por Valença (2014), produziu uma série de documentos e publicações que subsidiam políticas públicas, alojando-se na tecnocracia das repartições públicas (BUONFIGLIO, 2015, p. 42). Diversas metodologias foram utilizadas, sendo adotada pelo Estado brasileiro a elaborada pela Fundação João Pinheiro.

Por déficit habitacional:

[...] entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento. (Fundação João Pinheiros, 2018).

Já a inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores e não está relacionada ao dimensionamento do estoque de habitação. De acordo com a Fundação João Pinheiro, o conceito de *déficit* habitacional está ligado diretamente a:

Deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão de precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque. (Fundação João Pinheiro, 2018, p. 20).

No Quadro 1 aprecia-se a composição do déficit habitacional urbano, cujas especificações, de acordo com a Fundação João Pinheiro fazem referência a: domicílios rústicos, sendo aqueles sem parede de alvenaria ou madeira aparelhada. Devido a suas condições insalubres, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças.

## Quadro 1 - Componentes do déficit habitacional urbano

<b>Componentes e subcomponentes do déficit habitacional urbano</b>		
1	<b>Habitação precária</b>	Domicílios rústicos
		Domicílios improvisados
2	<b>Coabitação familiar</b>	Famílias conviventes
		Cômodo
3	<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	
4	<b>Adensamento excessivo de domicílios alugados</b>	

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2018. Elaborado pela autora.

Os domicílios improvisados englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóvel comercial, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos, cavernas, entre outros), e indica claramente a carência de novas unidades habitacionais. As famílias conviventes são famílias que convivem junto à outra família (coabitação) no mesmo domicílio e afirmam desejar constituir domicílio exclusivo. Os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco etc. O terceiro componente do *déficit* habitacional urbano é o ônus excessivo com aluguel e corresponde a famílias com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% da sua renda com o aluguel. Por último, o adensamento excessivo de domicílios alugados faz referência ao número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório.

É interessante complementar um pouco essa informação aportando dados que fazem referência aos domicílios no Brasil, utilizando-se a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD). No ano de 2015, a maioria dos domicílios no Brasil era de propriedade de seus ocupantes (74,8%). Destes, 69,9% já estavam quitados e 4,9% em aquisição. Ao longo do período de 2004 a 2015, a proporção de domicílios próprios variou de 73,4% (menor valor em 2006) a 74,8% (em 2011, 2012 e 2015). Em 2015, os domicílios alugados correspondiam a 17,9%, apresentando uma redução de 2,0% com relação ao ano anterior (PNAD, 2015).

A Fundação João Pinheiro, para o mesmo ano, estimou o *déficit* Habitacional em 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7% estavam localizados nas áreas urbanas e 783 mil unidades encontravam-se na

área rural (Fundação João Pinheiro, 2018). Um dado relevante apresentado pela Fundação foi o número de domicílios vagos, que para o ano de 2015 era de 7,906 milhões de imóveis, 80,3% dos quais localizados em áreas urbanas. Destes, 6,893 milhões estavam em condições de serem ocupados e 1,012 milhão estavam em construção ou reforma.

Quanto à repartição do *déficit* por regiões, os dados mostram que a maior concentração estava na região Sudeste (39%) e Nordeste (31%), justamente as regiões que apresentavam a maior concentração de domicílios vagos: o Sudeste com 38,9% e o Nordeste com 32,7%.

Aparentemente, a informação pode até parecer errônea. Porém, há um componente essencial que ainda não mencionamos, que é o público alvo para o qual as unidades vagas estão direcionadas, uma vez que o déficit habitacional atinge com maior intensidade as famílias de renda mais baixa. Há também outro elemento importante, que se refere à composição do *déficit* habitacional, que no ano de 2015 se devia a ônus excessivo com aluguel, seguido de coabitação familiar, habitação precária e adensamento excessivo. Temos, assim, uma situação na qual o estoque de imóveis existente no Brasil não é acessível para a maior parte das famílias que compõem o *déficit* habitacional urbano.

O que pretendemos evidenciar com isso é que a questão habitacional não se resume a cálculos, ou seja, não devemos unicamente tratar do aspecto quantitativo, mas sim dar ênfase à sua composição. Há uma fração importante dessa equação que faz referência às características dos imóveis e ao preço do aluguel ou venda. Temos, por um lado, que o *déficit* habitacional está concentrado nas famílias com renda inferior a três salários mínimos e, por outro lado, que a maior parte do estoque de imóveis vagos nas cidades não é acessível para famílias desta classe de renda.

É inegável que os dados apresentados do *déficit* habitacional são de crucial importância para pesquisas, bem como para o desenvolvimento de políticas públicas em matéria de habitação. Porém, também devemos ser conscientes de seus limites. Um elemento que consideramos muito limitador para trabalhar com realidades concretas, no caso com cidades específicas, é que o *déficit* é apresentado por município, o que faz ter um nível de generalidade alto, não sendo possível identificar diferenças no nível da cidade.

Nesta Tese, estamos fazendo referência ao *déficit* para constatação de que há uma porcentagem de famílias de baixa renda que apresenta deficiência em matéria de habitação, sendo elas as mais afetadas. No Brasil, a maioria das políticas habitacionais esteve voltada a solucionar o provimento de habitação através da casa própria, apoiadas em medidas anticíclicas, fazendo uso da habitação como um problema (BOLAFFI, 1975) que deva ser enfrentado a partir da construção de moradias, criando novos proprietários. Neste quesito, Buonfiglio (2015) afirma que a produção capitalista da habitação faz com que haja mais similitudes do que diferenças entre os problemas habitacionais das cidades brasileiras, independentemente do seu porte.

### **1.3.2. ESTADO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Para a compreensão dos processos de produção do espaço urbano, faz-se necessário remeter aos processos de produção das cidades como ambiente construído (HARVEY, 1990), que por sua vez, necessariamente, nos dirigem às práticas dos agentes e atores que atuam no marco do sistema capitalista, a partir de articulações e interações de diferentes espacialidades e temporalidades, criando e modificando o espaço urbano (SPOSITO, 2011). O processo de produção do espaço urbano não é homogêneo e sua organização representa a hierarquia de poder existente na sociedade, cujas ações ficam plasmadas através de construções que transpassam gerações, o que Santos (2012) chama de “rugosidades” do passado, e são expressões espaço-temporais que contribuem para revelar as formas urbanas atuais e seus conteúdos:

Chamemos de rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. (SANTOS, 2012, p.140).

Reconhecem-se no espaço urbano múltiplas particularidades que variam em função do seu caráter e conteúdo capitalistas (SOBARZO, 2014), no qual o Estado desempenha múltiplos papéis em relação à sua produção (CORRÊA, 2011). Por meio da análise da ação dos agentes na produção do



espaço urbano<sup>24</sup> enfatiza-se a ampliação das ações e do alcance do Estado, no qual esse é inerente à sociedade, estabelecendo, assim, uma relação dialética. As ações combinadas dos agentes públicos e privados que culminam na produção do espaço revelam intencionalidades, que expressada em palavras de Corrêa (2011) fica patente quando afirma:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2011, p. 43).

Assim, os agentes da produção do espaço materializam, com ações e omissões intencionais e direcionadas, o ambiente construído, manifestando de forma concreta a intervenção do Estado e do mercado, em relação à distribuição/localização de diferentes setores e grupos sociais na cidade, concomitantemente, com a satisfação de necessidades habitacionais básicas (OSZLAK, 1991 apud RODRÍGUEZ; DI VIRGILIO, 2007).

No debate sobre a produção do espaço como categoria do conhecimento geográfico, Carlos (2011) defende que o espaço é uma realidade que se constitui ao longo da história como “condição, meio e produto da reprodução social”. Com base em uma concepção capitalista do modo de produção, a autora se refere a que a produção transcende os objetos e coisas materiais, estendendo-se à produção de relações sociais que se materializam no tempo e no espaço. Fundamentada em Lefebvre (1981), a autora explicita a relevância da componente espacial nas ações sociais que, ao longo do tempo, e em diferentes escalas geográficas, compõe uma sequência histórica, já que as práticas sociais se realizam espacialmente. Neste sentido, espaço e sociedade mantêm uma relação intrínseca, na qual a produção das condições de existência da humanidade conduz à produção de um espaço necessário à sua materialização.

---

<sup>24</sup> Há uma ampla e consolidada bibliografia sobre a análise das ações do Estado na produção do espaço urbano, dentre as quais destacamos: Harvey (2005), Lefebvre (2009), Carlos et al (2011), entre outros.

Outro aspecto evidenciado por Carlos (2011) faz referência à contradição fundamental inerente ao processo de produção do espaço capitalista: a produção social se contrapõe à apropriação privada. Nesta perspectiva, o espaço é produzido socialmente, coletivamente, porém, apropriado de forma individualizada. A produção do espaço associada à necessidade de acumulação e do lucro, torna o espaço uma mercadoria com valor de troca, para além do valor de uso. Assim, as formas de apropriação do espaço estão diretamente relacionadas às formas da propriedade privada do solo urbano, apresentando hierarquização socioespacial, produto dessa apropriação diferenciada e segregada.

Coerente com a perspectiva da autora supracitada, reconhecemos o papel do Estado que, em articulação com o capital, reforça na cidade determinadas centralidades, eixos de investimento, áreas residências, comerciais e de serviço. Neste processo, a produção de moradias é expressão da produção do espaço e ratificam a relação entre Estado e a reprodução do capital (CARDOSO, 2017). A expansão da cidade, a localização de conjuntos residenciais para famílias de baixa renda, os condomínios fechados para famílias de renda média e alta, a localização de espaços públicos como parques e jardins, serviços públicos como escolas, postos de saúde, hospitais, assim como espaços privados de uso público como galerias, restaurantes ou shopping center são a concreção de ações de agentes e atores, públicos e privados.

Em relação à diferença entre agentes e atores, fazemos referência a Capel (2014) quando afirma que os primeiros são aqueles com capacidade para intervir na construção da cidade, enquanto os segundos são os indivíduos e grupos sociais presentes na cidade, e que nela vivem e se movem. Ainda de acordo com o autor, todos os cidadãos se movem e atuam na cidade, porém, são poucos os que possuem capacidade real de intervenção na sua construção e expansão territorial. Quem realmente constrói a cidade e determina sua morfologia são os agentes urbanos, sendo alguns deles os proprietários de terra, proprietários de meio de produção, promotores imobiliários, empresas construtoras e de comercialização. Entre os agentes, indubitavelmente, devemos incluir o Estado, cujas ações refletem lógicas e interesses que produzem a estrutura da cidade.

Por essa razão, a análise das políticas urbanas torna-se fundamental para entender a produção do espaço. De acordo com Honda (2013):

A atenção a diferenças no contexto das políticas públicas é fundamental na análise do objeto políticas urbanas, tanto conceitualmente quanto no estudo das ações e seus resultados. Em relação a estes, é crucial a constante adequação da gestão das políticas, pois, podem ser observados direcionamentos imprevisíveis, cujos rumos impõem reformulações (HONDA, 2013, p. 109).

Desta maneira, mediante a análise das políticas habitacionais, podemos dar visibilidade à ação do Estado sobre as transformações na estrutura urbana, já que a “produção da cidade” implica a articulação de processos resultantes da ação de diferentes atores, com lógicas diferenciadas de acordo com seus objetivos (RODRÍGUEZ; DI VIRGILIO, 2007).

Também Melazzo (2006) reafirma a importância do Estado e das políticas públicas, enfatizando sua construção social e sua relevância para que grupos e setores excluídos transformem-se em grupos de interesse, com capacidade de participar e interferir nos processos de formulação, implementação e avaliação de políticas públicas.

Deste modo, a política habitacional é o instrumento para alcançar o direito à moradia e passa, necessariamente, pela esfera municipal (ROLNIK *et al*, 2014). A autora destaca três dimensões da política habitacional: social, econômica e territorial. O aspecto social pode ser abordado através de três políticas, que são as de subsídio (que viabiliza a produção e comercialização subsidiada de habitação para população de menor renda); a de redistribuição (que facilita o acesso à habitação mediante bonificações financeiras, incentivos, subsídios de renda, entre outros) e a política de integração social (destinada a combater a segregação urbana).

A dimensão econômica da política habitacional pode ser utilizada como um elemento das políticas econômicas anticíclicas, para enfrentar conjunturas de recessão, através da criação de empregos e do conseqüente aumento do consumo. Por último, a questão territorial reconhece o efeito que as políticas habitacionais exercem sobre o território da cidade, de modo que a falta ou insuficiência de uma política habitacional contribui para consolidar a irregularidade ou precariedade da habitação. Assim, a política habitacional não deve resumir-se

à construção e gestão de conjuntos habitacionais, devendo envolver aspectos relacionados à política redistributiva do Estado e da política de integração social, de orientações de coesão social e territorial (ROLNIK *et al*, 2014, p. 74-75).

É no marco de ações e tensões desenvolvidas de maneira distintas pelos agentes e atores que atuam na produção do espaço urbano que ressaltamos a mobilidade residencial da população como um processo relevante. De acordo com Llosa (2017), um espaço urbano altamente afetado pela mobilidade residencial pode efetuar transformações na sua composição social se as famílias que chegam e as que se vão contam com posições sociais diferenciadas. Pelo contrário, as mudanças residenciais entre famílias com composições sociais similares podem não representar mudanças na composição social. Portanto, como já evidenciado antes, a mobilidade residencial deve ser interpretada como prática socioespacial duplamente estruturada (social e espacialmente), razão pela qual está condicionada tanto pela posição social ocupada pelo sujeito, quanto pela estrutura urbana desigual e hierarquizada.

## **CAPÍTULO II. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: A MOBILIDADE RESIDENCIAL EM DESTAQUE**

Neste segundo capítulo analisaremos alguns aspectos gerais do Programa Minha Casa Minha Vida, lançado no ano de 2009 e objeto de grande número de trabalhos, os quais o avaliaram sob diferentes e complementares perspectivas (ARANTES; FIX, 2009; ROLNIK; NAKANO, 2009; MARICATO, 2009; SHIMBO, 2010; CARDOSO, 2013, entre outros). Porém, mais que retomar tal debate já estabelecido na literatura, o nosso objetivo é, através dos dados que apresentaremos, discutir o impacto do mencionado Programa habitacional na mobilidade residencial, concretamente quanto a famílias de baixa renda. Os dados e informações que analisaremos com maior detalhe fazem referência à cidade de Presidente Prudente, SP.

### **2.1 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: ASPECTOS GERAIS**

Criado como medida anticíclica para minimizar a crise econômica que se disseminou pelo mundo a partir da economia estadunidense dos anos de 2007 e 2008, o PMCMV constituiu-se também como política social de grande escala, dinamizando a economia e propiciando habitação para famílias de baixa renda que não foram atendidas pelo mercado (ARANTES; FIX, 2009).

Ainda de acordo com os mesmos autores, o Programa foi criado sobre uma produção “por oferta”, o que significa que as construtoras passam a definir as localizações dos terrenos e os projetos, aprovados junto aos órgãos competentes e vendem integralmente as unidades produzidas para a Caixa Econômica Federal, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. O PMCMV significou, de acordo com Amore *et al* (2015), a criação de uma “marca” que abarca uma série de subprogramas, modalidades, fundos, linhas de financiamento, tipologias, agentes financeiros, agentes operadores e formas de acesso ao produto da casa própria. Tratando-se de uma política de habitação federal, sua implantação exigiu a interlocução dos governos federal, estadual e municipal gerando uma divisão de competências complexa e multiescalar que em muito contribuiu para os diferentes arranjos e impactos concretos que vem sendo produzidos nas cidades brasileiras.

Importante lembrar que a Caixa Econômica Federal assumiu um relevante papel a partir da extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986 (D'AMICO, 2011, p. 48), passando a ser a Instituição Financeira que administra os recursos disponibilizados pela União para o Plano Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Plano Nacional de Habitação Rural (PNHR), além de concentrar os depósitos e fluxos do FGTS, fundo crucial para, ao lado daqueles providenciados pelo SBPE, financiar a habitação.

O PMCMV estabeleceu como objetivo subsidiar a compra da casa própria para famílias com renda de até 10 salários mínimos, estando dividido inicialmente em três faixas de renda. Faixa 1: para famílias com renda mensal de até três salários mínimos<sup>25</sup>; Faixa 2: famílias com renda mensal de três a seis salários mínimos; Faixa 3: famílias com renda mensal entre seis e 10 salários mínimos. A partir de 2016 ampliou-se o limite das faixas de renda, da forma que se pode apreciar na Tabela 2.

**Tabela 2 - Teto das faixas de renda do PMCMV por fase**

Faixas	Renda familiar mensal		
	Fase 1 (2009-2011)	Fase 2 (2012-2015)	Fase 3 (A partir 2016)
1	Até R\$ 1.395,00	R\$ 1.600,00	Até R\$ 1.800,00
1,5	-	-	Até R\$ 2.600,00
2	Entre R\$ 1.396,00 e R\$ 2.790,00	Entre R\$ 1.601,00 e R\$ 3.600,00	Entre R\$ 2.601,00 e R\$ 4.000,00
3	Entre R\$ 2.791,00 e R\$ 4.650,00	Entre 3.601,00 e R\$ 6.500,00	Entre 4.001,00 e R\$ 9.000,00

Fonte: Caixa Econômica Federal. Acessado 21/11/2018. <http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-planalto/releases/2017/02/entendaas-novas-regras-do-minha-casa-minha-vida;> [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3342964/mod\\_resource/content/0/PDF.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3342964/mod_resource/content/0/PDF.pdf)

Dos mais de 5,5 milhões de imóveis contratados desde 2009 até 2019, de acordo com o Ministério das Cidades<sup>26</sup>, quase 4 milhões foram entregues até o ano de 2018, com um investimento do Orçamento Geral da União de R\$110 bilhões<sup>27</sup>. Inicialmente, quando foi lançado o PMCMV, as unidades habitacionais

<sup>25</sup> De acordo ao salário mínimo do ano de 2010 os valores correspondiam a R\$ 1.600,00 (Faixa 1), R\$ 3.100,00 (Faixa 2) e R\$ 5.000,00 (Faixa 3).

<sup>26</sup> MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2018.

<sup>27</sup> LIZ, 2019.

destinadas ao grupo de menor renda (Faixa 1) respondiam por 50% das unidades contratadas. Ao longo dos anos essa porcentagem foi variando, chegando a representar 21% das unidades contratadas em 2018. As cifras referentes ao programa mostram como se constituiu como uma ambiciosa iniciativa habitacional na história do país, pelo volume de unidades construídas e também pelos recursos voltados à faixa de renda mais baixa.

Sendo críticos ao Programa e não se limitando a seu aspecto quantitativo, Rolnik e Nakano (2009) argumentaram sobre o seu caráter anticíclico, afirmando que o PMCMV estava longe de ser uma política direcionada às famílias com renda entre de até três salários mínimos, representantes da maior porcentagem do atual *déficit* habitacional brasileiro, já que o pacote habitacional nasce:

[...] sobre uma política de ampliação do acesso ao crédito associada a distintas formas de desoneração da indústria da construção, sem conexão com qualquer estratégia urbanística ou fundiária, confundindo política habitacional com política de geração de empregos na indústria da construção". (ROLNIK; NAKANO, 2009, p.4)

Consideramos oportuno matizar tais afirmações sobre a ponderação de que em comparação com programas anteriores, no caso brasileiro, nunca antes houve um aporte dessa magnitude e com essa intensidade voltada aos segmentos sociais de menor renda. De acordo com Arantes e Fix (2009) o volume de subsídio mobilizado inicialmente de mais de R\$ 34bi para atender à população de até 10 salários mínimos de rendimento familiar é, de fato, inédito na história do país.

Dado que o PMCMV possui critérios e número de unidades diferenciadas para cada faixa de renda, trataremos de explicar com um pouco mais de detalhe quais são estes critérios para o Faixa 1, que é a faixa de renda abordada por nossa pesquisa. Os empreendimentos do MCMV para famílias com renda de até três salários mínimos, de acordo com a Cartilha da Caixa Econômica Federal (Brasil, 2016) foram implementados em municípios de mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais municípios entre 50 e

100 mil habitantes, de acordo com o seu *déficit* habitacional. O funcionamento se organiza da seguinte forma<sup>28</sup>:

- A União aloca recursos por área do território nacional e solicita apresentação de projetos.
- Estados e municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicam as famílias para seleção, utilizando as informações do Cadastro Único da Assistência Social - CadÚnico.
- Construtoras apresentam projetos às Superintendências Regionais da CAIXA, podendo fazê-lo em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.
- Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

No caso dos empreendimentos para o grupo de menor faixa de renda, existem duas tipologias de edificação, a Tipologia 1 corresponde a casa térrea de 35 m<sup>2</sup> (com área interna de 32 m<sup>2</sup>), e a Tipologia 2, sendo apartamento de 42 m<sup>2</sup>. Para tornar-se beneficiário do programa, os candidatos devem cumprir algumas condições, como<sup>29</sup>:

- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo.
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer Unidade da Federação.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.
- Pagamento de 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00, corrigida pela TR e registro do imóvel em nome da mulher.
- Sem entrada e sem pagamento durante toda a obra.
- Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI.

Cumprindo tais condições, os candidatos devem dirigir-se à Prefeitura Municipal, órgãos estaduais ou movimentos sociais para se cadastrarem no programa. Após seleção, deverá ser convocado para se apresentarem com os documentos oportunos na Caixa Econômica Federal, Prefeitura ou

---

<sup>28</sup> Para mais informações consulte a Cartilha Minha Casa Minha Vida: <http://www.ademi.org.br/docs/CartilhaCaixa.pdf>, um Manual da Caixa Econômica Federal mostrando como funciona o Programa Minha Casa Minha Vida.

<sup>29</sup> Informação obtida a partir da Cartilha do Minha Casa Minha Vida.



correspondente imobiliário credenciado. A assinatura do contrato apenas será realizada na entrega do empreendimento.

Quanto ao processo de seleção dos candidatos, de acordo com a Portaria nº 163, de 06 de maio de 2016<sup>30</sup>, priorizam-se aqueles que se enquadrem no maior número de critérios nacionais, e ainda até três critérios adicionais adotados pelo ente público. Por critérios nacionais, definiu-se:

- a) Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público;
- b) Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por auto declaração;
- c) Famílias de que façam parte pessoa (s) com deficiência, comprovada com a apresentação de atestado médico.

Já os critérios adicionais, deverão ser selecionados dentre a seguinte lista:

- a) famílias que habitam ou trabalham a, no máximo, “x” km de distância do centro do empreendimento, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- b) famílias residentes no município há no mínimo “x” anos, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- c) famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social, comprovado por declaração do ente público;
- d) famílias que se encontrem em situação de rua e que recebam acompanhamento socioassistencial do Distrito Federal, estado ou município, ou de instituições privadas sem fins lucrativos, com Certificação de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS) e que trabalhem em parceria com o poder público, comprovado por declaração do ente público ou da instituição;
- e) famílias com filho(s) em idade inferior a 18 (dezoito) anos, comprovado por documento de filiação;
- f) famílias monoparentais (constituída somente pela mãe, somente pelo pai ou somente por um responsável legal por crianças e adolescentes), comprovado por documento de filiação e documento oficial emitido pela Justiça que comprove a guarda;
- g) famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s) comprovado por documento oficial que ateste a data de nascimento;
- h) famílias de que façam parte pessoa(s) com doença crônica incapacitante para o trabalho, comprovado por laudo médico;

---

<sup>30</sup> Cf. MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016.

- i) famílias em situação de coabitação involuntária, comprovado por autodeclaração do candidato;
- j) famílias com ônus excessivo de aluguel, comprovado por recibo ou contrato de aluguel e declaração de renda;
- k) famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de “x” anos, desde que posterior a julho de 2009, independente das datas de atualização cadastral, comprovado por protocolo ou similar;
- l) famílias em atendimento de “aluguel social”, comprovado pelo ente público;
- m) famílias de que faça parte pessoa atendida por medida protetiva prevista na Lei nº 11.340, de 07 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha<sup>31</sup>), comprovado por cópia da petição inicial do Ministério Público que formaliza a ação penal.

O número de candidatos selecionados deverá corresponder à quantidade de unidades habitacionais, acrescido de 30%. A lei dispõe que 3% das unidades residenciais entregues pelo PMCMV devem ser direcionadas para atendimento de pessoas idosas (conforme disposto no inciso I, do art. 38 da Lei nº 10.741, de 1 de outubro de 2003, Estatuto do Idoso) e pessoas com deficiência (conforme disposto no inciso I, do art. 32, da Lei 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência – Estatuto da Pessoa com Deficiência)<sup>32</sup>.

Tratando de fazer um balanço, passados 10 anos da sua criação, é constatável a abrangência e importância do programa, tanto na sua dimensão quantitativa como qualitativa, cujas construções se materializam em 96% dos municípios brasileiros<sup>33</sup>.

Porém, em relação às localizações, em cada área urbana na qual foram implementados os empreendimentos temos, por um lado, a estratégica escolha dos terrenos por parte das incorporadoras e construtoras, e, por outro, a diversidade de endereços de procedência dos beneficiários. A localização dos empreendimentos, já nas suas origens, gerou bastante discussão e preocupação

---

<sup>31</sup> A Lei Maria da Penha estabelece que todo caso de violência doméstica e intrafamiliar é crime, e deve ser apurado através de inquérito policial e ser remetido ao Ministério Público. Esses crimes são julgados nos Juizados Especializados de Violência Doméstica contra a Mulher, criados a partir dessa legislação, ou, nas cidades em que ainda não existem, nas Varas Criminais. Fonte: <https://www.cnj.jus.br/lei-maria-da-penha/>

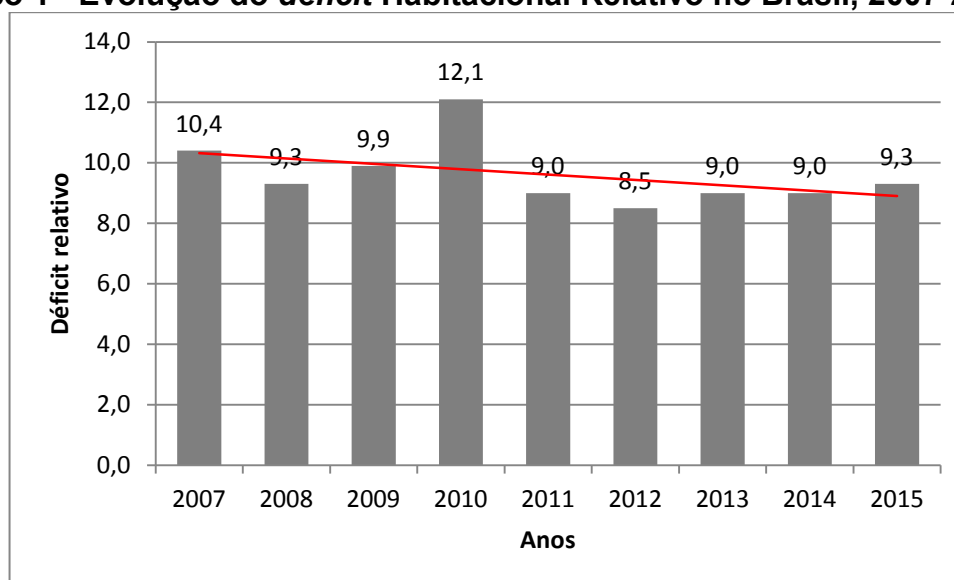
<sup>32</sup> Ministério das Cidades, Portaria nº 163, de 06 de maio de 2016: Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários.

<sup>33</sup> Mais informações APCEF (Associação de Pessoal da Caixa Econômica Federal). <https://www.fenae.org.br/portal/pa/informacoes/noticias-fenae/gerido-pela-caixa-programa-minha-casa-minha-vida-completa-10-anos.htm>

em relação ao processo de periferação e de apropriação classista do espaço (HIRATA, 2009), dando origem a numerosos estudos que analisaram diferentes aspectos relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, de sua implementação a seus efeitos territoriais, podendo citar alguns como Arantes e Fix (2009), Hirata (2009), Maricato (2009), Cardoso (org.) (2013), Ramos (2013), Amore *et al* (orgs.) (2015), Rolnik (2015), Carvalho (2016), assim como dissertações e teses, entre outros.

Assim, várias são as questões que ainda podem e devem ser analisadas e debatidas, como por exemplo, a persistência do *déficit* habitacional, como se aprecia no Gráfico 1.

**Gráfico 1 - Evolução do *déficit* Habitacional Relativo no Brasil, 2007-2015.**



Fonte: Elaboração própria a partir da série temporal do *déficit* Habitacional 2007-2015 da Fundação João Pinheiro. Disponível no site: [http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com\\_docman&view=document&alias=861-serie-temporaldeficit-habitacional-2007-2015-2610&category\\_slug=direi-2018&Itemid=374](http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=861-serie-temporaldeficit-habitacional-2007-2015-2610&category_slug=direi-2018&Itemid=374)

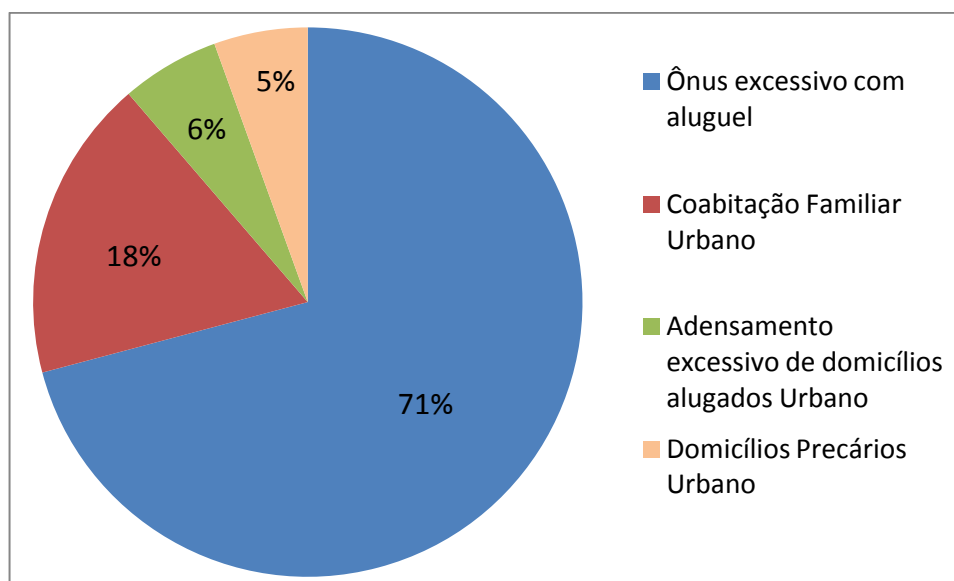
O Gráfico 1 nos mostra a evolução, para o período 2007 a 2015, do *déficit* habitacional relativo (DHR), que é calculado pela relação entre o número total de domicílios de uma localidade e os que podem ser considerados em situação de *déficit*, incluindo-se domicílios rurais e urbanos (OLIVEIRA, 2017). Assim, esse índice é o percentual de domicílios no Brasil que estão em condição de *déficit*, seja qual for o componente ao qual ele esteja englobado. Analisando a linha de tendência, vemos que há uma diminuição em 2015 em relação a 2007, porém pouco significativa. Tal dado fomenta as críticas ao Programa de que

algumas de suas justificativas são na realidade secundárias, ganhando peso o seu papel dinamizador da economia nacional.

## 2.2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA 1 NA CIDADE DE PRESIDENTE PRUDENTE

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2010) o *déficit* habitacional total absoluto para o Brasil era de 6.940.691 no ano 2010, dos quais 5.885.528 correspondia ao urbano. Na sua composição, o ônus excessivo com aluguel aparece como principal causa entre os domicílios urbanos com rendimento de até três salários mínimos. O município de Presidente Prudente, SP, apresentava *déficit* habitacional urbano, para famílias com renda compreendida entre 0 e três salários mínimos, composto como apresentado no Gráfico 2.

**Gráfico 2 - Composição do *déficit* habitacional urbano para domicílios com rendimento de 0 a três salários mínimos. Presidente Prudente, São Paulo, 2010.**



Fonte: Elaboração da autora em base aos dados da Fundação João Pinheiro (2010)

Com uma população estimada de 207.610 habitantes no ano de 2010 (IBGE, 2010) e 225.217 em 2017 (IBGE, 2017), a cidade de Presidente Prudente recebeu no ano de 2011 o primeiro de cinco empreendimentos do PMCMV destinados a famílias de baixa renda, Faixa 1, sendo construídas ao todo 3.464 unidades habitacionais. Na Tabela 3 podemos observar com mais detalhe os dados referentes aos empreendimentos.

O total de unidades construídas representava, no ano de 2010, 5,2% do total de domicílios particulares permanentes e 6,2%<sup>34</sup> dos domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita inferior a três salários mínimos.

**Tabela 3 - Conjuntos habitacionais Faixa 1 do PMCMV na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2015.**

Conjunto Habitacional	Ano licitação	Ano aprovação projeto	Área total (m <sup>2</sup> )	Mês/ano de entrega da obra	Construtora	Unidades
Tapajós	2011	2011	77.055,52	dez/13	Monteiro Mello Fernandes	227
Panorâmico	2011	2011	121.000,00	fev/14	CAS construtora	330
Bela Vista I	2011	2011	60.565,00	fev/14	Monteiro Mello Fernandes	162
Cremonesi	2012	2012	154.797,19	nov/14	Monteiro Mello Fernandes	402
João Domingos Netto	2012	2012	950.581,63	set/15	MENIN Engenharia	484
					HLTS Engenharia e construções	483
					MENIN Engenharia	466
					LOMY Engenharia	444
					HLTS Engenharia e construções	466
<b>TOTAL</b>			<b>1.363.999,34</b>	<b>Total Unidade</b>		<b>3.464</b>

Fonte: Adaptado em base a Santos (2016) e Pereira (2017).

Através do Mapa 4, podemos visualizar a localização dos empreendimentos do PMCMV. Além destes, encontram-se representados ainda todos os demais conjuntos habitacionais na cidade de Presidente Prudente, produzidos em distintos momentos e por diferentes linhas de financiamento ou

<sup>34</sup> De acordo com o Censo Demográfico do IBGE para o ano de 2010, em Presidente Prudente havia 66.238 domicílios particulares permanentes, dos quais 56.284 possuíam rendimento nominal mensal domiciliar per capita inferior a três salários mínimos.

agentes responsáveis (seja do nível federal ou estadual). À primeira vista, é perceptível a disposição dos empreendimentos em forma de anel ao redor da parte central da cidade e sua relação com a expansão da malha urbana, como veremos um pouco mais adiante. A localização dos empreendimentos, para os diferentes períodos, mostra uma clara relação com o preço da terra urbana, localizando-se nas áreas de nova expansão, onde os preços eram mais baratos em comparação com áreas mais centrais da cidade. Na perspectiva de mobilidade residencial promovida pelo PMCMV, o Mapa 4 nos mostra como o PMCMV concentrou a moradia das famílias de baixa renda beneficiárias em um único setor da cidade, norte, fazendo com que a concentração de residências de famílias do mesmo estrato de renda favoreça a diferenciação socioespacial na cidade.

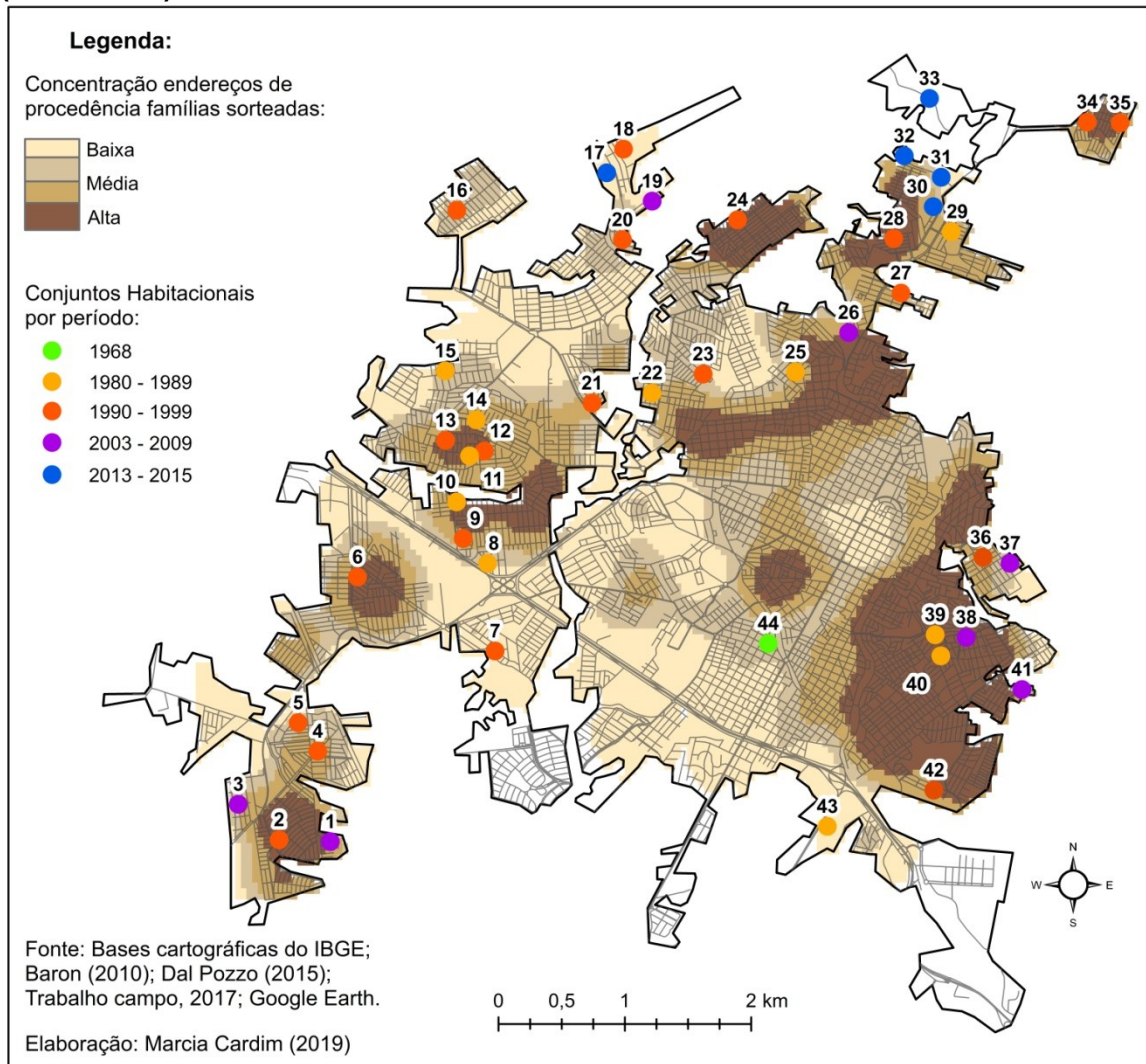
Com relação à concentração dos endereços de procedência de sorteados da Faixa 1 que agora estão nos empreendimentos do PMCMV, podemos identificar que as áreas de maior concentração de endereços são também áreas com forte presença de conjuntos habitacionais anteriores ao PMCMV, ou seja, áreas residenciais de famílias de baixa renda, como o setor leste e norte.

Na análise da mobilidade residencial promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida faz-se necessário uma dupla aproximação, porque estamos abordando dois processos interligados. Por um lado, temos a mobilidade residencial realizada pelos sorteados que se dirigiram aos empreendimentos do Programa, como “ponto de chegada” (DEL RÍO, 2012). Por outro lado, a mobilidade residencial dos que foram aos domicílios que antes estavam ocupados pelos beneficiários do programa. Neste caso, pode dar-se a situação do domicílio não ter ficado desocupado na sua totalidade (por exemplo, em casos de coabitação), ou também uma parte do domicílio haver sido desocupada com a saída da pessoa sorteada, como por exemplo, em edículas<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> No caso de Presidente Prudente, o trabalho de campo nos mostrou que as edículas eram sempre unidades menores que a edificação principal e frequentemente estavam localizadas no fundo do terreno.

**Mapa 4 - Concentração de endereços de procedência dos sorteados Faixa 1 do PMCMV e Conjuntos habitacionais na cidade de Presidente Prudente (1968-2015).**



**Conjuntos habitacionais 1968-2015:**

- |                                     |                                 |                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 Residencial Esmeralda             | 17 Jardim Panorâmico            | 33 Residencial João Domingos Netto |
| 2 Conj. Habitacional Ana Jacinta    | 18 Residencial III Milênio      | 34 Jardim Morada do Sol            |
| 3 Residencial Monte Carlo           | 19 Conj. Residencial Bela Vista | 35 Pq. Res. Francisco B. Galindo   |
| 4 Conj. Habitacional Ana Jacinta II | 20 Jardim Cobral                | 36 Jardim Itapura                  |
| 5 Conj. Habitacional Mario Amato    | 21 Jardim Maracanã              | 37 Residencial Laura               |
| 6 Jardim Vale do Sol                | 22 Parque Bandeirantes          | 38 Jardim Itatiaia II              |
| 7 São João                          | 23 Sítio São Pedro              | 39 Jardim Santa Marta              |
| 8 Parque Cedral                     | 24 Jardim Humberto Salvador     | 40 Jardim Itatiaia                 |
| 9 Jardim Jequitibás II              | 25 Vila Nova – INOCOOP          | 41 Jardim Sumaré                   |
| 10 Jardim Jequitibás                | 26 Residencial Atalaia          | 42 Jardim Cambucí                  |
| 11 Cidade 2000                      | 27 Parque Primavera             | 43 Parque Watal Ishibashi          |
| 12 Jardim Santa Paula               | 28 Conj. Brasil Nono            | 44 Vila Liberdade                  |
| 13 CECAP                            | 29 Parque Alexandrina           |                                    |
| 14 Bartholomeu B. de Miranda        | 30 Residencial Tapajós          |                                    |
| 15 Jardim Mediterrâneo              | 31 Residencial Bela Vista       |                                    |
| 16 Residencial Maré Mansa           | 32 Residencial Cremonesi        |                                    |
- Apoio:
- unesp  
UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
- CEMESPP  
CENTRO DE ESTUDOS E DE PLANEJAMENTO DA  
ESCALA SOCIAL PARA POLÍTICAS PÚBLICAS
- CAPEs

Fonte: Elaboração da autora a partir das bases cartográficas do IBGE (2010); Baron (2010); Dal Pozzo (2015); Trabalho de campo da autora (2017); Google Earth (2018).

De um lado, a mobilidade como “ponto de chegada” aos empreendimentos tem um caráter “designado”, usando a expressão de Del Río (2012). Podemos interpretá-la como “imposta”<sup>36</sup>, já que a localiza o dos conjuntos não parte da escolha dos que l  irão morar, senão que resulta de uma lógica econ mica, em consonância com uma lógica de política. Econômica no sentido de que o fator determinante no cáculo empresarial ao definir as localiza es   o preço da terra, e políticas na medida em que a ausência de instrumentos reguladores por parte do poder público local, tal como explicitado no caso de Presidente Prudente, constitui-se em alargamento da liberdade do mercado em definir tais localiza es.

O que se evidencia com rela o   mobilidade “imposta” e sua rela o com a lógica política e de mercado   que se tratando de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, o preço da terra foi um elemento essencial na localiza o final dos empreendimentos. Não menos importantes foram os procedimentos adotados pelas empresas na defini o do padrão construtivo, agrega o de várias unidades em um único empreendimento, assim como o estabelecimento de estratégias e procedimentos que permitiram a diminui o das perdas no processo construtivo, utilizando-se de tipologias habitacionais muitos semelhantes entre si.   neste sentido que Shimbo (2010) analisa a padroniza o do produto habita o repercutindo nos ganhos econômicos das empresas.

Por outro lado, há a mobilidade dos que agora moram nos antigos domicílios de beneficiários do PMCMV. Seria demasiado simplista de nossa parte interpretar a escolha destes domicílios, por parte dos que l  moram, como “escolha livre”, no sentido de pensar a liberdade dos indivíduos ou famílias na escolha da sua residência, assim como localiza o, já que em um contexto de habita o de mercado, múltiplos fatores condicionam tais escolhas.

Com rela o a tal questão, Bonvalet e Dureau (2000) afirmam que os indivíduos ou famílias dispõem, no transcurso de suas vidas, de um mínimo de liberdade de a o no que diz respeito a suas práticas residenciais, já que reconhecem na decisão da mudança residencial múltiplos fatores (políticos,

---

<sup>36</sup> Queremos matizar a escolha de não utilizar “mobilidade forçada ou obrigada”, por entendermos esta referir-se a situa es relacionadas a deslocamentos massivos associados   guerra, catástrofes naturais, entre outros. Em ocasiões utiliza-se também para processos de renova o de centros históricos, realiza o de grandes obras ou erradica o de favelas. Porém, como o PMCMV envolve diversas situa es familiares e de moradia, preferimos não fazer uso deste termo e optamos pelo adjetivo “imposto”.



recursos econômicos, mercado de habitação, preferências pessoais e familiares). Porém, ainda de acordo com os autores, as estratégias residenciais<sup>37</sup> estão diretamente relacionadas com os recursos econômicos, de modo que, quanto mais limitado seja o recurso econômico, mais limitadas serão também as estratégias.

Sendo assim, quanto menor a renda familiar, menores serão as possibilidades de escolha das famílias ao traçar suas estratégias habitacionais. No caso da presente Tese, focada na análise das famílias pertencentes ao mais baixo estrato de renda (de 0 a três salários mínimos), consideramos *a priori* que esta mobilidade possa ser “condicionada” pela situação de escassos recursos apresentada pelas famílias, limitando fortemente suas estratégias habitacionais e trajetórias residenciais na cidade, sendo verificada a seguir.

Quanto ao estudo da mobilidade residencial associada à política habitacional, mobilidade “designada” (DEL RÍO, 2012) e sua relação com o processo de estruturação do espaço urbano, pouco se pesquisou até o momento no Brasil sobre. Para solucionar a falta de dados sobre o que tinha acontecido no domicílio onde moravam os atuais beneficiários do PMCMV Faixa 1, assim como transformações acontecidas no seu entorno, o trabalho de campo foi essencial, já que através dele obtivemos informações que nos serviram de base para nossa pesquisa, assim como a análise de seus resultados.

A partir da análise da bibliografia apresentada até o momento, ressaltamos o entendimento de que a mobilidade residencial deve estar acompanhada de mudança na composição social das famílias, ou seja, nas características sociais das famílias que moram em um determinado lugar, para poder interferir na dinâmica do espaço, fazendo com que a mobilidade residencial “*per se*” não modifique a estruturação espacial na cidade. Sendo assim, a mobilidade residencial tanto pode levar à permanência como à transformação da composição social, em função da combinação entre mobilidade social e mobilidade espacial (LLOSA, 2017, p.767). Deste modo, aquelas áreas que apresentam uma forte dinâmica quanto à mobilidade residencial, envolvendo famílias pertencentes ao mesmo estrato socioeconômico, espera-se que não haja

---

<sup>37</sup> Observamos que os autores utilizam “estratégias residenciais” como sinônimo de “estratégias habitacionais”.

mudança significativa na estruturação do espaço, tanto da área em concreto, como da cidade.

Tratando de entender um pouco melhor a mobilidade residencial “designada”, e sua relação com a estruturação do espaço, apresentaremos no Capítulo 3 desta Tese os dados obtidos no trabalho de campo, bem como sua análise. Porém, antes de adentrarmos nesse universo empírico, serão apresentadas e interpretadas, a seguir, algumas informações necessárias a respeito da cidade de Presidente Prudente, SP, que procuram situar as principais questões que serão retomadas adiante.

### **2.3 PRESIDENTE PRUDENTE: TRAJETÓRIA HISTÓRICA E FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL**

Presidente Prudente é, na atualidade, uma cidade média com importante papel na hierarquia e na rede urbana paulista, destacando-se suas atividades comerciais e de serviços educacionais e de saúde (SPOSITO; GÓES, 2013). Seu espaço urbano apresenta forte diferenciação e segregação socioespacial que podem ser esquematizados, em linhas gerais, distinguindo uma área central e Sul em que se concentram os segmentos sociais de maior poder aquisitivo e o setor Leste, Norte e parte do setor Oeste, onde habitam os segmentos com menores níveis de renda (SOBARZO, 2004; BARON, 2010; HONDA, 2011), configurando uma divisão socioespacial na cidade. No caso dos cinco empreendimentos do PMCMV para famílias de baixa renda construídos na cidade, todos eles estão localizados no setor Norte.

São vários os trabalhos (SPOSITO, 1983, 1990; TORREZAN, 1992; MELAZZO, 1993; SOBARZO, 2004; CAMARGO, 2007; BARON, 2010; HONDA, 2011; DAL POZO, 2015; dentre outros) que analisam e interpretam o processo de urbanização e expansão territorial da cidade de Presidente Prudente, e neles nos baseamos para apresentar alguns dados e análises, privilegiando aqueles que guardam relação com o processo de diferenciação e de produção das desigualdades socioespaciais.

Começaremos a partir da década de 1960, por ser a década na qual a população urbana superou a população rural no município. Essa década foi marcada pela regularização de diversos loteamentos incentivados, segundo

Sposito (1990), por uma onda de “moralização” pós Golpe Militar, orientada a ampliar a capacidade de arrecadação do município. Em 1968 o município recebeu o primeiro conjunto habitacional através de financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH), o Parque Continental (HONDA, 2011, p. 89), com 142 unidades habitacionais, localizado ao sul da cidade, no atual bairro Jardim Bongiovani. De acordo com Honda (2011), com o passar dos anos, as casas construídas pelo BNH foram sendo reformadas e ampliadas, descaracterizadas de sua arquitetura original, sendo incorporadas aos demais bairros/loteamentos que sucessivamente se estabeleceram no seu entorno.

Na década de 1970, a chegada ao poder das administrações denominadas “empresariais”, proporciona a implantação de duas políticas com grande impacto no espaço urbano: a ampliação do perímetro urbano e o aumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (SPOSITO, 1983, p. 203). A especulação imobiliária foi o grande motor de expansão territorial de Presidente Prudente, a partir da década de 1970 até início da década de 1980 (CAMARGO, 2007), significando a expansão do perímetro urbano e transformação de áreas rurais em urbanas, sem haver por parte da administração pública muito interesse no planejamento dos bairros que, futuramente, viriam a surgir. As propriedades rurais agora integradas ao perímetro urbano tiveram um alto custo relacionado ao IPTU, que muitas vezes era inviável para seus proprietários, fazendo com que os terrenos fossem desmembrados e vendidos separadamente. Desta forma, áreas rurais foram, paulatinamente, integradas ao tecido urbano, com a consequente expulsão dos seus moradores. (BAGLI, 2006, p. 177). Esse processo de produção do espaço urbano foi o principal responsável pelo surgimento de diversos bairros e pelo crescimento descontínuo da malha urbana de Presidente Prudente.

Houve, ainda, no início dos anos 1970, uma importante intervenção urbana que corresponde à urbanização do Parque do Povo. Trata-se de uma área linear de mais de seis quilômetros, que corresponde a fundo de vale e que, ademais, continha um córrego (Córrego do Veado) que foi canalizado. A área estava ocupada por população de baixa renda e, após a criação do Parque, passou por um processo de implantação de infraestrutura e serviços urbanos, com valorização dos terrenos próximos e consequente expulsão da população de baixa renda (DAL POZZO, 2015). Esse processo de mudança no perfil socioeconômico das famílias residentes próximo ao Parque do Povo e bairros

adjacentes mostra como iniciativas públicas intersectam interesses privados e juntos contribuem no processo de diferenciação e desigualdades socioespaciais (SPOSITO, 1983).

A expansão urbana correspondente às décadas de 1970 e 1980 se deu, principalmente, na direção sudoeste, quase duplicando o tamanho da malha urbana anterior e deixando grandes vazios no traçado na cidade (HONDA, 2011). Naquele período, 1.884 unidades habitacionais foram construídas com financiamento do BNH (SANTOS, 2017) e tanto Sposito (1983) quanto Melazzo (1993) afirmam que o processo de expansão territorial em Presidente Prudente nas décadas de 1970 e 1980 foi superior ao ritmo de crescimento populacional e ao número de imóveis urbanos edificadas. Ou seja, a oferta de lotes foi superior à demanda de moradia existente. Tal processo contribuiu na intensificação da diferenciação socioespacial na cidade, a partir da distribuição da infraestrutura urbana e a grande presença de vazios urbanos, numa lógica de especulação imobiliária (SPOSITO, 1983).

A política habitacional foi fundamental como justificativa do aumento do perímetro urbano para a materialização e implantação de loteamentos populares periféricos em áreas descontínuas ao núcleo compacto da cidade, mal equipadas e sem a provisão de serviços necessários à população. A procura por terrenos com preços mais baixos para a implantação dos empreendimentos habitacionais acabou sendo o fator principal de escolha das áreas.

Concomitantemente, essa ação provocou a valorização de áreas que, com relação à nova periferia criada, passam a uma posição mais central, gerando um forte processo especulativo (SPOSITO, 1983).

Durante o período 1980-1990, o setor Sul foi consolidando-se com a construção de espaços residenciais fechados para famílias de alta renda. Outro elemento que em muito aprofundou a diferenciação socioespacial foi o surgimento dos *shopping centers*, havendo dois na cidade, um do ano 1986 (*Parque Shopping Prudente*) e outro de 1990 (*Prudenshopping*).

Entre os anos 1989 e 1992, foram construídas 4.309 habitações sociais, ademais da criação do Programa de Desfavelamento e Loteamentos Urbanizados, que destinava habitações nas áreas norte, leste e oeste da cidade para famílias sem renda (SILVA, 2017). Desta forma, a diferenciação no espaço interno da cidade foi aumentando a partir da polarização na localização das

residências: as destinadas às famílias de alta renda estando mais integradas ao tecido urbano, próximas a serviços (saúde, educação, comércio em geral) e supridas de infraestrutura pública, em detrimento das de classes de renda baixa.

Passados alguns anos, as habitações de interesse social que se construíram na cidade de Presidente Prudente no período 2003 a 2006 corresponderam ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado pelo Governo Federal, vindo a reforçar o padrão espacial que vinha se materializando.

Um dado relevante em relação ao conjunto das diferentes políticas habitacionais implantadas na cidade de Presidente Prudente ao longo dos anos, juntamente com as demais políticas sociais, foi o de alcançar a extinção das favelas, tal como trata a literatura da área, ou seja, núcleos adensados que reúnem condições de sub-habitação, precariedade de infraestrutura e irregularidade nos termos de posse e propriedade. De fato, os beneficiários do PMCMV Faixa 1 não procediam de favelas, como se verá nos dados apresentados no Capítulo 3 desta Tese. Porém, ainda que em pequena proporção, há subsistência das denominadas habitações em condições precárias, bem como a persistência das habitações construídas em áreas de risco, como foi detectado e será discutido nesta Tese.

Apresentada essa breve trajetória histórica, observa-se que a produção do espaço urbano tem sempre como pano de fundo a questão do preço da terra urbana, que associado à produção de moradia em grande quantidade, desloca para certa periferia os empreendimentos, por ser ali onde o preço do m<sup>2</sup> é mais baixo em relação a outras áreas da cidade. A cidade de Presidente Prudente, com vazios urbanos em sua malha (HONDA, 2011; NASCIMENTO, 2014) proporciona indícios suficientes para que se afirme a relevância do Estado na produção do espaço urbano, que ocorreu apoiada na especulação imobiliária e nas práticas do poder público de escolha seletiva das localizações para a implantação dos programas habitacionais (SILVA, 2009 apud PEREIRA, 2017). Em síntese, essas ações contribuíram para a construção do espaço urbano marcado pela diferenciação e pela desigualdade socioespacial.

Face ao exposto, podemos reconhecer que a expansão da malha urbana na cidade de Presidente Prudente está diretamente relacionada com a escolha da localização dos Conjuntos Habitacionais. Entretanto, essa expansão não significa necessariamente um crescimento e desenvolvimento homogêneo da

cidade. Pelo contrário, a localização dos conjuntos habitacionais serviu para estimular a incorporação privada em áreas na periferia urbana, principalmente a oeste e norte da cidade, ampliando a mobilidade intraurbana, a expansão da malha e a segregação socioespacial (HONDA, 2011). Voltando ao Mapa 4 podemos observar, de acordo aos períodos simbolizados, como cada etapa se localiza em áreas mais externas da cidade, até a chegada do PMCMV que se posiciona como última fronteira na cidade de Presidente Prudente, consolidando a área norte como localização de empreendimentos para famílias de baixa renda.

## **CAPÍTULO III. ÁREAS DE PROCEDÊNCIA NA CIDADE E CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS MORADORES E DOMICÍLIOS**

Neste capítulo apresentaremos a análise realizada a partir dos dados obtidos através do trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, São Paulo. Trata-se de uma primeira aproximação, na medida em retomaremos estes dados no próximo capítulo, a partir da qual trataremos de problematizar como a Política habitacional do PMCMV voltada a famílias de baixa renda incide sobre a estruturação do espaço urbano, a partir da mobilidade residencial dos beneficiários. Ou seja, como a diferenciação socioeconômica do espaço pode ser alterada, ou não, por este processo de mobilidade residencial.

De acordo com nossa pesquisa, em uma síntese inicial, podemos afirmar que a maioria dos beneficiários do PMCMV Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente (São Paulo) antes de ir para sua nova localização no empreendimento, morava em domicílios de tipologia casa, seguido por edículas. As edificações estavam construídas em alvenaria e apresentavam um bom estado de conservação de um modo geral, havendo diferenças de acordo com o bairro nos quais estavam inseridos. O preço do aluguel destes imóveis, no ano de 2017, aproximava-se aos R\$ 500,00.

Nos próximos itens, apresentaremos com detalhes a análise realizada.

### **3.1 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DA PESQUISA DE CAMPO**

Realizado o trabalho de campo em 722 domicílios e processada a informação, efetuamos sua classificação diferenciando três grupos:

- Formulário incompleto (159 formulários): Não conseguimos conversar com nenhum morador do domicílio, tampouco nenhum vizinho que proporcionasse as informações que necessitávamos. Porém, foi possível obter informações sobre o entorno, tipologia e condições do domicílio.
- Formulário completo cujo informante foi o morador no momento da aplicação do formulário (331 formulários)<sup>38</sup>: Pelo menos um dos moradores do domicílio proporcionou as informações.

---

<sup>38</sup> Nota-se que, dos 341 formulários inicialmente previstos, foram aplicados 331 formulários, cujos informantes foram os atuais moradores.

Na Tabela 4 e no Mapa 5 constam as razões, organizadas de mais recorrente a menos, pelas quais não foi possível obter o completo preenchimento do formulário de campo. Observa-se que predominou a impossibilidade de contatar alguém, por não haver ninguém no domicílio no momento da visita, seguido da situação em que o domicílio já não existia (havia sido destruído, totalmente ou parcialmente).

Outro caso comum foram os de endereços que correspondiam a domicílio cuja edificação era vertical (prédio) e como não dispúnhamos do número do apartamento, tal fato impossibilitou a localização do domicílio e do atual morador.

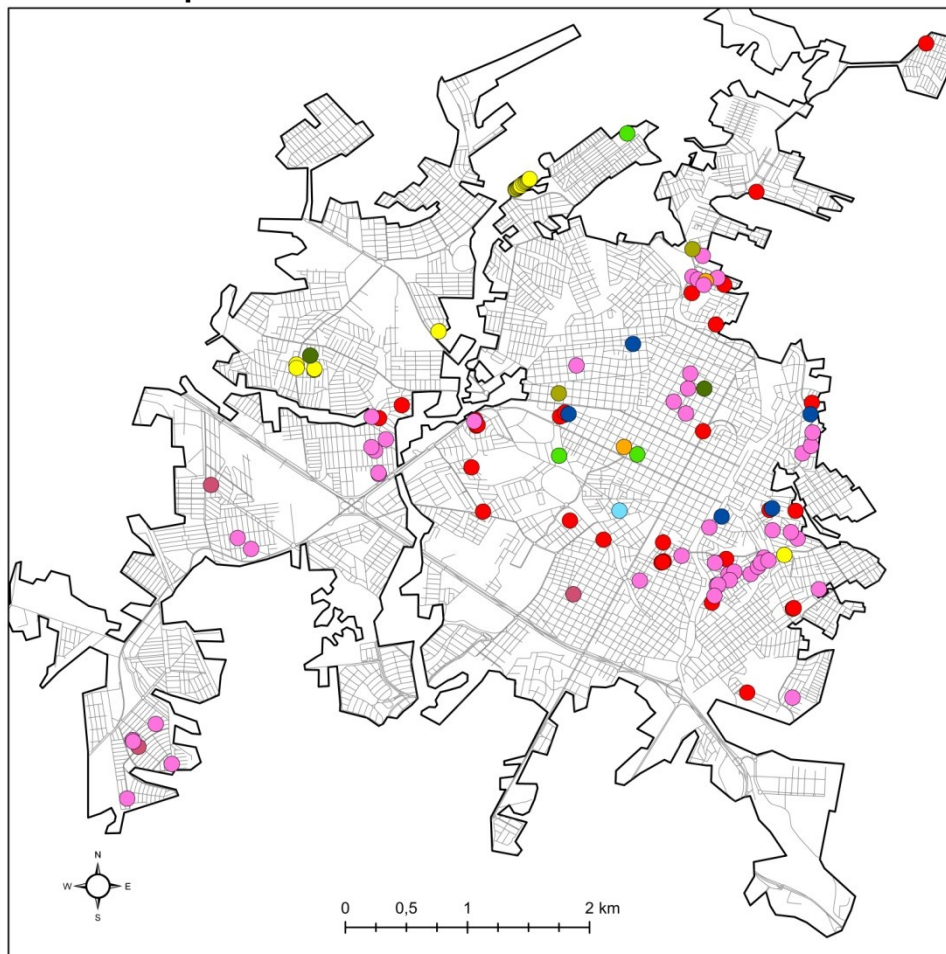
**Tabela 4 - Razões pelas quais não foi possível o completo preenchimento do formulário de campo**

<b>Ordem</b>	<b>Motivo</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>
1	Não havia ninguém no domicílio e nenhum vizinho pôde proporcionar informações.	50	31,45
2	Edifício vertical (CDHU, COHAB e outros pequenos prédios). Não tínhamos informações para identificar o apartamento que a pessoa morava.	46	28,93
3	Domicílio já não existia (parcialmente, ou totalmente destruído, ou abandonado).	32	20,13
4	Domicílio coletivo: Casa de acolhimento para população em situação de rua; Vila Dignidade (Conjunto Residencial para pessoas idosas); Pensionato masculino.	11	6,92
5	O número não foi identificado naquele endereço, não localizamos o domicílio (os vizinhos disseram que não existia aquele número).	9	5,66
6	Edifício horizontal (residencial de quitinetes). Não tínhamos informações para identificar o domicílio que a pessoa morava.	3	1,89
7	O atual morador/a disse morar naquele endereço há muitos anos (mais de 10) e desconhecia a pessoa que se registrou.	2	1,26
8	A pessoa ainda morava no endereço, e disse não haver sido sorteada.	2	1,26
9	O morador se recusou a responder.	2	1,26
10	A família ainda morava no endereço, foram sorteados, porém, no momento do sorteio ultrapassavam a renda familiar máxima estipulada.	2	1,26
<b>TOTAL</b>		<b>159</b>	<b>100</b>

Fonte: Trabalho de campo da autora na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.



**Mapa 5: Razões pelas quais não foi possível o completo preenchimento do formulário de campo**



**Legenda :**

- 1 - Não havia ninguém
- 2 - Edifício vertical
- 3 - Já não existe
- 4 - Domicílio coletivo
- 5 - Endereço não localizado
- 6 - Edifício horizontal
- 7 - Moram no domínio há anos
- 8 - Não sorteado
- 9 - Recusou responder
- 10 - Renda maior que 3 s.m.

Apoio:



Fonte: Bases cartográficas do IBGE(2010); Trabalho de campo, 2017; Google Earth.

Elaboração: Marcia Cardim (2019)

Fonte: Bases cartográficas do IBGE (2010); Trabalho de campo da autora, 2017; *Google Earth*.

No Mapa 5 podemos observar como a impossibilidade de contatar alguém prevalece sobre as outras razões que impediram o preenchimento dos formulários. A disposição dos endereços nos quais não foi possível o preenchimento do formulário segue a das áreas de maior concentração populacional, como visto em mapas anteriores. Porém, destaca-se o norte com poucos formulários não preenchidos. Uma das razões identificadas durante o

trabalho de campo é que, nesta área, de um modo geral, pelo menos um adulto não trabalhava fora de casa, fazendo com que houvesse alguém no domicílio.

Como resultado do preenchimento do formulário de campo temos que 45,8% dos formulários foram preenchidos através de informações facilitadas por um dos moradores do domicílio, e em 77,9% dos casos foi possível o preenchimento do formulário de modo satisfatório, ou seja, obtivemos todas as informações necessárias. Para ajudar um pouco no entendimento do leitor, a Imagem 2 apresenta alguns exemplos de domicílios que condicionaram as situações mencionadas no Quadro 5.

**Imagem 2: Ilustrações de situações encontradas durante o trabalho de campo na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**



**2-A:** Edifício vertical no bairro Jardim Maracanã, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 03.10.2017.

**2-B:** Edifício vertical no bairro Jardim Humberto Salvador, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 03.07.2017.

**3-A:** Imóvel parcialmente destruído e abandonado no bairro Jardim Monte Alto, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 03.08.2017.

**3-B:** Terreno vazio no bairro Jardim São Bento, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 25.08.2017.

**4:** Domicílio coletivo, residencial para pessoas idosas “Vila da Dignidade”, no bairro Jardim Humberto Salvador, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 03.10.2017.

**6:** Edifício horizontal de quitinetes no bairro Vila Liberdade, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 01.0.2017.

Fonte: Trabalho de campo da autora na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017.

### **3.2 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS SORTEADOS FAIXA 1**

Com a finalidade de traçar o perfil das características socioeconômicas dos beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, elaboramos o Mapa 6, que apresenta a porcentagem de chefes de família com rendimento de até três salários mínimos<sup>39</sup> em cada setor censitário<sup>40</sup>, sendo o valor nominal do salário mínimo no ano de 2000 igual a R\$ 151,00 e R\$ 510,00 no ano de 2010. Nossa proposta foi de observar a mudança da renda familiar nos diferentes bairros da cidade para o período 2000 e 2010. Para isto estabelecemos uma representação que analisa o peso das famílias com a renda de até três salários mínimos sobre o total das famílias de cada setor censitário.

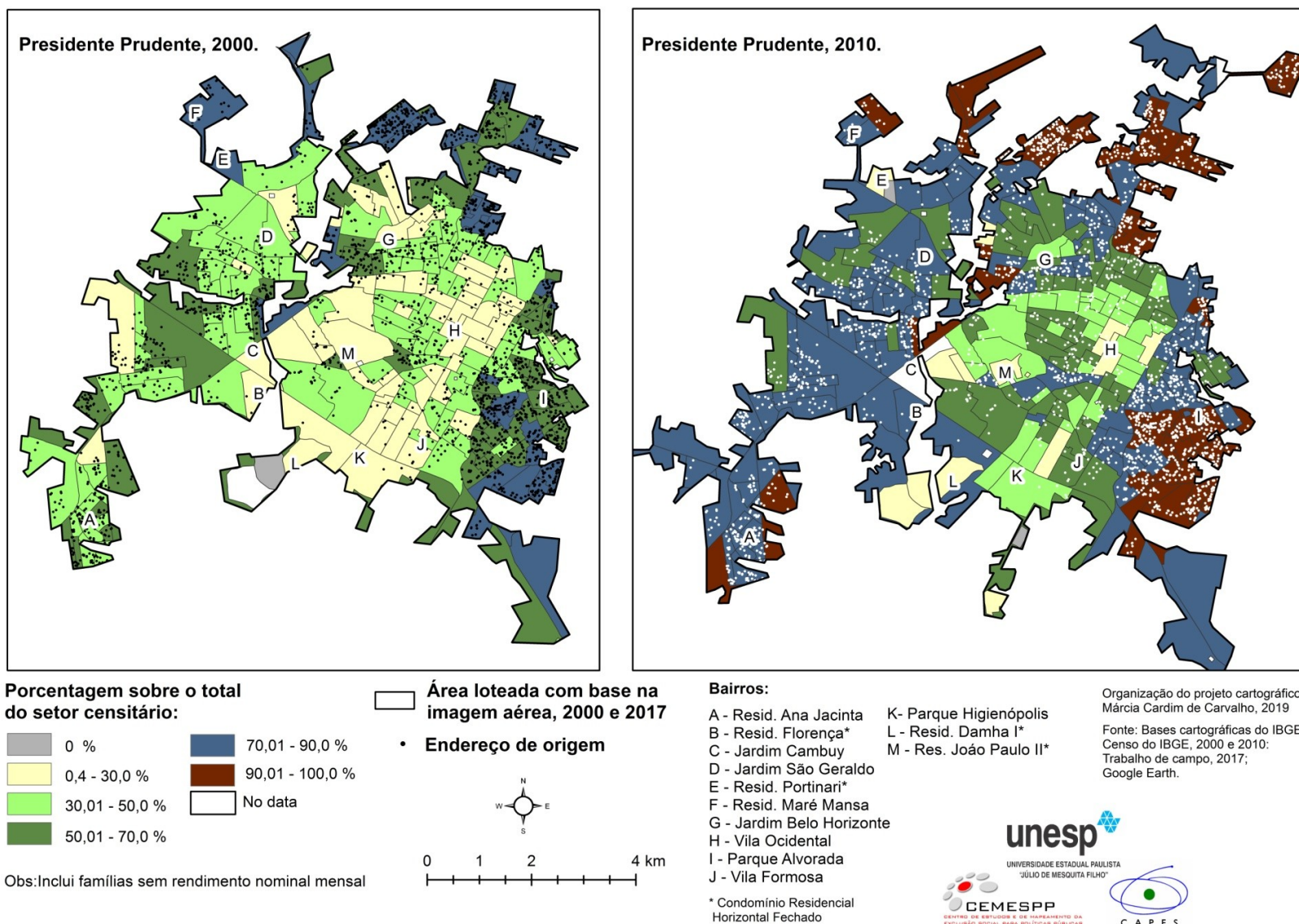
No Mapa 6, ainda, incluímos a informação dos endereços correspondentes aos antigos domicílios dos beneficiários Faixa 1, para poder identificar sua distribuição espacial e analisar para o período de 2000 a 2010 como sua composição de renda variou naquelas áreas.

---

<sup>39</sup> Inclui domicílios sem rendimento.

<sup>40</sup> O setor censitário é a menor unidade territorial, formada por área contínua, integralmente contida em área urbana ou rural, com dimensão adequada à operação de pesquisas e cujo conjunto esgota a totalidade do Território Nacional, o que permite assegurar a plena cobertura do País. Fonte: Base de informações do Censo Demográfico 2010 (2014).

**Mapa 6 - Porcentagem de chefes de família com rendimento mensal de até três salários mínimos. Presidente Prudente (SP), 2000 e 2010.**



Quanto à localização dos endereços de procedência, devemos ter cautela ao realizar uma leitura, pois não dispomos de evidências que indiquem que tais famílias moravam no ano de 2000 nestes domicílios. Desta forma, sua localização nos serve como referência para a necessária atenção a determinadas áreas da cidade na análise de suas transformações.

Podemos visualizar, primeiro, que no ano de 2000 não havia nenhum setor censitário com concentração superior a 90% dos chefes de família com renda de até três salários mínimos. Já em relação a 2010, observamos uma porcentagem significativa de setores censitários cuja concentração de famílias com renda de até três salários mínimos representa mais de 90% do setor. Mais relevante ainda é perceber que todos eles coincidem com as áreas de maior concentração dos endereços de procedência das famílias que passarão a compor a relação dos futuros beneficiados do PMCMV Faixa 1.

Para auxiliar na leitura do Mapa 6 elaboramos a Tabela 5, que sintetiza os dados. Podemos observar que, de acordo com o Censo de 2000, 35,01% dos endereços de origem estavam localizados em setores censitários nos quais havia uma concentração de 50-70% dos chefes de família com rendimento de até três salários mínimos. Dez anos mais tarde, a maior concentração de endereços (43,66%) correspondia a setores censitários com 70-90% dos chefes de família com tal rendimento. Também é possível distinguir que os setores que possuíam baixa concentração de famílias com renda de até três salários mínimos diminuíram na cidade, passando de 56, no ano de 2000, para 15 em 2010.

Continuando com a análise do Mapa 6, vemos que estes setores correspondem, em maior medida, a setores localizados na área central e sul da cidade. O processo oposto acontece nos setores de máxima concentração, que passaram de 0%, no ano de 2000, para 20,8% em 2010, e sua localização corresponde a setores censitários localizados no norte e sudeste da cidade.

Sintetizando a informação e fazendo uma leitura mais global, consoante os dados apresentados sobre a expansão urbana da cidade de Presidente Prudente (Mapa 7), podemos depreender uma marcada intencionalidade, e que ficou descrita na história da expansão urbana da cidade, na qual tanto as habitações via mercado, como as promovidas pelas

políticas públicas construíram seus empreendimentos para famílias de baixa renda em certas áreas mais distantes da central, distantes do tecido urbano consolidado e cujo preço da terra urbana era mais baixo<sup>41</sup>.

**Tabela 5 - Porcentagem de chefes de família com rendimento mensal de até três salários mínimos. Presidente Prudente, SP, 2000 e 2010.**

% sobre o total do setor censitário	2000				2010			
	Endereços de origem	%	Setores censitários	%	Endereços de origem	%	Setores censitários	%
0%	0	0,00	7	2,79	0	0,00	3	1,03
0,4 - 30%	204	7,46	56	22,31	10	0,35	15	5,14
30 - 50%	882	32,24	95	37,85	97	3,44	34	11,64
50 - 70%	958	35,01	60	23,90	352	12,50	63	21,58
70 - 90%	692	25,29	33	13,15	1.230	43,66	116	39,73
90 - 100%	0	0,00	0	0,00	1.128	40,04	61	20,89
<b>TOTAL</b>	<b>2.736</b>	<b>100</b>	<b>251</b>	<b>100</b>	<b>2.817</b>	<b>100</b>	<b>292</b>	<b>100</b>

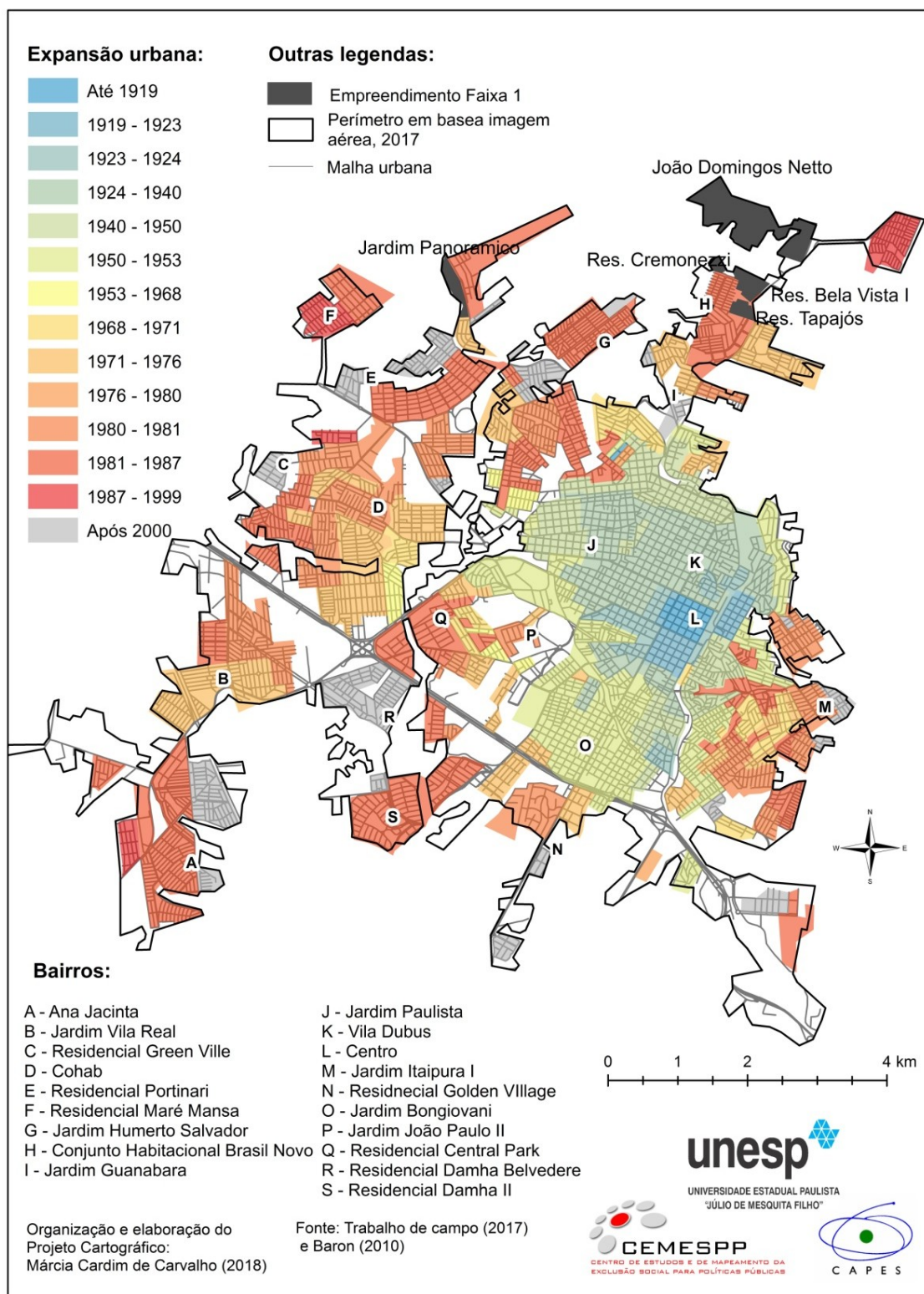
Fonte: Elaboração própria a partir de bases cartográficas do IBGE; Censo Demográfico do IBGE, 2000 e 2010; *Google Earth*; Trabalho de campo da autora.

Através destas análises, podemos afirmar que as áreas de procedências de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente correspondiam, predominantemente, a setores censitários nos quais moravam famílias cujas rendas não superavam os três salários mínimos. Através do cruzamento de dados que apresentaremos na nossa análise, será possível qualificar os efeitos da mobilidade residencial sobre estas áreas na medida em que teremos informações que nos permitem identificar se com a mobilidade residencial incidiu, ou não, sobre a mudança de perfil dos moradores e dos domicílios destas áreas.

Dando continuidade à análise da compreensão e problematização sobre as diferenciações socioespaciais, apresentamos o Mapa 7, que traz a expansão urbana da cidade de Presidente Prudente.

<sup>41</sup> No Mapa 14 apresentamos a evolução do preço de venda dos terrenos na cidade de Presidente Prudente, SP, que nos auxiliará na leitura do Mapa 6, dentre outros.

## Mapa 7 - Expansão urbana da cidade de Presidente Prudente (SP) entre 1919 e 2015.



Fonte: Base cartográfica do IBGE, 2010; Baron (2010); *Google Earth*; Trabalho de campo da autora.

No Capítulo 2 apresentamos um breve recorrido por alguns acontecimentos relacionados ao processo de expansão urbana da cidade de

Presidente Prudente, de modo que, agora, apenas ressaltaremos alguns processos e acontecimentos que correspondem a períodos concretos e que possam ajudar o leitor a entender a expansão urbana ocorrida nestes períodos.

Analisando as diferentes etapas de expansão da cidade e sua correlação com os endereços de procedência de sorteados Faixa 1, identificamos uma maior concentração dos endereços de origem nas áreas de expansão referente aos períodos 1950-1953 (14,05% dos endereços), 1971-1976 (14,34%), 1976-1981 (14,05%) e 1981-1987 (21,83%), como se aprecia no Quadro 7.

**Tabela 6 - Relação entre a expansão urbana da cidade e os endereços de antigos domicílios de sorteados do PMCMV Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP, 2015**

Ano	Número de endereços	%	Frequência acumulada
Até 1919	3	0,11	0,11
1919-1923	27	0,98	1,09
1923-1924	50	1,81	2,90
1924-1940	195	7,06	9,96
1940-1950	311	11,26	21,22
1950-1953	388	14,05	35,27
1953-1968	72	2,61	37,88
1968-1971	138	5,00	42,88
1971-1976	396	14,34	57,22
1976-1981	388	14,05	71,27
1981-1987	603	21,83	93,10
1987-1999	72	2,61	95,71
Após 2000	119	4,31	100,00
<b>Total</b>	<b>2.762</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente (2017) e Baron (2010).

Estes quatro períodos correspondem, aproximadamente, a 40 anos e aglutinam 64,27% dos endereços, sendo notório como nas áreas de expansão mais recentes, a partir de 1999, a cifra descende a menos de 5%. Ao analisar a frequência acumulada, vemos que é a partir do período 1971-1976 que se alcança a cifra de mais de 50%, somando, portanto, um período de 39 anos (de 1976 até 2015) que concentra a outra metade dos endereços de procedência, e ao visualizar no Mapa 7 (tons alaranjados) vemos sua



disposição nas áreas mais externas da cidade. Os endereços que estão em áreas que correspondem a períodos mais antigos, fazem referência a áreas mais centrais da cidade, como se aprecia na tonalidade azul e amarelo do Mapa 7.

A expansão urbana da cidade de Presidente Prudente durante o período 1940 a 1960 se deu, principalmente, a oeste da linha férrea, a leste, sudoeste e norte-sul da cidade, com a implantação de diversos loteamentos (SPOSITO, 1983). Também foi característico deste período a falta de qualquer instrumento de planejamento formal (leis, normas etc.) e regularização (HONDA, 2011).

Entre 1960 e 1970, a cidade teve um aumento significativo de população, associado à ampliação do quadro industrial e desenvolvimento das atividades terciárias (HONDA, 2013). Para o mesmo período, áreas centrais da cidade tiveram um aumento do preço dos lotes, fator que contribuiu à expulsão da população de baixa renda para áreas mais distantes. Tais processos levaram a formação de um tecido urbano descontínuo, ou a “saltos”, principalmente a sudoeste e noroeste da cidade. Uma das consequências da urbanização baseada em diferenciação de áreas residências para famílias de renda alta e baixa renda na cidade de Presidente Prudente foi o início de um processo segregacionista (MARISCO, 2003).

Contudo, a expansão urbana correspondente a esta mesma década não foi acompanhada, na mesma proporção, do crescimento populacional (SPOSITO, 1983; MELAZZO, 1993). De acordo com Sposito (1983), os conjuntos habitacionais implementados a partir de 1976 foram significativos para a existência e permanência de vazios urbanos, havendo expressiva implantação dos conjuntos habitacionais também na década de 1980 e 1990. A maior parte desses conjuntos localizados em certas franjas urbanas ou além delas, propiciaram uma realocação da população de menor renda (HONDA, 2011).

Correlacionando as áreas de expansão do Mapa 7 com os processos mencionados acima, é possível identificar estreita relação entre as áreas que concentram endereços de procedência com a expansão da cidade a partir da criação de habitação social, seja através do parcelamento e comercialização de lotes em áreas distantes, e a mais baixo preço em relação

às demais áreas da cidade, seja pela implementação de políticas de habitação social.

Na Tabela 7 apresentamos a lista dos conjuntos habitacionais que aparecem no Mapa 8, com o ano de entrega e número de unidades<sup>42</sup>. Os conjuntos habitacionais estão listados de acordo com o ano do empreendimento.

**Tabela 7 - Conjuntos habitacionais construídos na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, entre 1968 e 2015.**

<b>N.</b>	<b>Conjunto habitacional/Bairro</b>	<b>Ano de entrega</b>	<b>UHs</b>	<b>Agente promotor</b>
1	Vila Liberdade	1968	142	BNH
2	Parque Cedral	1980	82	Nosso Teto - Prudenco
3	Bartholomeu B. Miranda	1980	1.255	COHAB Bauru
4	Parque Bandeirantes	1980	14	Nosso Teto - Prudenco
5	Parque Alexandrina	1980	90	Nosso Teto
6	Jardim Santa Marta	1980	17	Nosso Teto - Prudenco
7	Jardim Itatiaia	1980	20	Nosso Teto - Prudenco
8	Parque Watal Ishibashi	1980	42	Nosso Teto - Prudenco
9	Jardim Jequitibás	1981	414	Nosso Teto - Prudenco
10	Cidade 2000	1982	776	CECAP - Codespaulo
11	Vila Nova - INOCOOP	1982	180	INOCOOP - Coop. Há. Outro Fino
12	Jardim Mediterrâneo	1989	146	COHAB CHRIS
13	Jardim Itapura	1990	389	COHAB CHRIS
14	Jardim Cambuci	1990	80	CDHU - Pref. Municipal (multirão)
15	Conjunto Habitacional Mário Amato	1992	500	CDHU - COHAB - CHIS
16	Jardim Vale do Sol	1992	183	COHAB CHRIS - PAIH
17	Jardim Jequitibás II	1992	386	CDHU
18	Jardim Santa Paula	1992	74	COHAB CHRIS - PAIH
19	Sítio São Pedro	1992	232	CDHU - Prudenco
20	Conjunto Brasil Novo	1992	250	CDHU
21	Conjunto Habitacional Ana Jacinta	1993	2.500	COHAB - CHRIS - PAIH

<sup>42</sup> Todos os Conjuntos Habitacionais da cidade de Presidente Prudente, SP, entre 1968 e 2015, somam 17.482 unidades habitacionais e representam 26,39% dos domicílios particulares permanentes da cidade (DPP), tomando como medida o total de DPP apresentado pelo Censo de 2010. Se excluirmos as unidades habitacionais construídas depois de 2010, que concretamente corresponde ao PMCMV, a porcentagem é de 21,12%.

22	Conjunto Habitacional Ana Jacinta II	1993	104	CDHU
23	Residencial Terceiro Milênio	1993-1996	160	Lotes urbanizados - PMPP
24	Jardim Humberto Salvador	1993-1996	1.330	Lotes urbanizados - PMPP
25	Parque Primavera	1993-1996	130	Lotes urbanizados - PMPP
26	Jardim Morada do Sol	1993-1996	427	Lotes urbanizados - PMPP
27	Residencial Francisco Belo Galindo	1993-1996	671	Lotes urbanizados - PMPP
28	CECAP	1997	253	CDHU
29	Jardim Maracanã	1997	304	CDHU
30	Residencial Maré Mansa	1998	869	Particular
31	Jardim Cobral	1998	304	CDHU
32	São João	1999	304	CDHU
33	Residencial Esmeralda	2003	158	PAR - Caixa
34	Conj. Resid. Bela Vista	2003	199	PAR - Caixa
35	Residencial Atalaia (Pq. Jabaquara)	2003	176	PAR - Caixa
36	Conj. Resid. Laura (Jd. Itapura)	2003	176	PAR - Caixa
37	Jardim Itatiaia II	2005	220	CDHU
38	Residencial Monte Carlo	2006	292	PAR - Caixa
39	Jardim Sumaré	2009	142	CDHU
40	Residencial Tapajós	2013	227	PMCMV Faixa 1
41	Jardim Panorâmico	2014	330	PMCMV
42	Residencial Bela Vista I	2014	162	PMCMV Faixa 1
43	Residencial Cremonesi	2014	403	PMCMV Faixa 1
44	Residencial João Domingos Netto	2015	2.369	PMCMV Faixa 1

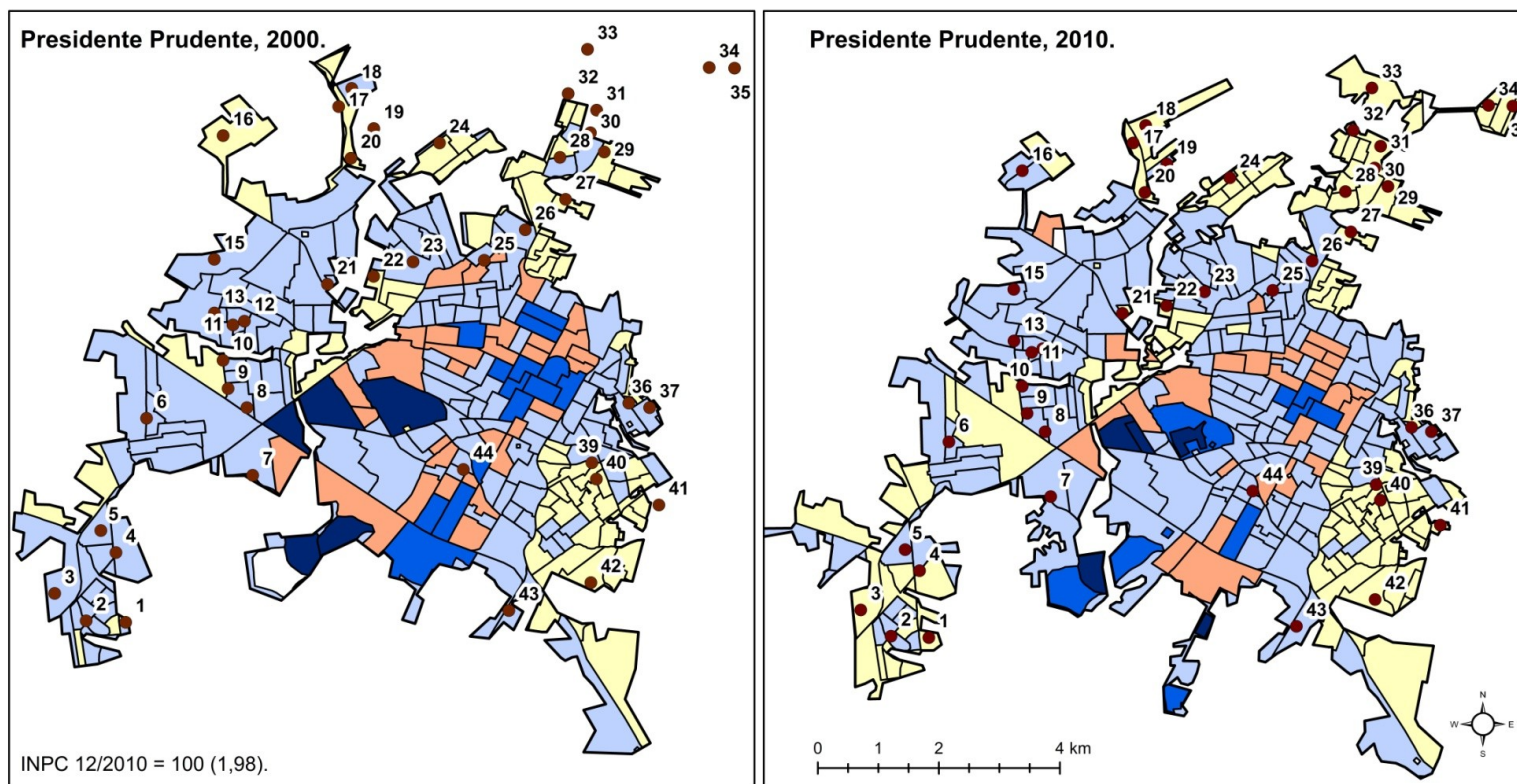
Fonte: Silva, 2005 - CDHU, 2010 - PMPP, 2010 (dados organizados por Honda, 2011) e Tralho de campo da autora, 2017.

Analisando desde outra perspectiva, podemos indagar o que passou nas áreas de maior concentração de endereços de procedência que, como vimos, possuíam características socioeconômicas associadas a áreas de famílias de baixa renda, correspondente a diferentes períodos de expansão da cidade. De acordo a nossa análise, o PMCMV Faixa 1 propiciou a mobilidade residencial, concomitante no tempo e com um alto grau de relação espacial

entre áreas de família de baixa renda. Ou seja, proporcionou a realocação residencial de famílias de baixa renda para áreas com características socioeconômicas semelhantes. Porém, nossa análise se centra nas transformações havidas nas áreas de procedência, assim como perfil dos novos moradores, que será apresentado no seguinte Capítulo.

Dando continuidade à análise, apresentamos o Mapa 8.

**Mapa 8 - Rendimento médio do chefe de família e localização dos conjuntos habitacionais construídos entre 1968 e 2015. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010.**



**Rendimento médio mensal (em reais):**

- 350,00 - 1.000,00
- 1.000,00 - 3.000,00
- 3.000,00 - 5.000,00
- 5.000,00 - 10.000,00
- 10.000,00 - 16.800,00
- No data

Fonte: Bases cartográficas do IBGE; Censo do IBGE, 2000 e 2010: Baron (2010); Dal Pozzo (2015); Google Earth.

**Conjuntos habitacionais:**

- 1 Residencial Esmeralda
- 2 Conj. Habitacional Ana Jacinta
- 3 Residencial Monte Carlo
- 4 Conj. Habitacional Ana Jacinta II
- 5 Conj. Habitacional Mario Amato
- 6 Jardim Vale do Sol
- 7 São João
- 8 Parque Cedral
- 9 Jardim Jequitibás II
- 10 Jardim Jequitibás
- 11 Cidade 2000
- 12 Jardim Santa Paula

- 13 CECAP
- 14 Bartholomeu B. de Miranda
- 15 Jardim Mediterrâneo
- 16 Residencial Maré Mansa
- 17 Jardim Panorâmico
- 18 Residencial III Milênio
- 19 Conj. Residencial Bela Vista
- 20 Jardim Cobral
- 21 Jardim Maracanã
- 22 Parque Bandeirantes
- 23 Sítio São Pedro
- 24 Jardim Humberto Salvador
- 25 Vila Nova – INOCOOP
- 26 Residencial Atalaia
- 27 Parque Primavera
- 28 Conj. Brasil Novo
- 29 Parque Alexandrina
- 30 Residencial Tapajós
- 31 Residencial Bela Vista
- 32 Residencial Cremonezi
- 33 Residencial João Domingos Netto
- 34 Jardim Morada do Sol
- 35 Pq. Res. Francisco B. Galindo
- 36 Jardim Itapura
- 37 Residencial Laura
- 38 Jardim Itatiaia II

- 39 Jardim Santa Marta
- 40 Jardim Itatiaia
- 41 Jardim Sumaré
- 42 Jardim Cambucí
- 43 Parque Watal Ishibashi
- 44 Vila Liberdade



Fonte: Bases cartográficas do IBGE, 2000 e 2010; Baron (2010); Dal Pozzo (2015); Google Earth; Trabalho de campo da autora, 2017.

Através do Mapa 8 é possível identificar o valor do rendimento nominal médio mensal da pessoa responsável pelo domicílio na cidade de Presidente Prudente e como o dado evoluiu entre os anos de 2000<sup>43</sup> a 2010. Também incluímos no mapa a localização dos conjuntos habitacionais construídos em Presidente Prudente entre 1968 e 2014.

Observamos que 56,73% dos setores censitários do ano de 2000 tinham como rendimento médio mensal do chefe de família de R\$ 1.000,00 a 3.000,00. A proporção se manteve em 2010, com 54,24% dos setores, ou seja, pouco mais da metade. Dos conjuntos habitacionais, 26 dos 38 (68,00%) que havia até o ano 2000 estavam nestes setores mencionados. Já em 2010, 22 dos 40 conjuntos habitacionais (55,00%) estavam em setores cuja renda média do chefe de família era de R\$ 1.000,00 a R\$ 3.000,00<sup>44</sup>.

Nos setores localizados ao norte da cidade, no ano de 2010, observamos como o rendimento médio descende para R\$ 350,00 a R\$ 1.000,00, de forma que aumenta no mapa a tonalidade de cor bege. Em contraponto, os setores censitários cuja renda média do chefe de família era superior a R\$ 10.000,00, representava 1,63% no ano de 2000, cifra muito próxima aos 1,69% do ano de 2010.

Em grandes traços, podemos perceber que durante o período intercensitário as proporções se mantiveram quase constantes. Porém, quando nos fixamos na espacialização de tal informação, podemos apreciar algumas mudanças, principalmente se tomamos como referência a localização dos conjuntos habitacionais existentes na cidade. Com relação os conjuntos habitacionais, constatamos que para o ano 2000 o Jardim Morada do Sol e o Parque Residencial Francisco Belo Galindo (ambos implantados no ano de 1996) estavam localizados para além da malha urbana no sentido norte. Ademais, tínhamos 68,0% dos conjuntos em setores cuja renda média do chefe de família era de R\$ 1.000,00 a R\$ 3.000,00 e 32% em setores com renda média de até R\$ 1.000,00.

Para o ano 2010, podemos identificar que 55% dos conjuntos habitacionais estavam em setores com chefes de família cuja renda era de entre

---

<sup>43</sup> Dado que estamos comparando o rendimento correspondente a dois períodos, os valores do ano de 2000 foram deflacionados pelo índice INPC correspondente a dezembro de 2010. Desta forma, é possível realizar uma análise e comparação.

<sup>44</sup> Os dados apresentados foram deflacionados de acordo ao Índice INPC 12/2010 (100 = 1,98).

R\$ 1.000,00 e R\$ 3.000,00 e 45% em setores com renda média de até R\$ 1.000,00. Através da representação cartográfica é possível observar como as áreas mais ao norte e sudeste da cidade tomaram tonalidades mais claras, indicando rendas mais baixas. Assim como uma maior concentração espacial dos setores com renda mais alta, localizado principalmente ao sul e centro da cidade.

Para ambos os anos, não se identificou nenhum conjunto habitacional localizado em setores censitários com renda média do chefe de família superior a R\$ 3.000,00. Ressalta-se, assim, uma estrutura socioespacial na qual se diferencia claramente áreas residenciais de famílias de alta e baixa renda, e com o passar dos anos, se intensificam tais diferenças.

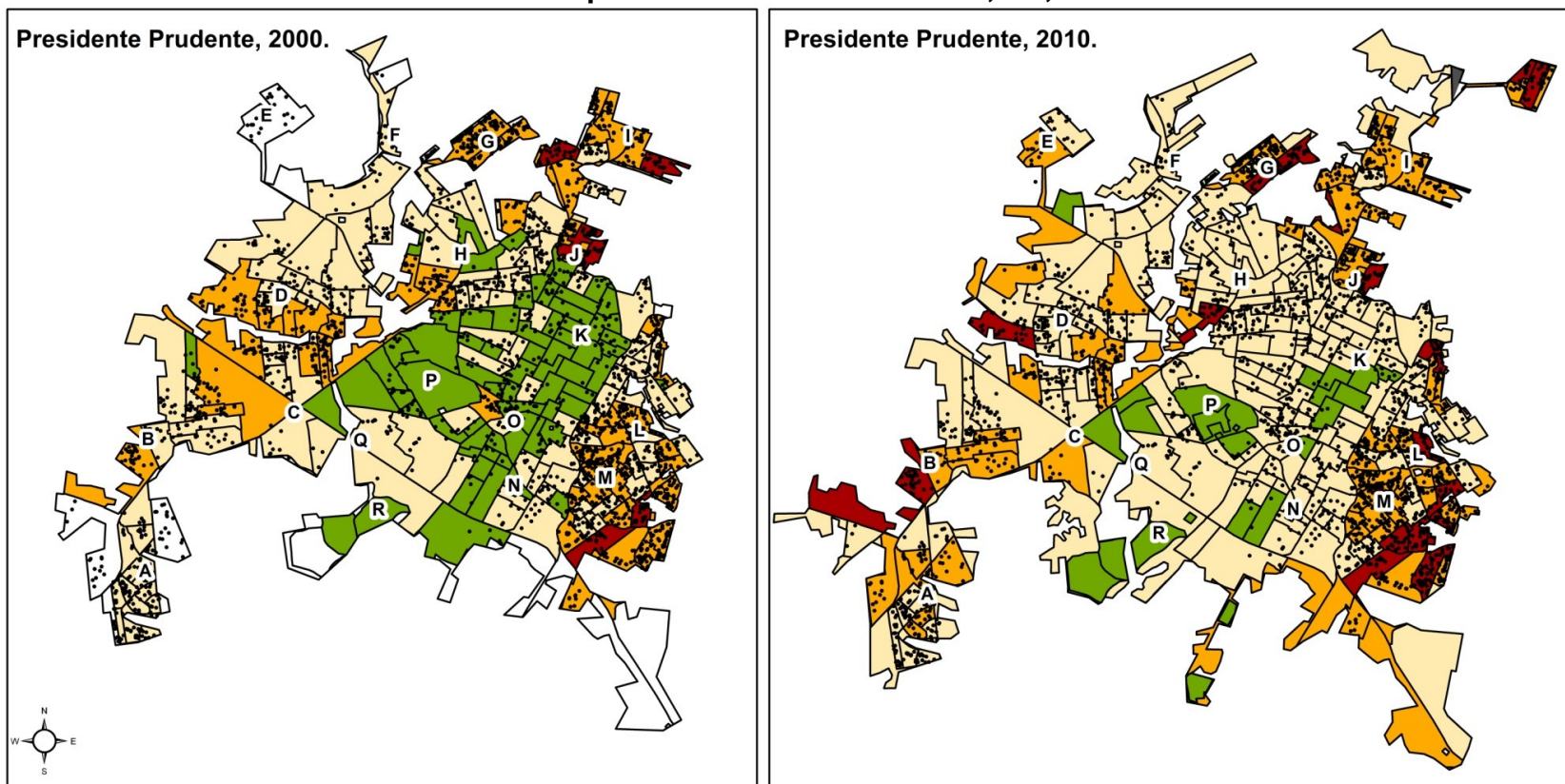
Seguindo com a análise, incorporamos outro dado. Trata-se do Mapa da exclusão e inclusão social procedente do Atlas da Inclusão/Exclusão social, 2000-2010 (GUIMARÃES; MELAZZO, 2014)<sup>45</sup>, a partir do qual elaboramos o Mapa 9. Podemos observar como, durante o período 2000-2010, diminuiu significativamente o número de setores censitários considerados como área de inclusão social, passando de 68 setores no ano de 2000, para 25 em 2010. O inverso ocorreu com os setores classificados como área de alta exclusão social, que passaram de 6, no ano de 2000, para 18 no ano de 2010. Já os setores de baixa exclusão passaram de 103 a 183, respectivamente, neste período. Já os de média exclusão, passaram de 55 para 68, no mesmo período.

De acordo com a mudança da classificação dos setores censitários, podemos observar que houve uma diminuição das áreas de inclusão social na cidade de Presidente Prudente, para o período de 2000 a 2010. Porém, outra perspectiva de análise pode ser positiva, levando em consideração os setores “intermediários”, que são os de baixa e média exclusão, que aumentaram durante o período analisado, passando de representar 68,10% a representar 85,32% dos setores. Tal indicador pode estar associado às políticas sociais desenvolvidas durante o anterior governo do Partido dos Trabalhadores (PT), que proporcionaram uma diminuição das desigualdades na cidade (que, neste caso, está representada pelos extremos de inclusão e alta exclusão).

---

<sup>45</sup> O Atlas apresenta métodos e procedimentos de análise que, através da cartografia, permitem discutir, para as cidades analisadas, desigualdades socioespaciais e processos de exclusão social em realidades não metropolitanas no Estado de São Paulo. A análise para os censos de 2000 e 2010 possibilitam identificar mudanças intraurbanas para o referente período. Para cada cidade elaborou-se um total de 10 mapas temáticos, com indicadores correspondentes a ambos os censos. Ademais, do mapa síntese da inclusão/exclusão social.

**Mapa 9 - Áreas de Inclusão e Exclusão socioespacial. Presidente Prudente, SP, 2000 e 2010.**



**Áreas de:**

- Alta exclusão social
- Média exclusão social
- Baixa exclusão social
- Inclusão social
- No data

Área loteada com base na imagem aérea, 2000 e 2017

Endereço de origem sorteado Faixa 1

0 1,25 2,5 5 km

**Bairros:**

- A - Conj. Habitacional Ana Jacinta
- B - Jardim Santa Fé
- C - Residencial dos Girassóis
- D - CECAP
- E - Residencial Maré Mansa
- F - Jardim Cobral
- G - Jardim Humberto Salvador
- H - Vila Geni
- I - Parque Alexandrina
- J - Jardim Aviação
- K - Bosque
- L - Parque Alvorada
- M - Jardim Brasília
- N - Vila Formosa
- O - Jardim Paulistano
- P - Residencial João Paulo II
- Q - Residencial Nosaki
- R - Residencial Dahma I

Organização do projeto cartográfico:  
Márcia Cardim de Carvalho, 2018

Fonte: Bases cartográficas do IBGE; Censo do IBGE, 2000 e 2010;  
Atlas da inclusão/exclusão social, 2000-2010; Google Earth.





Contudo, para esta Tese, ainda mais relevante é analisar este dado em relação aos endereços dos antigos domicílios de sorteados Faixa 1 na cidade, informação que mostramos sintetizada na Tabela 8.

**Tabela 8 - Endereços de origem e classificação de acordo com as áreas de inclusão ou exclusão social. Presidente Prudente 2000 e 2010.**

Classificação dos setores censitários	Endereços de origem			
	2000	%	2010	%
Alta exclusão	122	4,67	421	14,94
Média exclusão	1.142	43,74	1.075	38,16
Baixa exclusão	1.061	40,64	1.290	45,79
Inclusão	286	10,95	31	1,10
<b>TOTAL</b>	<b>2.611</b>	<b>100,00</b>	<b>2.817</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Atlas da inclusão e exclusão social do interior paulista 2000 – 2010; Trabalho de campo da autora.

Conforme o Mapa 9 e a Tabela 8, foi possível identificar que a maior concentração de endereços de procedência dos sorteados Faixa 1, no ano de 2000, correspondia a setores de média exclusão social (43,74%). Já com base no Censo de 2010, a maior concentração dos endereços correspondia a áreas de baixa exclusão (45,79%). Se somarmos as porcentagens das áreas de média e baixa exclusão, verifica-se que passaram da concentração de 84,34% dos endereços de origem para 83,95%, de 2000 a 2010. Ou seja, pouco variou no período de 10 anos.

Não obstante, se olharmos para os extremos, que são as áreas de inclusão e alta exclusão, é possível identificar um resultado bem diferente. As áreas de alta exclusão passaram da concentração de 4,67% dos endereços no ano de 2000, para 14,94% no ano de 2010. Já as áreas de inclusão social passaram da concentração de 10,95% para 1,10% dos endereços, no mesmo período. Também é possível observar que os setores de inclusão social, estavam concentrados em áreas que correspondiam a bairros mais centrais da cidade de Presidente Prudente, junto com o sul, onde estão localizados os condomínios horizontais fechados.

Como evidenciado por Del Río (2012), e também por nossa pesquisa empírica, a política habitacional, paulatinamente, foi consolidando a habitação para famílias de baixa renda em áreas cada vez mais externas das cidades, muitas delas ainda carentes de infraestruturas e serviços básicos. Estabelecendo,

assim, a mesma dinâmica que a do mercado, que constrói moradia destinada a famílias de média e alta renda nos terrenos mais valorizados e, conseqüentemente, com preço mais elevado. Deixando a construção “popular” para áreas menos concorridas, designando o lugar dos pobres na cidade. Também Honda (2010) ao analisar as políticas públicas de habitação evidenciou que estas foram pouco inclusivas, no que diz respeito a melhorar o acesso à habitação de qualidade e bem localizada na cidade, outorgando protagonismo às medidas via mercado, como se depreende:

[...] o Poder Público municipal não tem apresentado políticas urbanas e habitacionais inclusivas, deixando para os agentes privados tanto a provisão como a gestão da habitação social, que, por sua vez, reproduz espaços urbanos segregados. (HONDA, 2010, p. 171).

Na mesma linha, Sabatini (2002) evidenciou que um dos fatores que causam a segregação<sup>46</sup> de grupos mais pobres é a própria Política Habitacional promovida pelo Estado. O autor ainda afirma que tal fato é de conhecimento do Governo e técnicos, porém, consideram que para as famílias é “um mal menor” comparado com o benefício de se tornarem proprietários de um imóvel. Frente a tais afirmações, o autor se posiciona questionando se realmente este balance sempre é positivo, tendo em vista os impactos associados à segregação, que está “enviando a muchos chilenos pobres a verdaderos infiernos urbanos – los Barrios ‘malos’ – frente a lo cual el acceso a una vivienda nueva, por importante que sea para cada familia, quedaría opacado” (SABATINI, 2002, p. 13).

Algumas leituras podem ser feitas a partir dos dados apresentados, que representam um exercício de reconhecimento, identificação e caracterização da divisão social do espaço em movimento na cidade. Uma das quais é que as diferentes ações levadas a cabo por agentes públicos e privados no processo de produção do espaço urbano na cidade de Presidente Prudente possuem como resultante a continuidade do processo de desigualdade socioespacial, que se remonta ao século XX, como foi possível observar no Capítulo 2.

Assim, os diferentes mapas apresentados até o momento nos permitem, inclusive, questionar uma intensificação da diferenciação socioespacial na cidade na qual o nível socioeconômico dos moradores e habitações

---

<sup>46</sup> O autor se refere à segregação como “aglomeración geográfica de familias de una misma condición social”. (SABATINI, 2002, p. 18).

localizadas ao sul da cidade se contrapõem cada vez mais ao dos que moram ao norte, conformando uma estrutura do espaço claramente diferenciada socioeconomicamente e oposta espacialmente. Não menos importante, a oferta de serviços e infraestrutura também apresenta uma desigual distribuição na cidade (PEREIRA, 2006; HONDA, 2010) de modo que quanto mais se distancia da área centro-sul, menores são as opções e diversidade de sua oferta.

### **3.3 TIPOLOGIA DO DOMICÍLIO, MATERIAL CONSTRUTIVO E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

A partir do trabalho de campo, recompilamos uma série de informações que nos permitiram caracterizar a tipologia do domicílio no qual morava a família beneficiária antes de ir para o empreendimento Faixa 1 do PMCMV. Dos domicílios que obtivemos informações com o morador ou vizinho (563 endereços) em 463 casos (82,23%) foi possível identificar sua tipologia. As diferentes tipologias estão descritas a seguir:

- Casa: edificação de um ou mais pavimentos, ocupada integralmente por um único domicílio, com acesso direto a um logradouro. Trata-se de imóvel independente, no qual morava a pessoa sorteada, ocupando a totalidade do domicílio, que consistia em uma única unidade, fosse ela só ou com outros membros, conformando uma única família<sup>47</sup>.
- Edícula: a pessoa sorteada morava num domicílio localizado naquele endereço, porém menor que o domicílio principal (casa), sendo externo a esta, e que estava alugada ou cedida.
- Casa de vila: edificação que faz parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Trata-se de edificações do mesmo tamanho (ou quase) e que albergam diferentes famílias, sem necessariamente haver parentesco entre elas. Muitas vezes esses endereços eram chamados de “residencial” pelos moradores.

---

<sup>47</sup> Por família o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) define: conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, residente na mesma unidade domiciliar, ou pessoa que mora só em uma unidade domiciliar. Fonte: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/indicadoresminimos/conceitos.shtm>

- Prédio: construções horizontais ou verticais de várias unidades domiciliares independentes. No caso dos horizontais correspondiam a apartamentos pequenos, tipo quitinete.

- Domicílio coletivo<sup>48</sup>: classificamos como “coletivos” os endereços que correspondiam a Centro de acolhimento para população em situação de rua, Pensionato e Residencial para Terceira Idade (Vila Dignidade).

No caso dos moradores cujo domicílio era do tipo “casa”, foi possível identificar situações de coabitação em 67 casos (26,8%) frente a 73,2% dos casos em que o beneficiário morava ocupando a totalidade do domicílio formando uma única unidade familiar. Em um segundo lugar estavam os “prédios” e “casas de vila”. Menos significativos foram os casos de endereços que não correspondiam a domicílio particular permanente. Na Imagem 3 podemos observar alguns exemplos de domicílios que estavam em casa de vila.

**Imagem 3 - Exemplos de domicílios em casa de vila, Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**



**A:** Casas no bairro Parque Furquim, Presidente Prudente. Havia duas casas com as mesmas características, uma na frente e outra no fundo. Foto tirada no dia 28.08.2017.

**B:** Casas no bairro Jardim Sabará, Presidente Prudente. Havia 3 casas no terreno, do mesmo tamanho. A que correspondia ao sorteado do PMCMV estava desocupada e em ruínas. Foto tirada no dia 03.08.2017.

**C:** Detalhe da placa na entrada do “Residencial Alvorada”, localizado no bairro Parque Alvorada, Presidente Prudente. O Residencial Alvorada contava com quatro casas independentes. Foto tirada no dia 25.08.2017.

<sup>48</sup> São domicílios classificados como coletivos quando a relação entre as pessoas que nele habitam é restrita a normas de subordinação administrativa. (IBGE, p. 10, 2011)

**D:** Entrada às casas no bairro Centro, Presidente Prudente. Eram seis casas de características semelhantes, e um comércio na frente que estava em ruínas. Foto tirada no dia 03.07.2017.

Fonte: Trabalho de campo da autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

Na Tabela 9 apresentamos, mais detalhadamente, a classificação das tipologias dos domicílios, destacando-se o predomínio das “casas”.

**Tabela 9 - Classificação de acordo com a tipologia dos domicílios de sorteados Faixa 1 do PMCMV em Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**

<b>Tipologia</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>
Casa	250	54,0
Edícula	121	26,1
Prédio	48	10,4
Casa de vila	33	7,1
Domicílio coletivo	11	2,4
<b>Total</b>	<b>463</b>	<b>100</b>

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017.

Na Imagem 4 aprecia-se um caso de edícula (ao fundo), que foi a segunda tipologia de domicílio mais recorrente. Trata-se da construção localizada, em geral, no fundo do domicílio principal. Frequentemente, a edícula tem menor tamanho que a casa principal, com a qual comparte o portão de acesso ao lote.

**Imagem 4: Exemplo de edícula**



Fonte: Trabalho de campo da autora na cidade de Presidente Prudente, 2017. Bairro Jardim Santa Helena. Foto realizada no dia 07.07.2017.

Também nos interessa a espacialização dos dados obtidos e para isso apresentamos o Mapa 10, no qual os símbolos proporcionais indicam repetição de endereços<sup>49</sup>, e tomam maior proporção na tipologia “prédio” e “domicílio coletivo”, já que no caso dos prédios não dispúnhamos do número do apartamento, mas unicamente o endereço corresponde à edificação. À vista disso, temos na tipologia “prédio”, na Av. Tancredo Neves, a quantidade de 10 endereços que fazem referência à mesma edificação. Já no caso de “domicílios coletivos”, o Centro de acolhimento para população em situação de rua<sup>50</sup>, na Rua Napoleão Antunes Ribeiro Homem, possui seis endereços de sorteados e a Vila da Dignidade<sup>51</sup>, 4 endereços.

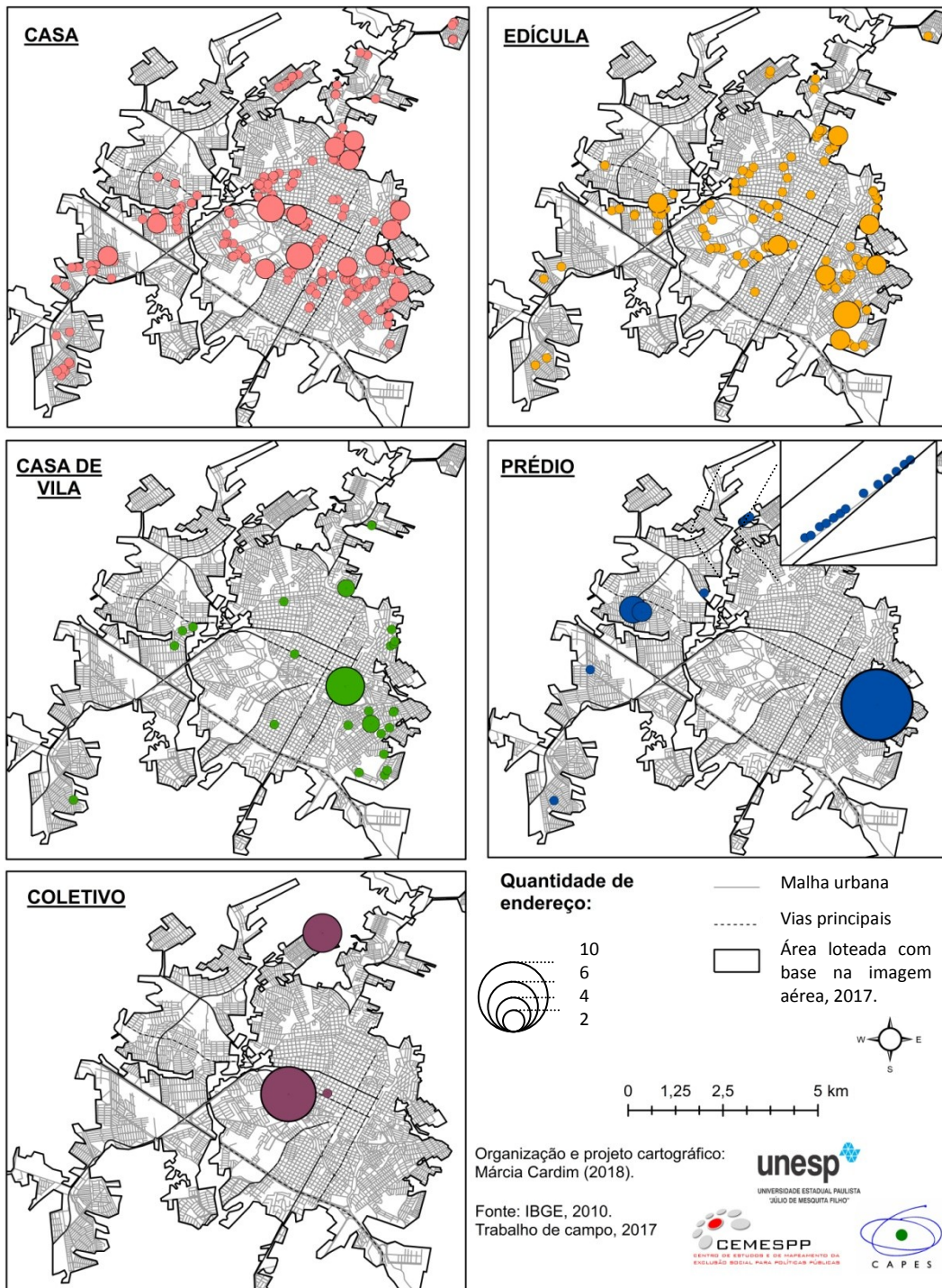
---

<sup>49</sup> Na lista de endereços das pessoas sorteadas com uma unidade habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1, houve casos de repetição de endereços, ou, mais de uma pessoa procedente do mesmo domicílio.

<sup>50</sup> O Centro de acolhimento para população em situação de rua acolhe tanto mulheres como homens, oferecendo condições de hospedagem e higiene pessoal, assim como acompanhamento com especialistas nas áreas de psicologia, pedagogia e serviço social.

<sup>51</sup> A Vila Dignidade possui 24 casas rodeadas de ampla área verde e academia ao ar livre. No ano de 2019 a comunidade estava formada por 28 idosos, todos inseridos no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico). As casas têm 39m<sup>2</sup> cada de área útil, com dormitório, sala conjugada à cozinha, banheiro, área de serviço, aquecedor solar e uma pequena área externa nos fundos, que pode ser usada como jardim ou horta.

**Mapa 10: Tipologia dos antigos domicílios de sorteados Faixa 1 do PMCMV. Presidente Prudente (SP), 2017.**



Fonte: Bases cartográficas do IBGE; *Google Earth*; Trabalho de campo da autora.

De modo geral, é bem perceptível a prevalência das “casas” seguidas das “edículas”, frente às demais tipologias. Também chama a atenção a distribuição espacial de cada uma delas, percebendo que as “casas de vila” e os “prédios” estão localizados nas áreas mais externas, possivelmente porque necessitam de maiores terrenos. As tipologias “casa” e “edícula” formam um eixo

central, de leste a oeste da cidade. No caso dos prédios, alguns se encontram bem próximos uns dos outros, como na Av. Manoel Romeu Caires, no bairro Humberto Salvador, onde temos 18 sorteados procedentes de 13 edificações diferentes. A tipologia “domicílio coletivo” faz referência ao Residencial Vila da Dignidade, o Centro de Acolhimento para População em Situação de Rua e um Pensionato Masculino<sup>52</sup>.

Ao analisar as tipologias das edificações obtemos informações sobre o processo de produção e ocupação do espaço, estruturas que fazem parte da história e formação socioespacial da cidade, mas que continuam até os dias atuais. Sobre tais rugosidades, Santos (2012) não se refere apenas as “heranças físico-territoriais, mas também como heranças socioterritoriais ou sociogeográficas” (SANTOS, 2012, p. 43), formas que fazem parte do ambiente construído e cuja função pode mudar com o tempo.

### 3.3.1 MATERIAL CONSTRUTIVO E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO DOMICÍLIO

A qualidade dos domicílios onde habitavam as famílias foi abordada a partir de dois elementos: o material construtivo e as condições em que se encontrava o imóvel. A partir dos resultados, elaboramos a Tabela 10, no qual podemos diferenciar três tipos de materiais: alvenaria, madeira e um terceiro que era madeira e alvenaria.

**Tabela 10 - Material construtivo e condições de conservação do imóvel, Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**

Material	Quantidade	%	%
Alvenaria – Bom	245	47,3	79 %
Alvenaria – Precário	164	31,7	
Madeira – Bom	25	4,8	17,9 %
Madeira – Precário	68	13,1	
Madeira e Alvenaria – Bom	6	1,2	3,1 %
Madeira e Alvenaria – Precário	10	1,9	
<b>TOTAL</b>	<b>518</b>	<b>100,0</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

<sup>52</sup> O pensionato não é administrado pela Prefeitura, sendo um serviço privado. Cada morador paga um aluguel por morar em quartos compartilhados.



Através da Tabela 10 podemos identificar que havia mais imóveis de alvenaria (79%) do que de madeira (17,9%) ou madeira e alvenaria (3,10%). De modo geral, os imóveis estavam em bom estado de conservação (53,2%).

Quanto ao material construtivo, ainda, encontramos que os domicílios de madeira apresentaram pior estado de conservação em comparação com os de alvenaria. Outro aspecto relevante faz referência à localização: em função das edificações na cidade, foi possível identificar uma menor ou maior concentração de imóveis de acordo com seu estado de conservação, independente do material construtivo. Desta forma, identificamos que os imóveis de madeira que estavam localizados em áreas centrais, apresentaram melhor conservação que os localizados em áreas mais afastadas ou de expansão mais recente.

Qualificamos como “precário” os domicílios que estavam com o teto ou parede parcialmente destruída, paredes com mofo ou umidade, construções que estavam precisando de manutenção, porém, não apresentavam melhoras visíveis. Alguns exemplos podem ser visualizados na Imagem 5.

**Imagem 5 - Exemplos de domicílios habitados cujas condições de conservação qualificamos como “precário” na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**



**A:** Casa no bairro Parque Alvorada, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 25.08.2017.

**B:** Casas no bairro Parque Alexandrina, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 04.10.2017.

**C:** Casa no bairro Vila Operária, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 20.07.2017

**D:** Casa no bairro Vila Santa Tereza, Presidente Prudente. Foto tirada no dia 17.07.2017

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.

Com a representação cartográfica dos endereços em função do material construtivo e condição de conservação do imóvel foi possível identificar como as residências de alvenaria estavam dispersas por toda a cidade, havendo uma menor concentração das que apresentaram estado “precário” na área central. Ou seja, as que estavam mais próximas a bairros centrais apresentaram melhor estado de conservação.

Observando a distribuição dos imóveis de madeira, chama a atenção que não identificamos nenhum deles no bairro Ana Jacinta, que corresponde à década de 1990, resultado de política habitacional desenvolvida pela COHAB – CRIS (Companhia Regional de Habitação de Interesse Social) e Prefeitura Municipal, com financiamento do Sistema Financeiro Habitacional. A maior concentração condiz com o setor Centro-Leste, correspondendo a áreas de expansão que vão dos anos 1940 a 1953, majoritariamente<sup>53</sup>. Sendo assim, as casas de madeira estão localizadas em áreas de expansão da malha urbana mais antiga. Na mesma área é onde também encontramos a maioria dos imóveis que estão construídos parte em alvenaria e parte em madeira que, de acordo com nossas observações em campo, corresponde a edificações de madeira que foram parcialmente reconstruídas ou ampliadas em alvenaria.

Outro elemento importante para a análise são os terrenos que estavam sem construção no ano de 2017 e que correspondiam no cadastro a domicílios de origem de beneficiários Faixa 1. Identificamos um total de 32 imóveis que estavam destruídos (já não existiam, permanecendo o terreno vazio, ou o que havia eram vestígios da antiga construção). Consideramos relevante a constatação destes terrenos, pois podem ser indicativos de expectativa de incorporação imobiliária com preço mais alto do que o que havia anteriormente.

Podemos observar também no Mapa 11 a localização de ditos terrenos e estabelecer relações com os alguns pontos de referência na cidade. Tratamos de marcar alguns pontos de referência no Mapa, a partir dos quais traçamos um raio de 1.000 metros e analisamos a presença dos terrenos<sup>54</sup>: 11 na influência da FCT-UNESP; 10 do *Prudenshopping*; oito do hipermercado *Muffato Max*<sup>55</sup>; sete do *Parque Shopping Prudente*; seis do Tênis Clube; cinco do hipermercado *Walmart* e três do Hospital Regional de Presidente Prudente. Como o Parque do Povo é linear, fizemos um *buffer* separado e a uma distância máxima de 1.000m encontramos 17 dos 32 terrenos, ou seja, 53%.

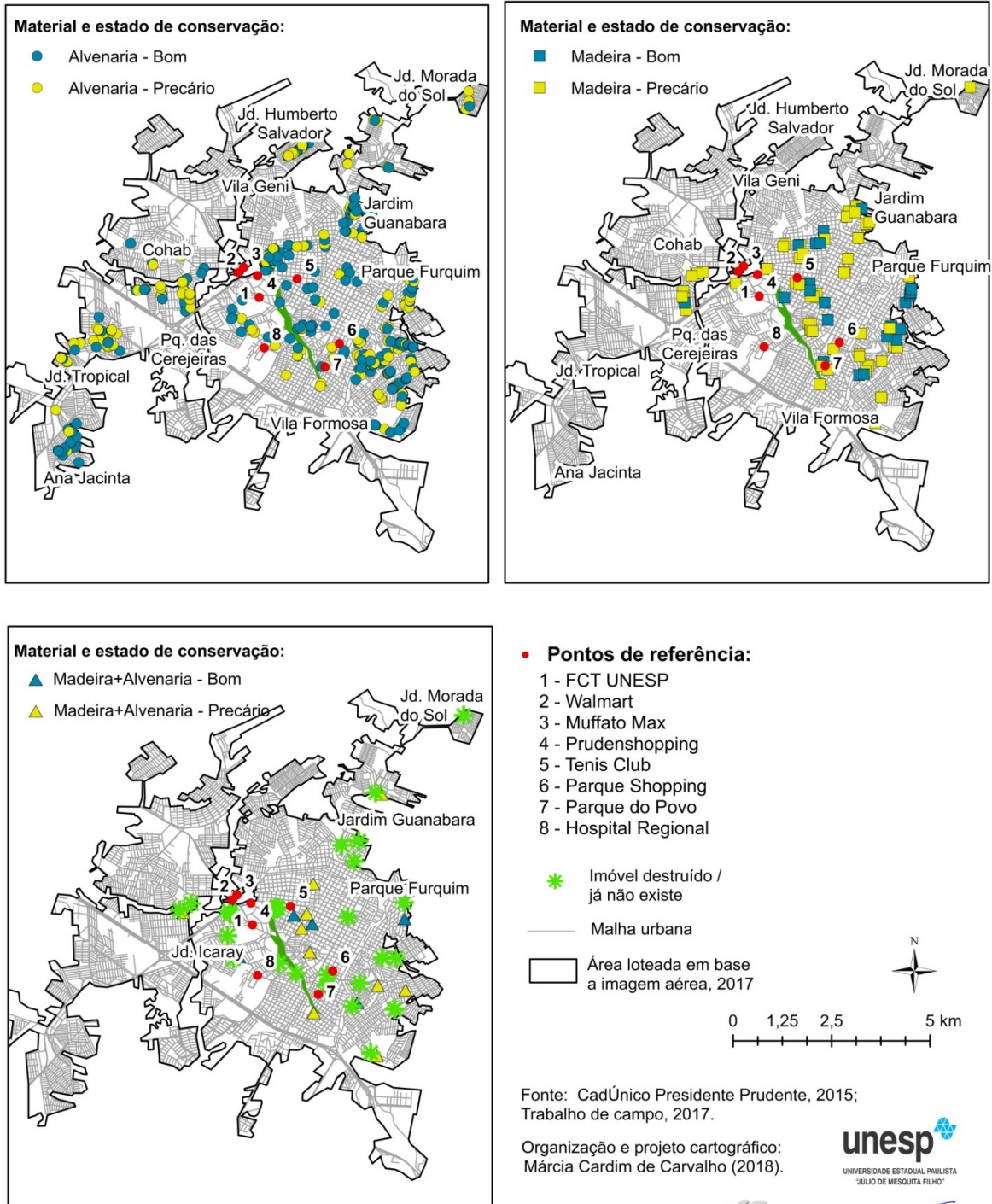
---

<sup>53</sup> A partir do Mapa de expansão urbana da cidade de Presidente Prudente, ficará um pouco mais claro esses períodos e suas áreas.

<sup>54</sup> Nessa contagem, alguns terrenos podem aparecer repetidos, pois trata-se de um raio a partir de cada ponto de referência.

<sup>55</sup> Hipermercado atacadista e varejo

**Mapa 11 - Material construtivo e condição de conservação do imóvel que antes era residência de famílias que foram sorteadas no PMCMV Faixa 1. Presidente Prudente (SP), 2017.**



Fonte: CadÚnico Presidente Prudente, 2015; Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

Com relação aos imóveis que haviam sido destruídos, dos 32 casos identificados, dois em especial chamou a atenção, devido ao tamanho de suas áreas: um próximo ao *Prudenshopping* e outro próximo do *Parque Shopping*

*Prudente*, de 1.923 m<sup>2</sup> e 1.654 m<sup>2</sup>, aproximadamente, que podem apresentar indícios de processos com expectativas de rentabilidade futura ou futuros investimentos sobre elas. Ambos os terrenos correspondiam a anteriores domicílios de sorteados Faixa 1, que após sua mobilidade tiveram as edificações destruídas e os terrenos permaneceram sem construção até a execução do trabalho de campo. Na Imagem 6 podemos identificar o terreno próximo ao *Parque Shopping Prudente*.

**Imagem 6: Terreno próximo ao Parque Shopping Prudente, antes e depois da mobilidade residencial da família sorteada.**



**A** – Foto do terreno no bairro Jardim Califórnia, ano de 2017 (foto realizada no dia 12.07.2017).

**B** – Fachada das casas localizadas no bairro Jardim Califórnia, ano de 2011.

**C** – Vista aérea dos telhados correspondentes às casas, 2014.

**D** – Vista aérea do terreno, ano de 2017.

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017; *Google Earth*; *Street View*.

A evolução que apresentamos na Imagem 6 ilustra muito bem a questão temporal, ou como as transformações espaciais necessitam de um período (tempo) para concretizar-se.

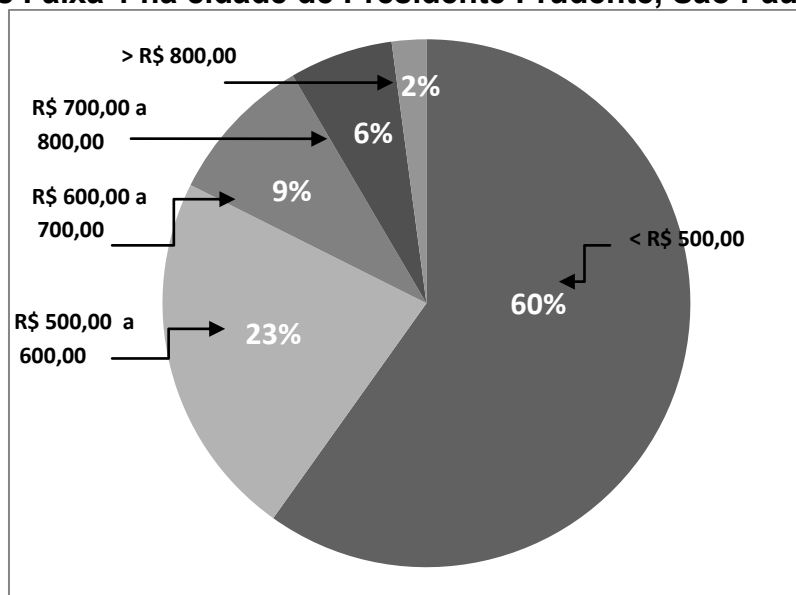
### 3.4 CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO NO DOMICÍLIO E PREÇO DO ALUGUEL

Quanto à condição de ocupação no domicílio que era residência do sorteado Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, de acordo com os resultados do trabalho de campo, há uma prevalência de domicílios alugados diretamente com o proprietário/a do imóvel (51,57%), seguidos por domicílios dos quais um dos moradores é proprietário/a (44,44%). Nos casos de o imóvel ser propriedade de um dos moradores, foi possível obter informações de que o beneficiário do PMCMV morava em situação de coabitação ou em uma edícula. Por último estão os domicílios que foram alugados através de imobiliárias (4,0%), sendo este grupo quantitativamente menos significativo.

Com relação ao preço dos aluguéis, foi possível observar, que a maioria custava menos de R\$ 500,00 ao mês, no ano de 2017. Unicamente em 2,1% dos domicílios onde aplicamos o formulário e que proporcionaram informações sobre o preço do aluguel, pagavam mais de R\$ 800,00.

No Gráfico 3 podemos constatar como se distribui o preço dos aluguéis, dos quais os inquilinos que pagavam menos de R\$ 500,00/mês somam um total de 60%, seguido dos alugues entre R\$ 500,00 e R\$ 600,00, representando 23%.

**Gráfico 3 - Distribuição do preço pago no aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.**



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, SP, 2017.

Podemos, ademais, incluir outra variável na análise e diferenciar o preço do aluguel de acordo com a tipologia do domicílio, como se verifica na Tabela 11.

**Tabela 11 - Preço pago pelo aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, São Paulo, de acordo à tipologia do imóvel, 2017.**

Preço Tipologia	Casa		Edícula		Casa de vila		Casa Coabitação	
		%		%		%		%
< R\$ 500,00	34	45,3	32	88,9	18	69,2	1	20,0
Entre R\$ 500,00 - 600,00	21	28,0	4	11,1	5	19,2	2	40,0
Entre R\$ 600,00 - 700,00	11	14,7	0	0,0	1	3,8	1	20,0
Entre R\$ 700,00 - 800,00	6	8,0	0	0,0	2	7,7	1	20,0
> R\$ 800,00	3	4,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

Aprecia-se que, para quase todas as modalidades, o preço do aluguel estava em menos de R\$ 500,00, sendo, tão somente, no caso da coabitação que tivemos uma variação, para entre R\$ 500,00 a R\$ 600,00. Porém, há diferenças: podemos afirmar que o preço da edícula era inferior a R\$ 500,00 em 88,9% dos casos seguidos da casa de vila (com 69,2%). O aluguel de casas por menos de R\$ 500,00 alcançou 45,3% dos casos analisados. De outra forma também podemos dizer que não identificamos edículas por mais de R\$ 600,00.

A espacialização destes dados encontra-se no Mapa 12, através do qual podemos analisar a localização dos domicílios na cidade, em função do preço dos aluguéis. Optamos por identificar também a proximidade (ou concentração) de acordo com o preço do aluguel. Para tanto, realizamos um cálculo de distância entre as edificações, o que nos permitiu identificar aqueles domicílios que possuíam o mesmo preço de aluguel e que estavam a uma distância inferior a 350m<sup>56</sup> entre si. Desta forma, representamos dois tipos de

<sup>56</sup> Na cidade de Presidente Prudente as quadras no quadrilátero central possuem uma dimensão de aproximadamente 90m por face de rua. Utilizamos a distância de 350 metros, que corresponde a três quadras e meia.

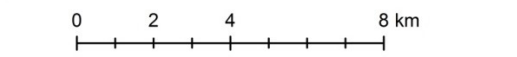
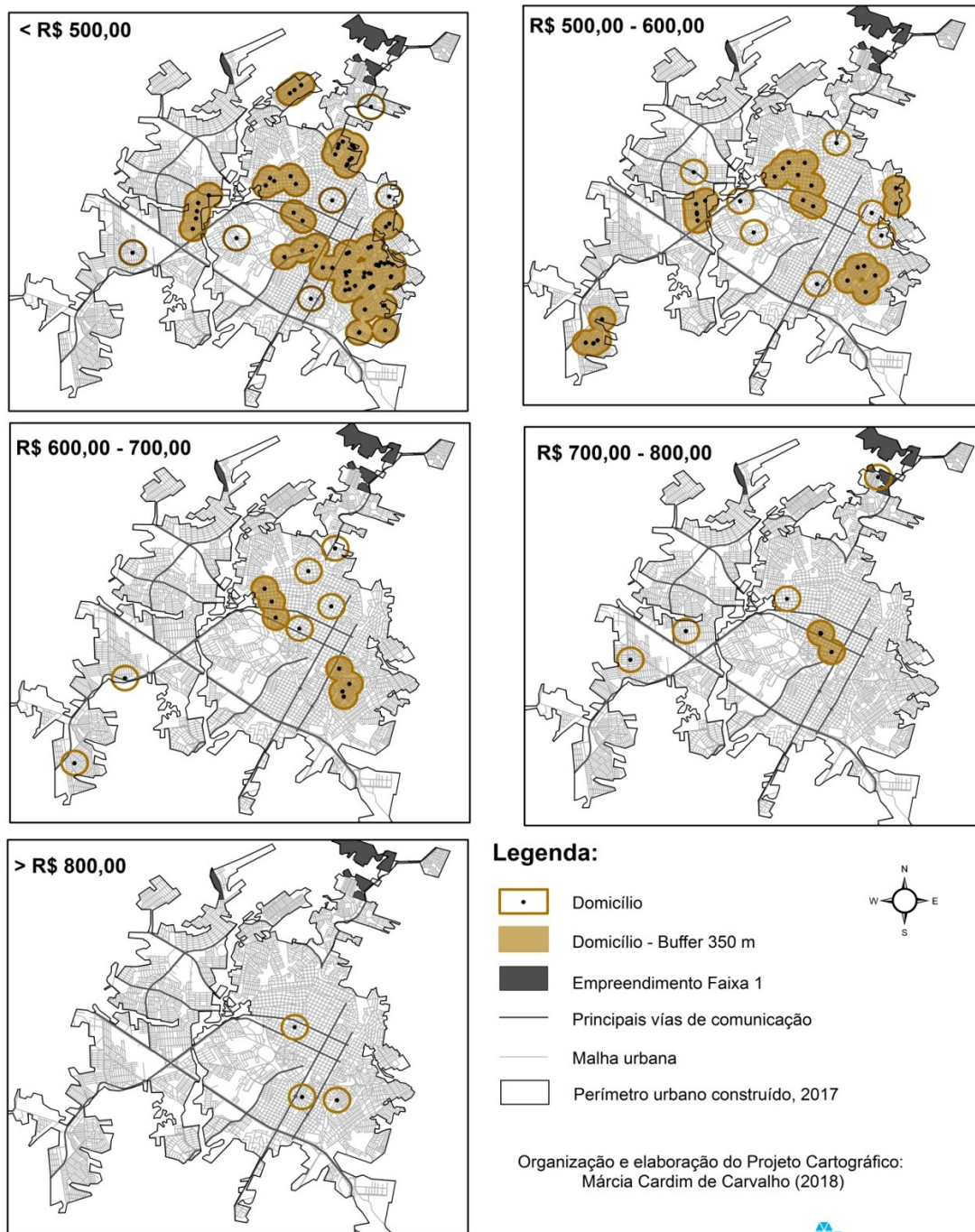
áreas: as que estão com o interior pintado representam que entre elas a distância é inferior a 350 metros. Já as circunferências cujo interior é branco, significa que a menos de 350 metros não se localiza outra residência cujo aluguel tenha aquele mesmo preço.

É possível observar como os imóveis de menos de R\$ 500,00 predominavam, e sua localização está mais concentrada no sudeste da cidade (Jardim Planaltina, Jardim Cambuci, Jardim São Domingos, Jardim Marisa e Vila Aurélio), principalmente, seguido do norte (Jardim Guanabara, Vale das Parreiras, Vila Operária, Jardim Humberto Salvador). Já os imóveis de entre R\$ 500,00 e R\$ 600,00 apresentaram uma maior concentração nos bairros de Santa Helena, Jardim Paulista, Parque São Judas Tadeu e Vila Geni, que estão no centro-norte da cidade, com a presença de um segundo núcleo, que aparece ao sudeste e no bairro Ana Jacinta.

Os imóveis de mais de R\$ 600,00 já não se encontravam próximos entre si, havendo menor concentração espacial. No caso do grupo entre R\$ 600,00 e R\$ 700,00 podemos identificar duas áreas: uma entre os bairros Santa Helena e Vila Geni e outra mais ao sudeste, entre Vila Brasil e Jardim Brasília. O grupo seguinte, de R\$ 700,00 a R\$ 800,00, localizando-se próximo ao centro, entre os bairros Santa Helena e Vila Ocidental, e no setor oeste. A máxima dispersão está nos aluguéis de mais de R\$ 800,00, no qual já não foi possível criar o *buffer*, pois a distância era superior a 350m. Temos apenas três casos, no bairro de Santa Helena, Vila Iolanda e Vila Líder, que corresponde ao centro e sul da cidade.



**Mapa 12 - Preço pago pelo aluguel de antigos domicílios de beneficiários Faixa 1. Presidente Prudente, SP, 2017.**



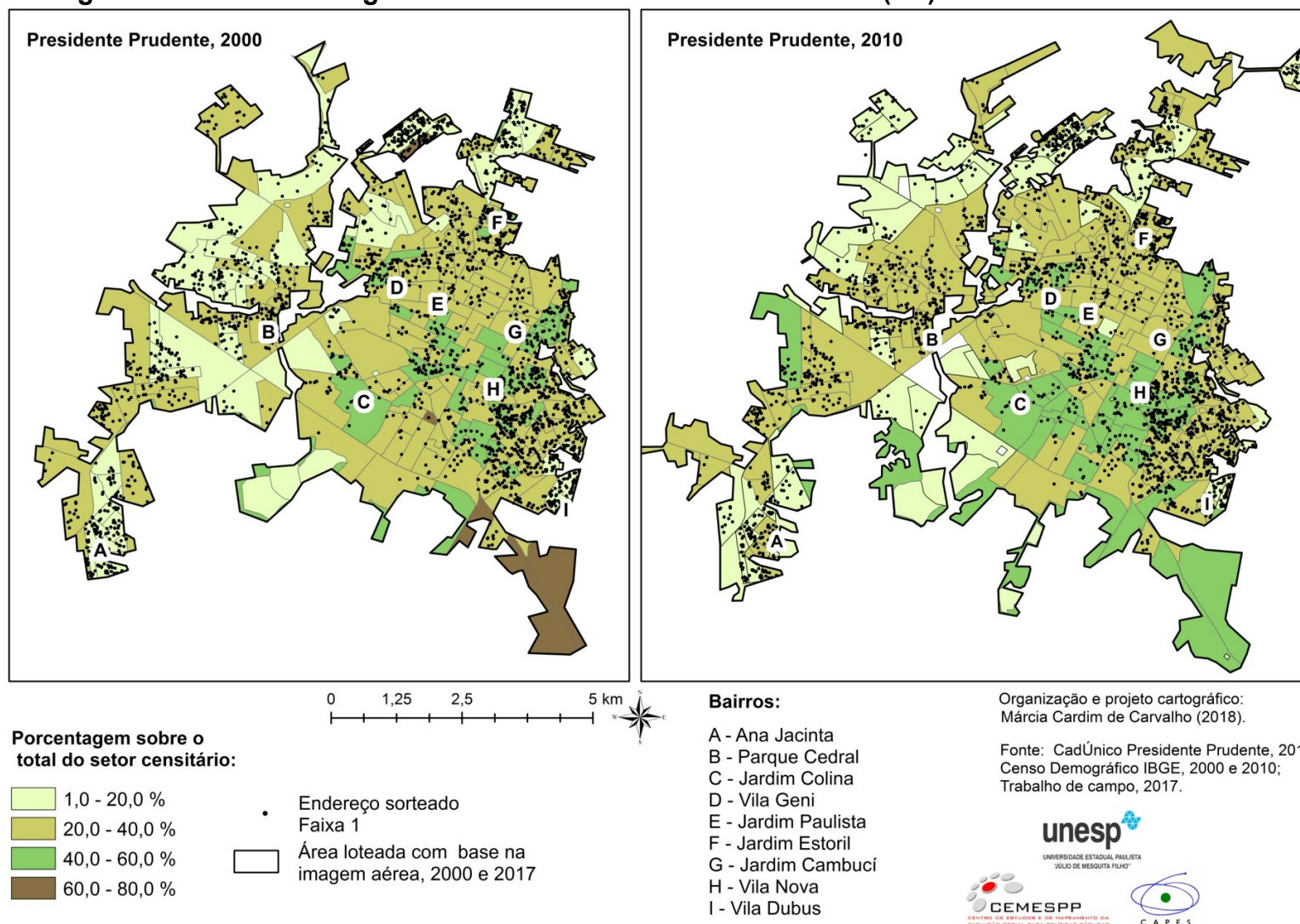
Fonte: CadÚnico 2015; Trabalho de Campo realizado entre os meses de Junho e Outubro de 2017.  
 Base Cartográfica: IBGE, 2010.  
 Projeção Cartográfica: Latitude/Longitude  
 Sist. de Referência de Coordenada: EFSG 4326: WGS 84.

Fonte: Base cartográfica do IBGE, 2010; CadÚnico, 2015; Trabalho de campo da autora, 2017.

Ainda sobre a questão dos aluguéis, no mapa que apresentaremos a continuação, Mapa 13, analisamos a evolução da concentração dos domicílios em

aluguel na cidade de Presidente Prudente, SP, através do Censo de 2000 e 2010. Podemos observar como os setores censitários localizados mais a leste, no ano de 2010, tomam tonalidades mais intensas, o que significa que aumentou a proporção de famílias que viviam pagando aluguel ou moravam em domicílio cedido nessa área. Também ao norte da cidade é perceptível o aumento da proporção dos domicílios alugados ou cedidos, na década analisada. Os setores censitários que diminuíram a proporção correspondem diretamente com setores nos quais se localizam os condomínios horizontais para famílias de renda alta e estão, sobretudo, ao sul da cidade. Tal evidência reforça a constatação já apresentada de que para as famílias de baixa renda beneficiárias do PMCMV Faixa 1 o aluguel supunha um ônus excessivo, comprometendo mais de 30% da renda familiar, sendo este o principal componente do *déficit* habitacional.

**Mapa 13 - Porcentagem de domicílios alugados ou cedidos. Presidente Prudente (SP) 2000 e 2010.**



Fonte: Base cartográfica do IBGE, 2000 e 2010; Censo Demográfico do IBGE, 2000 e 2010; CadÚnico, 2015; Trabalho de campo da autora, 2017.

Também é possível atentar como as áreas de maior concentração de endereços de procedência de beneficiários Faixa 1 do PMCMV, no período 2000-2010, intensificam a concentração de domicílios alugados ou cedidos, em comparação com outras áreas da cidade. Ao analisar quantitativamente e comparar os dois períodos, vemos que a porcentagem para cada classificação estipulada no Mapa 13 não varia muito, porém, identificamos um aumento dos valores no grupo de 20% até 60%, correspondente ao ano 2010. Assim, no passar de 10 anos houve uma menor representatividade na cidade de setores censitários com baixa concentração de domicílios alugados ou cedidos.

Um detalhe significativo com relação à ação do Estado na construção de conjuntos habitacionais e sua implicação na estruturação do espaço urbano faz referência ao Conjunto Residencial Bela Vista, construído no ano de 2003 no norte da cidade de Presidente Prudente. No mapa, aprecia-se como o setor censitário onde localiza-se o conjunto apresentava alta porcentagem de domicílios cedidos ou alugados no ano de 2000, porém, já no ano de 2010 enquadra-se na classificação mais baixa.

Também é perceptível como as áreas que concentram endereços de procedência de beneficiários Faixa 1, ademais de ser áreas com alta porcentagem de moradores inquilinos, ou que moravam em imóvel cedido, se caracterizavam por possuir alta concentração de chefe de família com renda inferior a três salários mínimos, além de morarem em domicílios de tipologia casa de alvenaria e em bom estado de conservação. O que se aprecia é que no decênio analisado aumentou a diferenciação na cidade (interáreas) e diminuiu a diferenciação intraáreas, fazendo com que em função da escala de análise (setores censitários, bairros ou a cidade como um todo) seja possível diferenciar tais aspectos. Tais questões serão agora aprofundadas no Capítulo 4.

## **CAPÍTULO IV. INSERÇÃO ESPACIAL DOS DOMICÍLIOS E TRANSFORMAÇÕES A PARTIR DA MOBILIDADE RESIDENCIAL: DIFERENCIAÇÃO E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL**

Com o objetivo de traçar uma caracterização do entorno onde residiam os beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP, apresentamos o este Capítulo, no qual trataremos de relacionar como a construção de habitação para famílias de baixa renda, através do PMCMV, apoiado na retórica do enfrentamento do *déficit* habitacional, reforça uma lógica de produção da cidade que promove a diferenciação, concomitantemente ao fomento de uma nova forma de desigualdade em setores geográficos<sup>57</sup> concretos das cidades.

Para se compreender este Capítulo 4 é importante apreender o contexto do Capítulo 3, através do qual buscamos caracterizar as áreas de procedências de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente a partir dos dados empíricos e aspectos socioeconômicos, representando um espaço paradoxal e dialético, com homogeneidades e heterogeneidades.

### **4.1 QUALIFICAÇÃO DOS EFEITOS DA MOBILIDADE RESIDENCIAL NOS DOMICÍLIOS DE PROCEDÊNCIA**

Consoante o trabalho de campo foi possível identificar que o uso predominante do imóvel, antes ocupado por beneficiários Faixa 1, era domiciliar (92,67%), seguido de misto (residencial e comercial) com 6,49%, sendo pouco significativo o uso comercial (0,83%).

No que se refere a características do imóvel em relação a seu entorno imediato, no que diz respeito a suas condições, fizemos uma classificação que varia entre: De acordo com o entorno; Depreciado, ou; Melhor que o entorno. Em 604 imóveis foi possível realizar tal avaliação e o resultado pode ser observado na Tabela 12.

---

<sup>57</sup> Por setor geográfico entendemos áreas que podem abarcar diversos bairros “com características próprias e personalidade definida” (SOUZA, 2013, p. 159).

**Tabela 12 - Os imóveis em relação a seu entorno**

<b>Qualificação</b>	<b>Material</b>	<b>Imóveis</b>	<b>%</b>	<b>% Acum.</b>
De acordo	Alvenaria	298	49,34	52,98
	Madeira	16	2,65	
	Alvenaria e madeira	6	0,99	
Depreciado	Alvenaria	148	24,50	39,23
	Madeira	78	12,91	
	Alvenaria e madeira	11	1,82	
Melhor	Alvenaria	47	7,78	7,78
<b>Total</b>		<b>604</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

As cifras mostram que a maioria dos imóveis apresentou estado semelhante aos demais do seu entorno, o que pode ser lido como alto grau de homogeneidade em relação à estrutura e características do domicílio. Apenas 7,78% tinham melhores características do que seus vizinhos próximos, sendo todas elas construções em alvenaria.

Os dados que apresentaremos a seguir nos ajudarão a analisar as transformações nos domicílios e áreas de procedência dos sorteados Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, SP. Para isso, faremos referência a situações posteriores à mudança residencial da pessoa sorteada, ou seja, uma vez o beneficiário se trasladou para o empreendimento do PMCMV.

Primeiramente, tratamos de identificar, através do trabalho de campo, se após a mobilidade residencial o domicílio havia permanecido ocupado, se havia sido alugado ou vendido. Também distinguimos se a família que ocupava o imóvel, nas datas do trabalho de campo, guardava relação, ou não, com a pessoa sorteada. As respostas estão contabilizadas na Tabela 13.

Na maioria dos casos analisados o imóvel voltou a ser ocupado por outra família (57,0%), seguido da situação em que o imóvel ficou vazio (24,5%). Apenas em 0,8% dos casos identificamos uma modificação no uso do imóvel. É importante ressaltar que optamos por diferenciar modificação (quando o domicílio passou por algum investimento, concretizando numa mudança estrutural para melhorá-lo, inclusive mudando suas características) do o imóvel ter sido destruído (parcialmente ou totalmente). Neste segundo caso, como já explicado em capítulos anteriores, identificamos 32 casos.

**Tabela 13 - Qualificação dos efeitos da mobilidade residencial do sorteado Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente (São Paulo) sobre o antigo domicílio, 2017.**

Ocupação no domicílio		Casos	%	% Acum.
Anterior à mobilidade	Posterior à mobilidade			
Casa	Novos moradores	95	25,1	57,0 %
Edícula		93	24,5	
Casa de vila		28	7,4	
Casa	Imóvel ficou vazio	69	18,2	24,5%
Edícula		19	5,0	
Casa de vila		5	1,3	
Casa coabitação <sup>1</sup>	Casa <sup>2</sup>	67	17,7	17,7%
Casa	Nova construção: Prédio	2	0,5	0,5%
Casa	Nova construção: Farmácia	1	0,3	0,3%
<b>Total</b>		<b>379</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> No caso da coabitação, temos que o número de endereços que identificamos tratava-se de coabitação, porém, não podemos afirmar se a partir da saída do sorteado tal situação ainda se manteve ou não no domicílio.

<sup>2</sup> “Casa” significa que uma parte dos anteriores moradores ainda moram no domicílio de tipologia “casa”, e que coabitavam com a pessoa beneficiária.

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017.

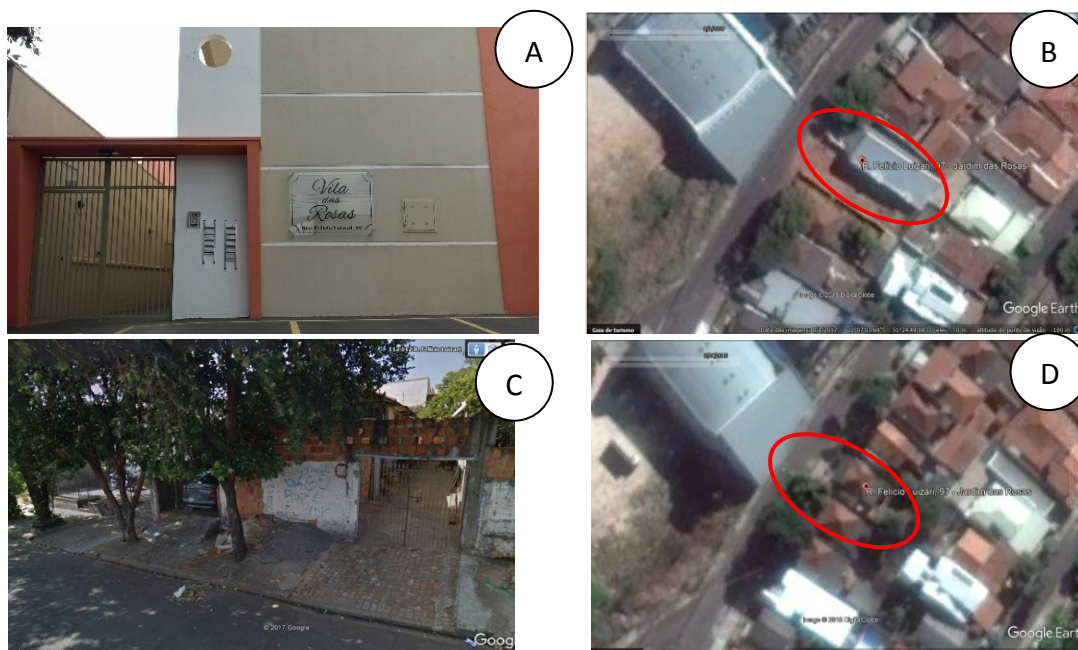
Portanto, de acordo com nossa pesquisa, e nos baseando na quantificação da análise qualitativa, a mobilidade residencial promovida pelo PMCMV em relação aos antigos domicílios de beneficiários não implicou em mudança significativa no uso e ocupação dos imóveis. Tampouco repercutiram em mudanças na área onde estão inseridos. Porém, não podemos negligenciar os indícios observados de transformações nas áreas de origem, como o caso dos dois terrenos próximos aos *Shoppings centers* da cidade que podem estar sinalizando transformações mais profundas que passam a operar no mercado imobiliário e na estruturação da cidade.

No caso de mudança da tipologia do imóvel, identificamos duas situações de construção de edificações verticais no lugar casa, representando 0,5%, e um de mudança de uso, a construção de uma farmácia de rede, representando 0,3%. Ainda que quantitativamente a cifra seja pouco significativa, qualitativamente este dado nos interessa, pois pode indicar que, devido à localização estratégica, foram áreas de interesse para investimentos imobiliários e transformações a partir da mobilidade residencial dos beneficiários Faixa 1.

Contudo, há um dado importante que devemos ter em conta: nossa análise está delimitada temporalmente e corresponde ao ano de 2017. Estamos falando, portanto, de um momento específico, e posterior, ao deslocamento das famílias. Devemos entender que a mobilidade residencial é permanente, constante, e as pessoas podem mudar-se várias vezes. Ou seja, o imóvel estava “ocupado” ou “desocupado” no momento do trabalho de campo, não necessariamente imediatamente após a saída da pessoa sorteada ou nos dias atuais.

Na Imagem 7 apresentamos o caso que identificamos um imóvel correspondente a um edifício de quitinetes construído próximo à UNESP/PP, no lugar onde, anteriormente, havia uma casa que foi moradia de uma pessoa beneficiária do PMCMV Faixa 1. Através das imagens do *Google Earth* podemos fazer uma reconstrução através do tempo.

### **Imagem 7 - Evolução temporal da transformação de tipologia do domicílio no bairro Jardim das Rosas, Presidente Prudente.**



**A** – Fachada do prédio de quitinetes no ano de 2017 (foto realizada no dia 04.08.2017).

**B** – Vista aérea do telhado correspondente ao prédio de quitinetes no ano de 2017.

**C** – Fachada do antigo domicílio, no ano de 2011.

**D** – Vista aérea do telhado correspondente ao domicílio cuja tipologia correspondia a “casa”, ano de 2015.



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017;  
*Google Earth*.

Na Imagem 8 podemos evidenciar outra situação, referente a mudança de uso. Corresponde ao bairro Bosque, havendo, na atualidade, uma farmácia de rede. Através das imagens de satélite e imagens facilitadas pelo *Street View* foi possível fazer uma reconstrução temporal. Identificamos que se tratava de uma construção com térreo e primeiro andar, no qual o térreo estava destinado a comércio e o primeiro andar a residência. No ano de 2017 sua estrutura foi totalmente modificada, utilizando inclusive um terreno contíguo para a construção da farmácia.

### Imagem 8 - Evolução temporal da transformação de tipologia do domicílio no bairro Bosque, Presidente Prudente.



**D** – Vista aérea do telhado correspondente à edificação do ano de 2015.

**E** – Vista aérea do telhado correspondente à edificação no ano de 2017.

Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora na cidade de Presidente Prudente, 2017; *Google Earth; Street View*.

Dando continuidade à análise, apresentamos a evolução do preço dos terrenos na cidade. Concebendo a relação entre o preço do terreno e as características do imóvel e condições socioeconômicas de seus habitantes, queremos analisar como mudou, ao longo dos anos, o preço dos terrenos nos diferentes bairros da cidade de Presidente Prudente, SP. Nosso objetivo com isso é compreender melhor as diferentes variáveis que tratamos até o momento e, assim, poder interpretar a diferenciação no espaço da cidade de Presidente Prudente.

No Mapa 14 há um compêndio dos cinco anos analisados, todos na mesma escala e utilizando a mesma classificação de preços. Acreditamos que facilitaria sua leitura e interpretação se representássemos a partir do método de interpolação *IDW* (Ponderação do Inverso da Distância), com o *software ArcGIS*. Tal método utiliza dados pontuais, criando uma interpolação entre as variações de preço.

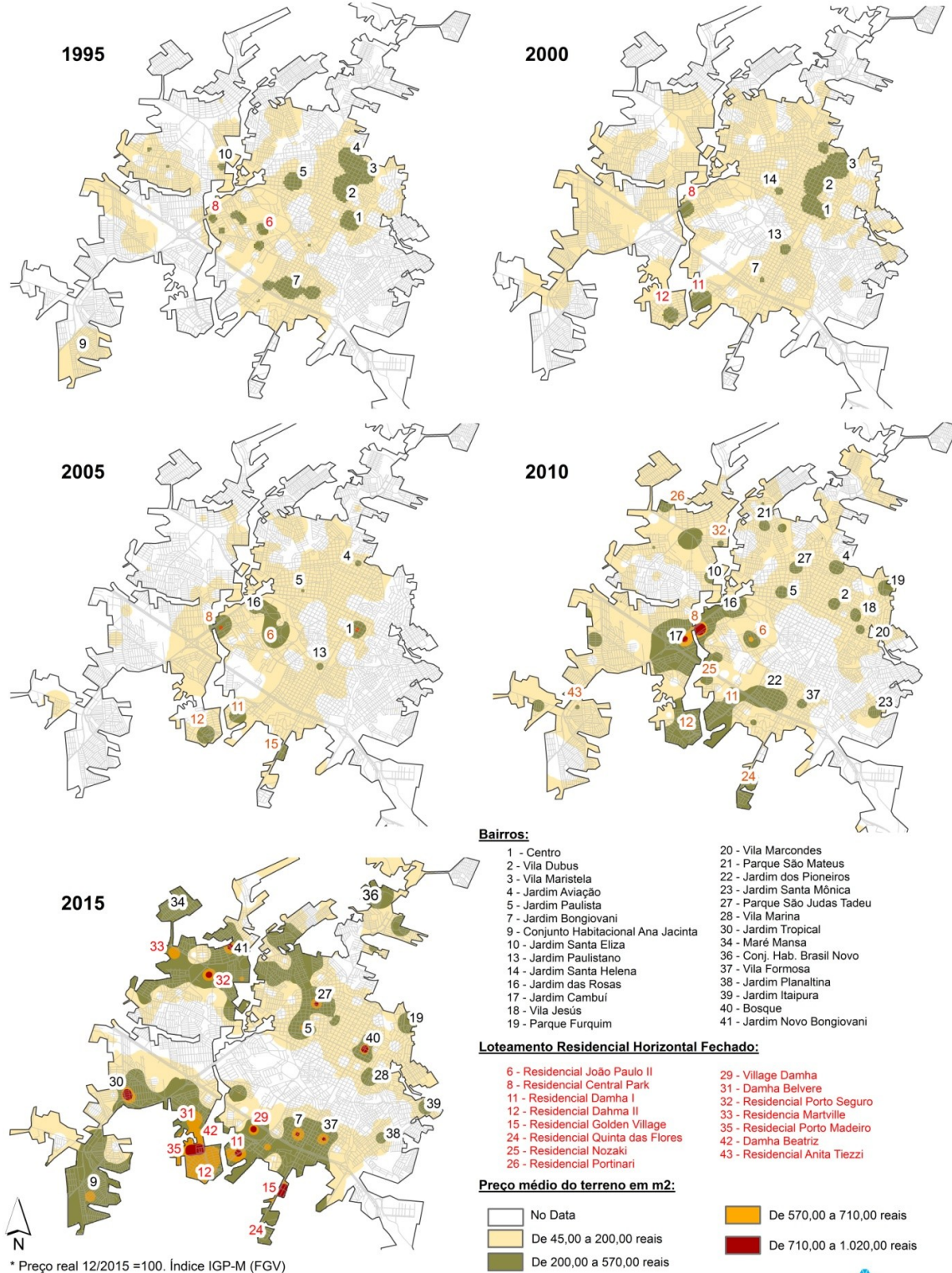
Nele pode-se observar como, ao longo dos anos, há uma diversificação na oferta dos terrenos, aparecendo a cada ano estudado novas localizações. Também vemos que, inicialmente, no ano 1995, havia uma maior área correspondente aos terrenos que se encaixam na primeira classificação, que é de R\$ 45,00 a R\$ 200,00, destacando unicamente dois condomínios residenciais horizontais fechados (Residencial João Paulo II e Residencial Central Park) cujo preço estava entre R\$ 570,00 e R\$ 700,00 o m<sup>2</sup> do terreno. Chama atenção a descontinuidade na oferta dos terrenos, gerando “manchas”, enfatizando o bairro Ana Jacinta no extremo sudoeste na cidade.

No ano de 2000 aprecia-se um aumento da área onde são registradas ofertas de terrenos através dos classificados de jornal e também uma maior concentração ou proximidade das áreas, com a aparição dos condomínios Dahma I e Damha II, localizados ao sul da cidade.

Já no ano de 2005, observa-se um movimento inverso em relação ao ano 2000: as ofertas de terrenos se concentraram nas áreas mais centrais, com a consolidação do Sul da cidade como área residencial de condomínio para os

segmentos de maior renda, capazes de arcar com preços de R\$ 200,00 a R\$ 500,00 o m<sup>2</sup>.

**Mapa 14 - Evolução do preço do m<sup>2</sup> de terrenos na cidade de Presidente Prudente, 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015.**



\* Preço real 12/2015 = 100. Índice IGP-M (FGV)

0 1,25 2,5 5 km

Organização e elaboração do Projeto Cartográfico: Márcia Cardim de Carvalho (2018)

Fonte: Jornal O Imparcial, Novembro e Dezembro de 1995 e 2000. Organização dos dados: Bruno Pereira Reis. Jornal O Imparcial, Novembro e Dezembro de 2005, 2010 e 2015. Organização dos dados: Márcia Cardim de Carvalho. Base Cartográfica: IBGE, 2010. Projeção Cartográfica: Latitude/Longitude Sist. de Referência de Coordenada: EFSG 4326. WGS 84.



No mesmo ano surge uma nova área com preços altos que corresponde ao centro da cidade que, juntamente com o Residencial João Paulo II e Residencial Central Park, apresentam os preços mais elevados do m<sup>2</sup> deste ano. No Sul, os empreendimentos do grupo Damha<sup>58</sup> mantém o preço elevado dos terrenos, com a aparição de um novo condomínio, o Residencial Golden Village. O processo de expansão territorial urbana na cidade de Presidente Prudente demonstra maior interesse dos agentes em manter os condomínios para as elites econômicas ao sul da cidade, e o leste e norte destinado à moradia da população de menor renda, com a permanência de grandes vazios urbanos (HONDA, 2011, p. 97).

Já no ano de 2010 vemos um grande salto com a tendência de concentração se invertendo e os terrenos ofertados se espalhando por quase toda a cidade, sendo notória a expansão na direção sul, criando uma “mancha” quase contínua de terrenos cujo preço do m<sup>2</sup> variava entre R\$ 200,00 e R\$ 570,00. Outros condomínios residenciais fechados se implantam na região oeste da cidade, fato que faz elevar o preço destes terrenos em relação a seu entorno imediato, como o Residencial Portinari e Residencial Anita Tiezzi. Mais ao sul também encontramos o Residencial Quinta das Flores, que produz o mesmo efeito naquela área. Também identificamos o aparecimento da oferta de terrenos em outros bairros localizados ao nordeste da cidade, ainda que de forma isolada. O preço mais elevado do m<sup>2</sup> no ano 2010 corresponde ao Residencial Central Park, seguido do Jardim Cambuí.

No ano de 2015, de acordo com as ofertas de venda dos terrenos, o mercado de terras divide a cidade em duas grandes partes, Norte e Sul. É notória a compactação das áreas, principalmente se comparamos com os anos de 1995 e 2005. Por outro lado, vemos um considerável aumento no preço dos terrenos e o surgimento de novos condomínios residenciais fechados, como Martville, Damha Belvere, Damha Beatriz e Porto Madeiro.

---

<sup>58</sup> Fundado em 1964, o Grupo Encalso Damha é um conglomerado empresarial que atua nas áreas de Engenharia Civil, Agronegócios, Concessão de Rodovias, Gestão de Shopping Center, Concessão de Energia e Empreendimentos Imobiliários. O Grupo Encalso Damha construiu e administra o PrudenShopping, e tem na cidade de Presidente Prudente 5 empreendimentos residenciais concluídos, e um em fase de finalização.

A exceção do setor Sul, que a partir do ano 2000 se consolidou com terrenos a preços mais elevados por m<sup>2</sup>, por todo o resto da cidade havia presença de domicílios de sorteados do PMCMV. As áreas que de acordo com o Mapa 14 vão mantendo o preço elevado do terreno ao longo dos anos (São Judas Tadeu, Jardim Paulista, Jardim Bongiovani) são, por sua vez, aquelas que apresentaram menor concentração de endereços de procedência de beneficiários Faixa 1. As áreas que, durante esses 20 anos, mantiveram o preço mais baixo do m<sup>2</sup>, concentram um maior número de endereços de procedência dos beneficiários.

Notório também o eixo de leste a oeste da cidade, com a concentração de endereços de procedência, porém, sem oferta de terrenos para venda, pelo menos através de classificados de jornal. Uma razão pode ser a que, sendo áreas que correspondem a um padrão de ocupação mais antigo, com menos vazios urbanos, concentram maior porcentagem de terreno já edificado, fato que faz com que se comercialize através da compra e venda do imóvel e não do terreno.

Por fim, na análise realizada por esta pesquisa, não foi possível identificar a ação de agentes com estratégias de transformação sobre os endereços que correspondiam a domicílios de beneficiários do PMCMV Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente. Identificamos algumas ações pontuais, mas que fazem referência a estratégias individuais de proprietários dos imóveis e que, aparentemente, não guardam relação entre elas, não sucedendo de forma coordenada.

Tampouco identificamos a presença de ações com caráter transformador por parte do poder público municipal. Em quase todos os endereços visitados constatamos permanências e não alterações, confirmando que a mudança residencial deve estar acompanhada de mudança na composição social para que haja, então, modificações na estrutura socioespacial (LLOSA,2017). Por isso mesmo, no caso da cidade de Presidente Prudente, SP, houve ratificação dos padrões socioespaciais com aumento da concentração de famílias de baixa renda na área Norte da cidade.

## 4.2 MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS: A DIFERENCIAÇÃO E A DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL

Neste subcapítulo, para um aprofundamento das perspectivas teóricas à luz dos resultados obtidos pela análise das particularidades do caso em questão, debateremos os conceitos de diferenciação e desigualdade socioespaciais. O estudo das diferenciações e desigualdades socioespaciais faz-se alicerçado na compreensão da produção capitalista do espaço, partindo do pressuposto que o capital está em constante busca de novos espaços de valorização e geração de lucros. Seguindo esta lógica, as cidades apresentam formação cada vez mais segregada e segregadora (BOTELHO, 2007, p. 1) e as práticas dos agentes imobiliários, tanto privados como estatais, contribuem, em grande medida, para a produção desse espaço, que pode chegar a ser perverso para os seus habitantes.

O modelo predominante, no caso brasileiro, porém não exclusivo deste, de provisão de habitação para famílias de baixa renda se baseia na disseminação da propriedade privada, via financiamento público, o que contribui para a complexificação do território (RUFINO, 2016), sendo este um processo que incide sobre a expansão especulativa da terra, gerando importantes ganhos para os loteadores e construtores, além de exacerbar os efeitos já existentes da diferenciação socioespacial.

A partir da análise realizada nesta Tese com dados do Censo Demográfico (2000 e 2010), juntamente com o trabalho de campo, foi possível identificar como aumenta a concentração, em bairros específicos da cidade de famílias de alta renda, marcada por uma urbanização segregada e privada (LENCIONI, 2003), que se localizam, principalmente, em áreas opostas aos empreendimentos de baixa renda. Concomitantemente ao processo de autosegregação<sup>59</sup> (CORRÊA, 1989; SPOSITO, 2011; SPOSITO, GÓES, 2013; DAL POZZO, 2015) temos a expulsão das famílias de baixa renda para áreas de recente incorporação ao tecido urbano e carente de serviços e infraestrutura básica.

---

<sup>59</sup> A autosegregação refere-se a segmentos sociais de alto poder econômico, que podem pagar e escolher áreas privilegiadas (já seja por amenidades naturais, serviços, infraestruturas) da cidade para morar. (CORRÊA, 1989).

De acordo com Sabatini (2002, p. 18), a segregação é um fenômeno social que possui importante e iniludível dimensão espacial ou territorial. Neste processo, as construções são materialidades que geram rupturas no tecido urbano a partir da distinção social e econômica dos seus moradores. Na mesma linha, Sobarzo (2004) afirma que a segregação representa a exacerbação da diferenciação que caracteriza a cidade.

[...] essa diferenciação social expressa no espaço urbano em áreas que concentram majoritariamente um segmento específico da população em detrimento dos outros daria lugar à segregação. Mas é importante mencionar que não se trata somente de um aspecto estatístico ou de um exercício matemático, pelo contrário, a segregação socioespacial implica em um rompimento das relações que a diversidade e a complexidade urbanas propiciam. (SOBARZO, 2004, p. 47).

Em relação à diferenciação socioespacial, que é marca das cidades desde os primórdios da urbanização (SPOSITO, 2011, p. 124), trata-se de um processo complexo, na medida em que se propõe a apreender as diferenças que se estabelecem a nível local, na estrutura social e na espacialidade de seus componentes, determinando uma diferenciação das áreas urbanas (FORMIGA, 2000, p. 9). Ao longo do processo de urbanização, a diferenciação socioespacial tem se apresentado como característica das cidades, ensejadas pela divisão social e espacial do trabalho. A crescente especialização de tarefas, decorrentes da divisão social do trabalho, gera localizações específicas nas cidades, com características sociais e econômicas distintas (SPOSITO, 2011; SPOSITO, GÓES, 2013).

Baggio (2016) também afirma que a diferenciação socioespacial não é uma característica exclusiva de uma dada sociedade, ou de um determinado sistema socioeconômico. Porém, sob o desenvolvimento do capitalismo, a diferenciação socioespacial e especialmente, a desigualdade, adquirem novos sentidos, alcançando maior complexidade, contrastes e visibilidade. Para compreendê-la, faz-se necessário o entendimento do espaço geográfico como produção social, no qual o espaço é condição, meio e produto da realização da sociedade em um movimento/momento intrínseco à reprodução social (CARLOS, 2007, p. 50). Desta forma, a autora prossegue:

A hipótese da diferenciação como imanente à produção espacial obriga-nos a desvendar os conteúdos dos processos constitutivos da “produção social do espaço” fundada na contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada – posto que se trata de uma sociedade de classes. Nesse sentido, a diferenciação socioespacial é, ao mesmo tempo, pressuposto e produto (contraditório e necessário) do processo histórico de produção do espaço, vivida concretamente e praticamente a escala do lugar. Tal situação implica em entender as mediações que se impõem num determinado momento histórico à relação sociedade/espaço. A principal revela a propriedade (como processo) no seio do processo de reprodução da sociedade. (CARLOS, 2007, pp. 48-49).

Para Corrêa (2007) a diferenciação socioespacial pode ser analisada a partir da escala da rede urbana e do espaço intraurbano. De acordo com o autor, a diferenciação se dá de forma distinta nas duas escalas, sendo elas complementares já que, o que acontece em uma escala, repercute na outra. Na escala da rede urbana, aprecia-se a diferenciação funcional dos centros urbanos, assim como no tamanho das cidades (CORRÊA, 2007, p. 64). Na escala do espaço intraurbano, a diferenciação socioespacial materializa-se na divisão econômica do espaço, por um lado, e na divisão social do espaço, por outro (CORRÊA, 2007, p. 65). É, portanto, iniludível a dimensão econômica para o entendimento da diferenciação socioespacial.

Também, a necessidade da articulação entre escalas revela a complexidade do processo, que cada vez mais passa a interpretar a diferenciação como desigualdade socioespacial (SPOSITO, 2011, p. 128). Neste quesito, Sposito (2011) destaca duas determinações que contribuem para tal interpretação: a primeira faz referência ao modo capitalista de produção que, articulado à escala internacional, relaciona realidades socioespaciais distintas (na sua natureza histórica e essência), resultado de processos diversos, porém jamais sendo realidades totalmente integradas a tal sistema de produção. No segundo caso, a autora destaca a constituição da sociedade ocidental, a qual trata de unificar valores, práticas e formas de viver, sem levar em consideração processos históricos que fazem parte da construção da identidade de cada sociedade. Produto destas ações a autora expõe que:

A opção pela constituição da sociedade ocidental e os esforços políticos e ideológicos para a imposição de seus valores sobre os outros têm propiciado, cada vez mais, em termos espaciais e temporais, elementos e condições para se cotejar e, ao comparar, impor os padrões de uns aos outros, da escala internacional à escala intraurbana. A produção da



desigualdade é condição e expressão desse movimento. (SPOSITO, 2011, p. 128).

Na mesma linha, Felacio (2013, p. 83) retoma Maricato (2003) e Sposito (2006) quando argumenta que a diferenciação socioespacial é consequência das relações de poder que buscam, entre outras coisas, o uso e a apropriação do espaço urbano como valor de uso e valor de troca diferenciado sobre a cidade. Para o autor, a diferenciação da renda é premissa para a estratificação social, uso e ocupação do espaço, sendo este construído através das relações sociais. Para Sposito e Góes (2013), as desigualdades e diferenças se relacionam dialeticamente, possibilitando compreender o processo de produção do espaço, bem como as contradições presentes enquanto formas-conteúdo.

Não raro, porém erroneamente, as expressões diferenciação e desigualdade são tomadas como sinônimas pelo senso comum (BAGGIO, 2016). Contudo, nem toda diferença é desigualdade e nem toda desigualdade é diferença. Analisar a partir da disposição espacial dos elementos no interior da cidade as desigualdades produzidas não é tarefa simples. A desigualdade pressupõe em sua definição a variável da circunstância, âmbito no qual se estabelecem social e politicamente as distinções essenciais do que se compara, conotando, de modo geral, o sentido de injustiça social, portanto também de conflito. (BAGGIO, 2016, p. 4). O autor acrescenta que:

[...] Nessa perspectiva, a desigualdade implica em situações de diferenciação entre pessoas e entre segmentos da sociedade, tanto em uma mesma sociedade como entre sociedades outras, de países ou mesmo regiões diferentes. Desse modo, ela revela que parcelas de uma dada sociedade se coloquem hierárquica e estruturalmente em melhores condições do que outras. Considerando que as desigualdades sociais se mostrem em esferas diversas da sociedade, tais como da cultura, vida política, cotidiano, economia, etc., não se pode perder de vista, no entanto, que o espaço, à medida que compreende todas as demais instâncias da sociedade, projetando-se no real como uma totalidade integrada e dialética, faz com que tais manifestações se transmutem em expressões espacializadas, percebidas e compreendidas também como desigualdades socioespaciais. (BAGGIO, 2016, p. 4).

Assim, a desigualdade socioespacial está estreitamente associada ao movimento contraditório e desigual do capitalismo, que alcança a maturidade com a consolidação da urbanização da sociedade (BAGGIO, 2016, p. 12). O

capitalismo não apenas opera de forma desigual e contraditória como se vale e instrumentaliza as desigualdades, necessitando, em vista disto, da própria pobreza, o que pode parecer paradoxal (BAGGIO, 2016, p. 11). Sobre isto o autor argumenta:

[...] Sob a urbanização capitalista as desigualdades socioespaciais comparecem como uma de suas principais expressões, engendrando historicamente a formação de segmentos sociais variados e modos igualmente distintos de apropriação da riqueza socialmente produzida, revelando, nesse sentido, a impossibilidade de apropriação de condições básicas de sobrevivência a parcelas expressivas da sociedade, objetivando-se, assim, na própria impossibilidade do urbano para todos, com parcelas cada vez maiores de pessoas submetidas a um conjunto de restrições e privações, estabelecendo modalidades de inserção perversa ou precária e exclusão. (BAGGIO, 2016, p. 9).

Neste mesmo sentido, Sposito (2011) discute sobre a diferenciação espacial, que passa a ser lida, cada vez mais, como desigualdade socioespacial. A autora alega que a primazia da desigualdade sobre a diferença pode levar a incapacidade de distinguir as relações e as distinções entre ambas (SPOSITO, 2011, p. 128). Também explica que a diferenciação possibilita o diálogo entre os envolvidos, contraditório à desigualdade que amplia o conflito, levando à segregação e fragmentação<sup>60</sup>. Ademais, a referida autora procede refletindo sobre os espaços sob domínio capitalista de produção que, por mais que sejam cada vez mais extensos, não incluem a todas as pessoas nem a todos os espaços. Tal fato permeia formações socioespaciais diferentes entre si, fruto de processos históricos diversos. E o movimento de constituição da sociedade ocidental capitalista, com esforços a nível político e ideológico para a imposição de valores e padrões, fomenta a produção da desigualdade como expressão deste movimento. Para que tudo isto ocorra, a autora remete à necessidade de articulações entre escalas socioespaciais no espaço e no tempo, que pressupõem hierarquizações:

A opção pela constituição da sociedade ocidental e os esforços políticos e ideológicos para a imposição de seus valores sobre todos os outros têm propiciado, cada vez mais, em termos espaciais e temporais, elementos e condições para se cotejar e, ao comparar, impor os padrões de uns aos outros, da escala internacional à escala intraurbana. A

---

<sup>60</sup> A fragmentação socioespacial é a expressão territorial de novas dinâmicas que envolvem, sobretudo, o processo de segregação socioespacial articulado às novas práticas espaciais reveladoras da segmentação do consumo do espaço urbano (DAL POZZO, 2015, p. 54).

produção da desigualdade é condição e expressão desse movimento. Por outro lado, e em consequência do primeiro ponto, esse movimento de constituição da unicidade pressupõe hierarquização, sugere medição, exige escolha de índices etc. A unicidade aqui é tomada não como unidade, mas a partir da perspectiva adotada por Santos (2000, p. 27), ou seja, como resultante da unicidade das técnicas e por ela possibilitada. É, para ele, essa unicidade que permite “a atual unicidade do tempo, o acontecer local sendo percebido como um elo do acontecer mundial”. Assim, sem a unicidade técnica em movimento dialético com a unicidade do tempo, todos os espaços se articulam, de fato ou potencialmente, e essa tendência coloca todos os lugares, todas as pessoas, todas as situações em comparação. Tal tendência é orientada, no plano ideológico, pela ideia de que seria possível a justiça ou a busca da igualdade ou o progresso ou, ainda, a participação de todos na sociedade de consumo. Nesses termos, as diferenças se transmutam em desigualdades, enquanto as desigualdades, assim observadas, revelam as diferenças de poder de consumo ou de capacidade de decisão ou de possibilidade de apreensão do espaço. Em outras palavras, as desigualdades viram diferenças, porque uma parte da sociedade, de fato, no plano econômico, no político e no social, participa da vida urbana e da sociedade de consumo, ou participa de forma qualitativamente diferente, porque incompleta, e não apenas quantitativamente desigual. (SPOSITO, 2011, pp. 128-129).

Da mesma forma, de acordo com Carlos (2007), a desigualdade converteu-se em condição de produção da cidade via ações de diferentes agentes e processos inseridos ou subordinados às lógicas capitalistas. Deste modo, a cidade é feita desigualmente, pensada e planejada desigualmente, tanto por agentes privados como públicos. Assim, a autora prossegue argumentando que a desigualdade passa a formar parte da própria condição de existência da cidade do capital. A materialidade desta cidade, suas formas e estruturas, expressam tal desigualdade e seu produto se faz, por conseguinte, tão desigual quanto a sociedade.

Portanto, as práticas seletivas de diversos agentes em conjunto, são capazes de produzir as diferenciações socioespaciais da cidade como desigualdade (VERDELHO, 2012, p. 90). Como vimos, então, a influência da economia capitalista sobre as diferenciações socioespaciais fazem o urbano, no período atual, estar fortemente condicionado pela dimensão econômica, feito que assegura a manutenção e propagação da desigualdade. Por este motivo, faz-se necessário o deslocamento da desigualdade para o centro explicativo das diferenciações socioespaciais produzidas contemporaneamente, sobretudo, no espaço urbano (VERDELHO, 2012).

### **4.3 A PRODUÇÃO DA DESIGUALDADE EM SETORES ESPECÍFICOS DA CIDADE: A DESIGUALDADE COMO PRODUTO**

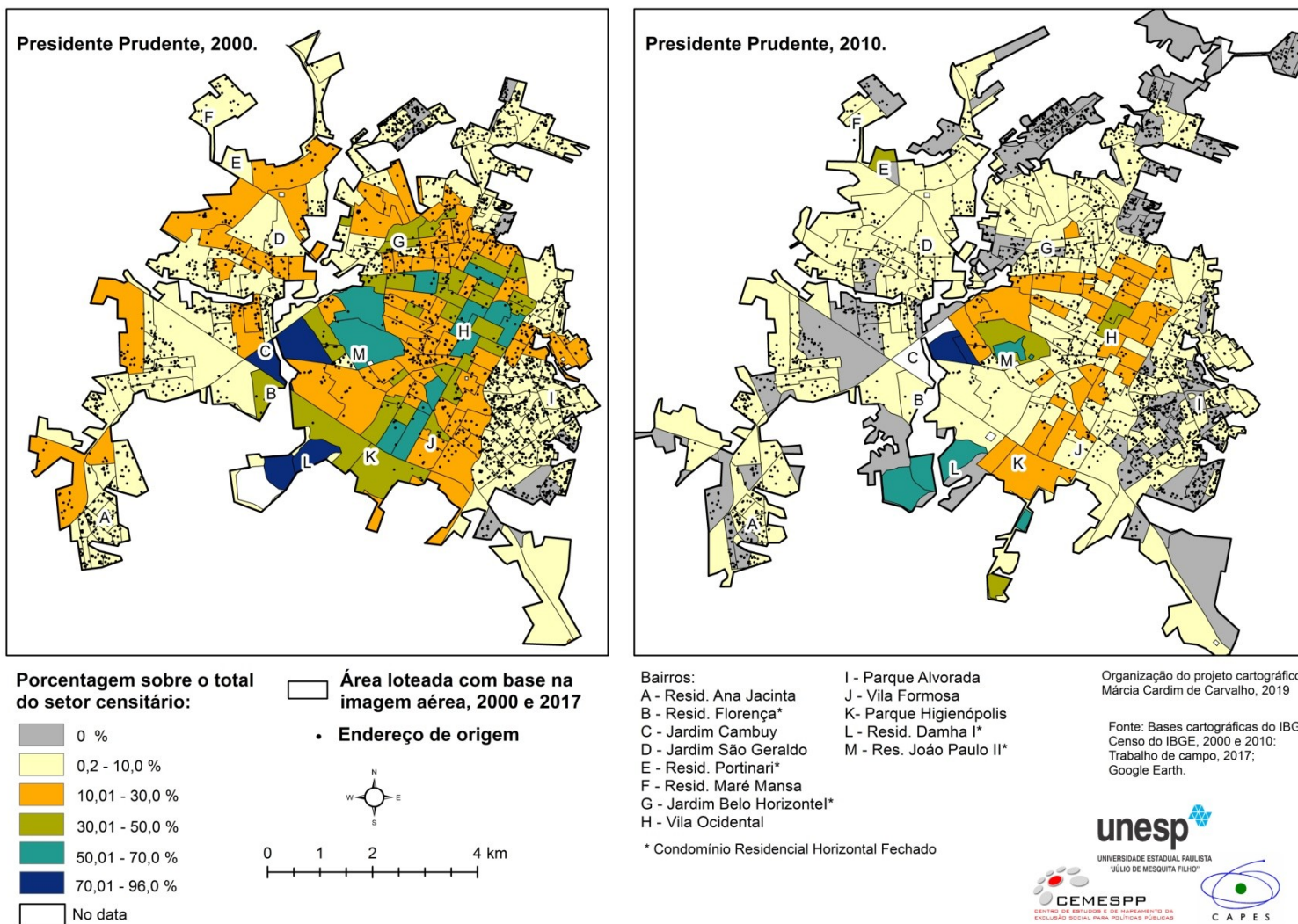
Partindo do exposto no item anterior, a diferenciação socioespacial revela-se como desigualdade a partir do díspar acesso aos bens de consumo, informação, serviços básicos, ocupação e apreensão do espaço. Ela é, por conseguinte, intencional, produzida e, principalmente, direcionada.

A comutação da diferenciação em desigualdade associada a diferenças de preço do solo, de tipologia e qualidade das habitações, da renda e outros indicadores socioeconômicos, permeiam e estruturam o espaço urbano. À vista disso, na Tese demos atenção especial à espacialização dos dados nas análises realizadas, sem negligenciar a necessidade de que a análise precisa de forma e conteúdo, não apenas a localização espacial dos objetos na cidade, possibilitando refletir sobre espaço e sociedade de forma integrada, em sua totalidade. Isto é, não apenas desigualdades sociais ou espaciais, mas socioespaciais.

Nesta perspectiva, evidenciamos através da análise comparativa entre os anos 2000 e 2010 dos dados do Censo Demográfico do IBGE na cidade de Presidente Prudente como os setores censitários localizados ao norte e leste da cidade apresentam indicadores com valores semelhantes e que se contrapõem aos dos setores censitários localizados ao sul da cidade, a grande modo. Na escala da cidade o que identificamos foi uma tendência a maior diferenciação socioespacial no passar dos dez anos, já que observamos maior homogeneidade dos indicadores de acordo a áreas específicas da cidade. Destarte, o PMCMV, através da mobilidade residencial dos beneficiários, incide na produção da diferenciação socioespacial como expressão da produção desigual do espaço urbano.

Para melhor aquilatar tal processo que se apresenta em curso na cidade analisada, o Mapa 15 mostra a distribuição na cidade das famílias com renda superior a 10 salários mínimos. Aprecia-se como a porcentagem 0%, no ano 2000 representava 3,59% dos setores censitários, passando a 22,26% em 2010. Ou seja, no decênio analisado, aumentou o número de setores censitários na cidade nos quais não havia chefe de família com rendimento de mais de 10 salários mínimos.

**Mapa 15 - Porcentagem de chefe de família com rendimento nominal mensal de mais de 10 salários mínimos. Presidente Prudente, SP, 2000 e 2010.**



Também é possível observar como a concentração espacial dos setores que apresentam maior porcentagem de chefes de família com tal rendimento diminui sua representação na cidade ao mesmo tempo em que se concentram em porções seletivas do espaço urbano. Tal feito indica que, a partir da localização das residências, as famílias vão se associando aos seus “pares”. Outro dado, e não menos relevante, faz referência à mobilidade residencial associada ao PMCMV Faixa 1, que concentra no norte da cidade de Presidente Prudente famílias de baixa renda, reforçando o padrão de estruturação do espaço urbano precedente.

Assim, a disseminação de uma lógica estritamente capitalista vem reforçando processos antigos de afastamento contínuo dos mais pobres da cidade (RUFINO, 2016, p. 232), que ratificados pelo PMCMV Faixa 1 fazem da desigualdade um produto deste processo. Com relação à produção habitacional nas áreas de nova expansão, a autora assevera:

Os impactos da disseminação dessa lógica de produção sobre as periferias não se restringem aos proprietários, tende ainda a promover novas formas de desigualdades, à medida que dificulta a produção de habitação mais acessível e entrava o seu acesso por outros meios de produção, que permanecem a acontecer com maior precariedade. Essa contradição, levada à periferia, tende a extinguir as condições de acesso à moradia dos mais empobrecidos na cidade. Nesse sentido, as desigualdades se impõem com maior força entre os mais empobrecidos e não beneficiados por essa lógica de disseminação da propriedade. (RUFINO, 2016, p. 231).

Uma explicação possível para tal processo poderia ser buscada no conceito de filtragem (do inglês *filtering*) que aborda como o sistema imobiliário opera de forma semelhante a uma escada pela qual os indivíduos se movem em busca de imóveis adequados às suas aspirações e cujo preço e qualidade estejam dentro de suas possibilidades (BRANDSTETTER, 2007). O processo de filtragem está diretamente associado ao processo de periferização nas cidades, no qual famílias de menor poder econômico se deslocam para morar em áreas mais longínquas, onde encontram aluguéis a preços mais baixos ou, inclusive, podem comprar um terreno para a construção da residência. Portanto, não se trata de “simples escolhas”, senão que tais decisões estão mediadas pelo contexto socioeconômico que limita as decisões familiares em matéria de decidir onde morar na cidade (SMOLKA, 1991; SABATINI, 2002). Circunstância

diretamente relacionada à oferta de imóveis, tanto promovida pelo mercado como pelo Estado, que concentram em determinadas áreas da cidade imóveis com características e preços específicos.

Assim, as promoções habitacionais acessíveis através das Políticas Habitacionais propiciam às famílias de baixa renda a possibilidade de acesso à propriedade privada, enquanto aquelas não beneficiárias (já seja por não haver sido sorteada, ou por possuir renda familiar um pouco superior ao limite estabelecido, entre outros) recorrem à coabitação como alternativa de moradia ou, em outros casos, destinam mais de 30% da renda familiar ao aluguel de um imóvel. Desta forma, para se compreender as cidades e seus processos, faz-se necessário o reconhecimento de dinâmicas diversificadas, reforçadas com o avanço da produção imobiliária, impondo-se o desafio de uma atualização teórica que considere uma nova lógica de produção do espaço e as novas formas de produção da desigualdade. Neste sentido da produção das desigualdades, Verdelho (2012) expõe que:

[...] a produção da cidade capitalista fundamentada na desigualdade se vê, por um lado, cada vez mais destituída de uma coletividade que envolva os interesses de todas as partes do aglomerado e justifique as diferenciações como meios necessários à manutenção desse todo, e, por outro lado e antagonicamente, constituída por interesses fragmentados que produzem diferenciações como desigualdades com o fim nelas próprias, e que, em comum, possuem apenas o condicionador das suas possibilidades de realização: as regras e normas capitalistas. (VERDELHO, 2012, p. 92)

É, portanto, um meio e um poder nas mãos de uma classe dominante, que se diz representar a sociedade sem abdicar de objetivos próprios de dominação, usando como meio as políticas públicas para direcionar e regular fluxos centralizando e valorizando/desvalorizando os lugares através de intervenções como “ato de planejar” (VERDELHO, 2012). Neste contexto, não desprezível é o papel do Estado, que desenvolve estratégias que orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço interno das cidades, produzindo-o enquanto instrumento político intencionalmente organizado. O Estado, no processo de produção social do espaço no marco do capitalismo, possibilita as ações dos diferentes agentes, de modo que garante a manutenção da desigualdade (CARLOS, 2011).

É por meio do Estado, nesse sentido, que se legitimam os interesses capitalistas e se viabiliza processos de diferenciação e integração por trás da produção das diferenças como desigualdades (VERDELHO, 2012, p. 91). A disseminação da lógica estritamente capitalista vem, assim, impondo o afastamento contínuo dos mais pobres da cidade e dos serviços que ela oferece. Os impactos da disseminação desta lógica de produção sobre as áreas mais afastadas da cidade não se restringem aos proprietários, promovendo novas formas de desigualdade à medida que dificulta a produção de habitação mais acessível e entrava o seu acesso por outros meios de produção. Neste sentido, as desigualdades se impõem com maior força entre os mais empobrecidos.

Portanto, a atuação do setor público por meio de políticas de financiamento e subsídio para construção de moradia complexificou o território (RUFINO, 2016), afirmação esta que, à nossa interpretação, não nega a existência prévia de diferenças no espaço da cidade, porém, evidencia a acentuação dos processos tratados na Tese de diferenciação e desigualdade socioespacial.



## CONCLUSÕES

Ao analisar a mobilidade residencial engendrada pela política habitacional e suas implicações com os processos de estruturação do espaço da cidade a partir da análise da diferenciação e desigualdade socioespacial, diversas dimensões foram identificadas e exploradas nesta Tese, sendo apresentadas ao longo dos quatro Capítulos desenvolvidos. Assim, nestas Conclusões, tratamos de sintetizar os resultados alcançados com a pesquisa.

Através da análise realizada, entendemos que as diferenciações socioespaciais decorrentes do processo de acesso à habitação através da política pública são produzidas e ao mesmo tempo revelam uma das dimensões espaciais do capitalismo: aquela atinente à divisão social do espaço. Suas características mais estruturais são, assim, reflexo e condição do desenvolvimento desse modo de produção. As formas de estruturação do espaço estão estreitamente relacionadas às formas de acesso à moradia cujas ações de agentes, públicos ou privados, reforçam os padrões de desigualdade socioeconômica.

Como foi possível investigar, a mobilidade residencial promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida nas áreas e domicílios de procedência dos beneficiários Faixa 1, ocasionou a mudança de residência, conduzindo a melhores ou piores acessos a serviços e equipamentos, enfatizando a diferenciação no espaço urbano. A execução de uma política pública de habitação cujo principal foco é o número de unidades habitacionais produzidas, as quais o baixo custo dos terrenos define sua localização, contribui para o aumento da diferenciação socioespacial na cidade. Portanto, a ausência de ações políticas mais abrangentes e conectadas entre elas favorecem a que a mobilidade residencial seja estruturante enquanto guarda relação com a estrutura urbana que, por sua vez, repercute na mobilidade espacial como um todo (COSACOV; DI VIRGILIO, 2019). Deste modo, o processo de homogeneização socioespacial está distante de qualquer ideia de semelhança e/ou contiguidade, bem como não significa a diminuição das diferenciações (VERDELHO, 2012, p. 89).

A partir do conceito de rugosidades (SANTOS, 2012) entendemos que os processos que levaram à atual estruturação do espaço urbano na cidade de Presidente Prudente, SP, são produto histórico, intencional e organizado, ação de agentes concretos entre os quais destacamos o papel do Estado que, por meio de

diversas políticas habitacionais, construiu mais de 26% dos domicílios particulares permanentes da cidade até 2015, à medida que paulatinamente expandia o perímetro urbanizado.

A produção do espaço na cidade interceptando aspectos da vida social e econômica das famílias está se tornando cada vez mais complexa porque os processos analisados reforçam a homogeneidade nos bairros de residência de famílias de baixa renda, bem como continuam atraindo famílias do mesmo estrato de renda para as áreas onde anteriormente moravam os que agora estão nos empreendimentos do PMCMV Faixa 1. Os domicílios de procedência analisados nesta pesquisa denotam qualquer intencionalidade de investimento visando a melhorar as características do imóvel por parte de seus proprietários, fato que não impossibilita que o imóvel siga ocupado (alugado) por famílias de baixa renda. Por outro lado, as áreas de procedência tampouco foram priorizadas na dotação de serviço e infraestrutura pública.

As famílias que moravam nos imóveis de procedência dos beneficiários, uma vez que foram para os imóveis do PMCMV, continuavam pagando alto preço pelo aluguel em relação à sua renda (mais de 30% da renda familiar), como resultado de um processo no qual coexiste a demanda (pouco solvente e carente de moradia em regime de propriedade privada) com a existência de proprietários rentistas (que possuem propriedade/es, e alugando os imóveis obtém a garantia de renda). Imóveis estes que possuem, muitas vezes, localização relativa menos desconectada da cidade construída e consolidada em comparação com os novos empreendimentos do PMCMV. Neste caso, para os beneficiários do PMCMV a perda de capital locacional (ABRAMO, 2001) ficou evidenciada, sendo tal aspecto uma constante muito explorada através das pesquisas cujo objeto de análise é o beneficiário do Programa. Porém, é importante matizar o caso concreto da cidade de Presidente Prudente, SP, para o qual, através das informações obtidas com os entrevistados que moravam nos empreendimentos do PMCMV, a mudança de domicílio não implicou em alterações significativas na sua dinâmica cotidiana, já que na cidade as distâncias e a oferta de serviço de transporte público permite o deslocamento pela cidade sem alterar substancialmente o tempo empregado. Cabe ressaltar que, como evidenciado na Tese, a maior parte dos beneficiários procediam do norte e leste da cidade, ou seja, áreas mais próximas aos empreendimentos do Programa.

Corroboramos através da Tese que para que a mobilidade residencial repercuta sobre a estrutura socioespacial é necessário haver uma diferença de posição social entre os que moravam e os que agora residem em determinada área (LLOSA, 2017). Ou seja, a mudança residencial deve estar acompanhada de mudança no padrão socioeconômico das famílias para que haja alterações na estruturação do espaço urbano. Não menos importante é o reconhecimento da mobilidade residencial promovida pela política pública como “designada”, na qual as famílias beneficiárias estão completamente impossibilitadas de exercer escolhas quanto à localização do imóvel ou suas características. Com relação aos domicílios de procedência, identificamos que na sua maioria eram casas construídas em alvenaria e em bom estado de conservação. Da mesma forma, estes domicílios possuíam características que os deixavam no mesmo patamar que os demais domicílios próximos, indicando homogeneidade na tipologia e características do imóvel, correspondendo a um padrão de baixa renda.

Em uma tentativa de representação sistemática da mobilidade residencial foco da Tese, elaboramos o Esquema Conceitual (Esquema 1), através do qual foi possível compreender que a mobilidade residencial intercede nas diferentes camadas/níveis de estruturação e organização do espaço e de que modo tal relação é recíproca. Da mesma forma, ficaram evidenciados os eixos de análise da mobilidade residencial através das trajetórias residenciais e estratégias habitacionais, cada uma com seus respectivos elementos, permitindo abordar a mobilidade residencial.

Como resultado da Tese foi possível explorar diferentes aspectos associados à mobilidade residencial promovida pelo PMCMV Faixa 1, com foco nas áreas e domicílios de procedência, dentre os quais destacamos:

a) **A mobilidade residencial só ganha sentido no contexto espacial onde se realiza.** Nesta perspectiva, ressaltamos a importância do espaço como dimensão de realização das atividades humanas, condição, meio e produto (CARLOS, 2007) aos quais se materializam de forma diferenciada em cada cidade a partir das práticas dos sujeitos que nela habitam, trabalham, produzem, consomem e circulam, mediados pela ação dos agentes que intercedem na produção e transformação do espaço urbano. Não menos importante é o olhar diferenciado para a mobilidade residencial quando mediada pela

Política Pública, pois implica de forma diferenciada os distintos segmentos econômicos, estabelecendo na cidade lugares de moradia de acordo com critérios socioeconômicos. Assim, ao analisar a mobilidade residencial não podemos generalizar seus elementos, muito menos seus impactos, sendo necessário o estudo das particularidades de cada caso, sem perder de vista, entretanto, as determinações mais gerais que conduzem permanentemente suas transformações.

**b) A necessidade de análise dos processos de diferenciação e desigualdade socioespacial a partir da mobilidade residencial, e não apenas na escala do bairro ou setor concreto, sendo necessário analisar a cidade como um todo, dado que são processos que afetam/intercedem em todos os espaços.** A diferenciação e a desigualdade devem ser vistas a partir de “uns com os outros” e não unilateralmente. Ainda que estejamos analisando a mobilidade residencial de um segmento concreto da população por meio da Política Pública, devemos entender que tais processos afetam a estruturação do espaço da cidade, fazendo com que as localizações não sejam fixas, alterando a acessibilidade em toda a cidade, em geral, sem negligenciar as particularidades de cada setor ou área. Desta forma, a estruturação do espaço através da política habitacional que aloca em determinado setor da cidade residências para famílias de baixa renda mostrou-se como um processo de raiz histórica, porém, acentuado pelo PMCMV, que ampliou e intensificou tais áreas residenciais, na medida em que não mudou o perfil dos moradores dos antigos domicílios e, por outro lado, expandiu em muitos casos a área loteada da cidade, favorecendo a diferenciação socioespacial na cidade. Desta forma, analisando um setor geográfico que se tornou ainda mais homogêneo de acordo a características socioeconômicas, como é o norte da cidade de Presidente Prudente, SP, onde estão os empreendimentos do PMCMV, vemos que a mobilidade dos sorteados incide sobre outro aspecto: o da desigualdade.

**c) Aumento da desigualdade produzida pela implantação dos empreendimentos no setor Norte da cidade.** No setor Norte da cidade de Presidente Prudente, SP, sendo uma área com

homogeneidade socioeconômica, o PMCMV introduziu um diferencial a partir da quantidade que as famílias destinam ao pagamento do imóvel. Por um lado, famílias de baixa renda que são proprietárias através do PMCMV (valor objetivo e subjetivo do bem imóvel), e que destinam até 10% da renda familiar (considerando o valor da renda de três salários mínimos), frente aos inquilinos que moravam nos antigos domicílios e que, na maior parte dos casos, despendem mais de 30% da renda familiar com aluguel. Neste caso, na escala do setor Norte da cidade de Presidente Prudente consideramos que o PMCMV aumentou a desigualdade socioespacial, pois para uma mesma faixa de renda (três salários mínimos) inseriu um diferencial relacionado ao percentual monetário destinado ao imóvel, fazendo com que famílias beneficiárias do Programa reduzam este percentual, enquanto muitas outras que atualmente moram nos antigos domicílios de beneficiários permanecem com o ônus excessivo de aluguel. Tal diferença não se dava antes da implementação do Programa e, menos ainda, se consideramos que os beneficiários agora destinam o dinheiro ao pagamento de um imóvel de propriedade própria. Na prática, observa-se que os beneficiários do Programa, através do diferencial investido no pagamento do imóvel, podem destinar uma parte da sua renda a pequenas obras que melhorem ou ampliem o imóvel (construção de muro, garagem, novos revestimentos ou mesmo ampliação da casa etc.).

**d) A composição do déficit habitacional para famílias de baixa renda denota o ônus excessivo com aluguel como seu principal componente.** Nossa pesquisa permitiu identificar que, para a cidade de Presidente Prudente, tal composição se ratifica. Ainda que construídas mais de 3.000 unidades habitacionais para família do Faixa 1, o ônus excessivo com aluguel segue estando presente para as famílias que moram nos antigos domicílios dos beneficiários do Programa. Desta forma, retomamos um debate nada novo sobre as políticas habitacionais e o *déficit* habitacional, em tanto que evidenciamos com o caso empírico da cidade de Presidente Prudente que o problema habitacional é permanente e constante, necessitando de políticas que possam ir além da construção de habitação de

propriedade individual ou privada. Outras ações políticas devem estar associadas à construção de novas unidades habitacionais, como políticas de incentivo ao aluguel ou financiamento de obras que visem a melhoras nas condições dos imóveis, criando medidas que, inclusive, repercutam sobre a mobilidade residencial, possibilitando a famílias de baixa renda morar em áreas mais consolidadas das cidades, com maior e melhor cobertura de serviços e infraestrutura.

e) Já evidenciado em pesquisas anteriores e mencionado nesta Tese, **grande parte da mobilidade residencial está representada pela mobilidade residencial intraurbana** (práticas espaciais que envolvem mudança do lugar de residência dentro de uma mesma cidade (DI VIRGILIO, 2007)). Na nossa pesquisa, ainda que se tratando da mobilidade residencial “condicionada” (DEL RIO, 2012), tal situação também foi ratificada na cidade de Presidente Prudente, SP. Conforme o Mapa 4, que representa a concentração de endereços de procedência, é possível apreciar que grande parte deles correspondem ao norte e leste da cidade. Assim, também no caso da mobilidade promovida pelo PMCMV identificamos que procediam de áreas próximas aos empreendimentos e com características socioeconômicas análogas.

Não menos relevante é destacar a falta de estudos que possibilitem analisar como a mobilidade residencial promovida pela política habitacional incide na diferenciação socioespacial. A partir da análise realizada nesta Tese, foi possível explorar que o **impacto da mobilidade residencial nas áreas de procedência evidencia a perpetuação do problema habitacional mais do que sua solução**. Tal afirmação procede do fato de que tais áreas permanecem, majoritariamente, com o uso residencial para famílias de baixa renda. Identificamos alguns casos de melhorias no imóvel por parte do proprietário/a em relação ao que morava o beneficiário do Programa. Porém, foram casos isolados e que não correspondem a uma lógica econômica maior com capacidade de interferir alterando a estruturação do espaço. Enfatiza-se que o PMCMV possui e exerce capacidade de ratificar o processo já existente de diferenciação

socioeconômica, em vez de ser um mecanismo que interceda diminuindo tal processo na cidade.

Assim, o PMCMV Faixa 1 através da análise da mobilidade residencial promovida entre famílias de baixa renda, mais do que contribuir com a redução do *déficit* habitacional, tal como já explorado e para além de se configurar como resposta anticíclica à crise macroeconômica do momento de seu lançamento, constituiu-se como mecanismo que acentuou o par diferenciação e desigualdade socioespacial na cidade.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro Campos. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Ano III, Rio de Janeiro, 1989.

\_\_\_\_\_. A cidade informal COM-FUSA – mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. IN: ABRAMO, P. (Org). **Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009.

ADAUTO, Lucio Cardoso (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

AMORE, Caio Santos; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha Casa...e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

AMORIM, Wagner Vinícius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá / Paraná**. 2015. Tese de Doutorado - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

ANJOS, Karina Lira dos. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e as transformações urbanas e ambientais**. 2013. Tese de Doutorado - Curso de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

ANJOS, Karina Lira dos; LACERDA, Norma. Transformações urbanas e ambientais em áreas pobres da Região Metropolitana de Recife (Brasil). **Revista Ambiente e Sociedade**, 2015.

ARANTES, Pedro; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida**, 2012.

\_\_\_\_\_. **Minha Casa, Minha Vida, o pacote habitacional de Lula**. Correio Cidadania. 2009.

BAGLI, Priscila. **Rural e urbano nos municípios de Presidente Prudente, Álvares Machado e Mirante do Paranapanema: dos mitos pretéritos às recentes transformações**. 2006. Dissertação de Mestrado - FCT/UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

BARON, Cristina Maria Perissinotto. **Cidade e habitação em Presidente Prudente: 1964 – 1986**. 2010. Tese de Doutorado - Escola de Engenharia de São Carlos da USP, São Paulo.



\_\_\_\_\_. **Mobilidade residencial intra-urbana em grandes centros – Região Metropolitana de São Paulo – estudo de caso.** XIX Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, Caxambú (minas Gerais), 2004.

BAGGIO, Ulysses da Cunha. A desigualdade em perspectiva socioespacial: Notas e reflexões em torno de uma realidade compressiva e conflitual. **Revista científica multidisciplinar núcleo do conhecimento.** Ano 1, Vol. 9, 2016.

BARON, Cristina Maria Perissinotto; SILVA, Melina Lopes de. **As Políticas Habitacionais e o Direito à Cidade: a produção dos conjuntos habitacionais em Presidente Prudente.** III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2014.

BIASOTTO, Rosane. Planejamento, legislação urbanística e instrumento de gestão do solo urbano em disputa. IN: Ferreira, Regina Fátima C. F.; Biasotto, Rosane Coreixas (orgs). **Caderno didático. Políticas públicas e direito à cidade: política habitacional e o direito à moradia digna.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

BICKER, Cristiano Gurgel. A produção associada autogestionária na construção civil como estratégia para a integração do sistema de economia social na autogestão territorial. **Revista brasileira de Estudos urbanos e regionais**, V. 15, n. 2, 2013.

BLASCO, Beatriz Cristina Jiménez. **La movilidad residencial intraurbana.** Anais de Geografia de la Universidad Complutense, n. 9, p. 271,277, Madrid, 1989.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. IN: MARICATO, Erminia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: 1979.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 29, nº 127,1994, p. 711-732.

BONVALET, Catherine; DUREAU, François. Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas. IN: Dureau, F. (Ed.). **Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional.** Bogotá: IRD Editions y Economica, 2000.

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. IN: **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

BRANDSTETTER, Maria Carolina Gomes de Oliveira. **Relação entre carreira habitacional e o conceito de filtragem – variáveis para o projeto do produto imobiliário.** IN: XXVI Encontro Nacional de Engenharia de Produção. A energia que move a produção: um diálogo sobre integração, projeto e sustentabilidade. Foz do Iguaçu, 2007.

BRASIL. Governo Federal. **Minha Casa, Minha Vida. Moradia para as famílias. Renda para os trabalhadores. Desenvolvimento para o Brasil.** Brasília: 2016.

BRETON, Magdalena Opazo. **Evaluación de la política de vivienda social en la década de los noventa sobre la segregación y movilidad residencial en Chile.** Tesis de doctorado. Universidad Autónoma de Madrid. Facultad de Ciencias económicas y empresariales, 2014.

BUONFIGLIO, Leda Veloso. **Da política urbana federal à produção do espaço municipal: a gestão habitacional no Rio Grande do Sul.** 2015. Tese de Doutorado – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

\_\_\_\_\_. Habitação de interesse social. **Revista Mercator**, v. 17. Fortaleza, 2018.

CABRERIZO, Juan Antonio Módenes; COLÁS, Julián López. Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa. **Revista Scripta Nova**, Vol. VIII, n. 159. Barcelona, 2004.

CALVACHE, Ricardo Duque; TORRADO, José Manuel; FUSTER, Nayla. La importancia de los factores espaciales y contextuales en la movilidad residencial. **Revista Papers**, n. 102, v. 4, 2017.

CAMARGO, Carlos Eduardo Secchi. **Qualidade ambiental urbana em Presidente Prudente/SP.** 2007. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, São Paulo.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. III Agentes urbanos y mercado inmobiliário.** Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, Márcio Rubens dos Santos. Produção do espaço urbano e desigualdades socioespaciais: considerações sobre o Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Ananindeua, Pará. **Revista de Geografia e Interdisciplinaridade InterEspaço**. V. 3, n. 10, Grajaú, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A diferenciação socioespacial. IN: **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

\_\_\_\_\_. A “ilusão” da transparência do espaço e a “fé cega” no planejamento urbano: os desafios de uma Geografia Urbana crítica. IN: **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

\_\_\_\_\_. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011a.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. IN: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011b.

\_\_\_\_\_. O poder do corpo no espaço público: o urbano como privação e o direito à cidade. **GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo v. 18 n. 2 p. 472-486, 2014.

\_\_\_\_\_. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. IN: **Crise urbana**[S.l: s.n.], 2015. APA. Carlos, A. F. A. (2015)

CARRASCO, Jordi Bayona; RÚBIES, Isabel Pujadas. Cambios residenciales internos en la ciudad de Barcelona: evolución y características territoriales. **Revista de investigaciones geográficas**, n. 52. Instituto de Geografía, Universidad de Alicante, 2010.

CARVALHO, Aline Werneck Barbosa; STEPHAN, Ítalo Itamar Caixeiro. Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico. **Cadernos Metrópole**. V. 18, n. 35. São Paulo, 2016.

CASTELLS, Manuel. **La cuestión urbana**. Siglo XXI, 1978.

COBRERIZO, Juan Antonio Módenes; COLÁS, Julián López. Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa. **Revista Scripta Nova**, Vol. VIII, núm. 159, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. IN: **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. 4ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Ática, 2000.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. IN: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

COSACOV, Natalia; DI VIRGILIO, Mercedes. Movilidades espaciales de la población y dinámicas metropolitanas en ciudades latinoamericanas. QUID16. **Revista del Área de Estudios urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales** (Universidad de Buenos Aires). Argentina. N. 10, 2019.

COSACOV, Natalia; DI VIRGILIO, María Mercedes; NAJMAN, Mercedes. Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires

como punto de llegada. IN: **Cadernos Metr pole/Observatório das Metr poles: Mobilidade espacial**, v.20, n. 41, São Paulo, 2018.

A'AMICO, Fabiano. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. In: COSTA, Juliana Camargos. **O desenvolvimento econ mico brasileiro e a Caixa**. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento, Caixa Econômica Federal, 2011.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Fragmenta o socioespacial em cidades médias paulistas: os territórios do consumo segmentado de Ribeir o Preto e Presidente Prudente**. 2015. Tese de Doutorado - FCT-UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

DAVIS, Mike. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DEL RIO, Juan Pablo. **El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes**. 2012. Tese de Doutorado - Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

DELAUNAY, Daniel; DUREAU, Françoise. Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá, IN: **Estudios demográficos y urbanos**, enero-abril, No. 055, pp. 77-113, El Colegio de México, 2004.

DI VIRGILIO, Maria Mercedes. **Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires** [tesis doctoral], Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Doctorado en Ciencias Sociales, 2007.

\_\_\_\_\_. Iguales pero diferentes: trayectorias residenciales, estrategias habitacionales y estratificación social entre familias residentes en el  rea Metropolitana de Buenos Aires. IN: **Revista Pre-Til**, Investigar para hacer ciudad; Universidad Piloto de Colombia, n. 19, Colombia, 2009.

\_\_\_\_\_. La movilidad residencial: una preocupación sociológica. **Revista Territorios 25**, Bogotá, 2011.

\_\_\_\_\_. Diferencias sociales en los procesos de movilidad residencial intraurbana en el  rea Metropolitana de Buenos Aires (Argentina). **Revista Quivera**. 16(1): 11-37, 2014.

DI VIRGILIO, María Mercedes; ANSO, María Laura Gil. Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). **Revista de Estudios Sociales**, n. 44. Bogotá, 2012.

DUHAU, Emilio. **División social del espacio metropolitano y movilidad residencial**. Papeles de Población, 36, 161-210. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México, 2003.

FARIA, Teresa Cristina. **Mobilidade residencial intra-urbana na cidade do Rio de Janeiro: tendências e estratégias de localização dos indivíduos no espaço**. 1992. Dissertação de Mestrado - Instituto de Pesquisa e Planejamento urbano e regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

\_\_\_\_\_. **Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: os processos de decisão de localização e suas relações com a estrutura intra-urbana**; Anais do 7º. Encontro Nacional da ANPUR, vol. 1, p. 192, 1997.

FELICIO, Rafael Matos. **A produção do espaço: segregação e diferenciação socioespacial na cidade de Criciúma – SC**. 2013. Dissertação de Mestrado - Programa de Pós-graduação em Geografia e Geociências, Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, Rio Grande do Sul.

FIORAVANTE, Déa Guerra; FURTADO, Bernardo Alves. Crédito imobiliário. IN: NEGRI, João Alberto de; ARAÚJO, Bruno César; BACELETTE, Ricardo (Orgs). **Financiamento do desenvolvimento no Brasil**. Brasília: IPEA, 2018.

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

FORMIGA, Nidia Ester. **La diferenciación socioespacial y los espacios subjetivos de los bahienses. Relación global-local en la estructuración del espacio urbano**. 2000. Tese de Doutorado - Facultad de Geografía e Historia, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, Espanha.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014**. Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>. Acessado dia 19.01.2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte, 2018.

GIRÁLDEZ, Elia Sáez; CALDERÓN, José García; PEÑA, Fernando Roch. **Ciudad, vivienda y hábitat en los barrios informales de Latinoamérica**. Congreso Ciudad, territorio y paisaje. Una mirada multidisciplinar. Facultad de Arquitectura (UPM), Madrid, 2010.

GERARDI, Lúcia Helena Oliveira de; SILVA, Bárbara Christine Nentwig. **Quantificação em Geografia**. São Paulo: Difel, 1981.

GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves; OLIVEIRA, Elzira Lúcia de (orgs). **Demanda futura por moradias. Demografia, habitação e mercado**. Pró-reitoria de Pesquisa, Pós-Graduação e Inovação, Universidade Federal Fluminense, 2018.

GÓES, Eda Maria; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A insegurança e as novas práticas espaciais em cidades brasileiras**. XIII Colóquio Internacional da Geocrítica. Universidade de Barcelona, Barcelona, 2014.

GUIMARÃES, Raul Borges (coord.). **Atlas da exclusão/inclusão social no interior paulista**. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 2004.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1980

\_\_\_\_\_. **Urbanismo y desigualdad social**. Madrid: Siglo XXI, 1992.

HELD, Günter. **Políticas de viviendas social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia**. Santiago: CEPAL, 2000.

HIRATA, Francini. “Minha Casa, Minha Vida”: Política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana? **Revista AUORA**, ano III, n. 4, 2009.

HONDA, Sibilia Corral de Arêa Leão. Política habitacional e o capital privado em Presidente Prudente – SP. **Revista Políticas Públicas**, v. 17, n. 2. UFMA, São Luis, 2013.

\_\_\_\_\_. **Habitação de baixa renda como produto do capital. O Programa de Arrendamento Residencial (PAC) em Presidente Prudente – SP**. 2011. Tese de Doutorado (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, São Paulo.

IBGE. Base de informações do Censo Demográfico 2010: **Resultados do Universo por setor censitário. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**. Centro de Documentação e Disseminação de Informações. Rio de Janeiro, 2011.

IBGE – Coordenação de Trabalho e Rendimento. **PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio: síntese de indicadores 2015**. Rio de Janeiro, 2015.

JORGE, Maria do Rosário; Fernandes, João; Pereira, Patrícia; Urbano, Cláudia; Seixas, João; Baptista, Luís Vicente. Mudar de casa em Lisboa:

perfis socioeconômicos da recente mobilidade residencial. **Caderno Metr pole**, São Paulo, v. 20, n. 41, PP. 123-149, 2018.

LACERDA, Norma. **Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades**. GEOgraphia, 2013.

LACERDA, Norma; MELO, Juliana Morim. Mercado imobiliário informal de habita o na Região metropolitana do Recife. IN: Abramo, Pedro (Org.) **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre, 2009.

LAGO, Lúcia Côrrea do. **Divisão sócio-espacial e mobilidade residencial: reprodu o ou altera o das fronteiras espaciais?** In: XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Anais Caxambú, Minas Gerais, 2000.

LENCIONI, Sandra. Uma nova determina o do urbano: o desenvolvimento do processo de metropoliza o do espaço. In: CARLOS, A. F. A. e LEMOS, A. I. G. (orgs.). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003.

LIS, Laís. Minha Casa Minha Vida completa 10 com queda nas contrata es. **G1**, 25 mar. 2019. Brasil, Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/03/25/minha-casa-minha-vida-completa-10-anos-com-queda-nas-contratacoes.ghtml>. Acesso em: 03 de agosto de 2020.

LLOSA, Andrea Andújar. Movilidad residencial y (re) composición social del espacio urbano en el municipio de Madrid. **Revista Papers**, n. 102, 2017.

MARICATO, Erm nia. **Brasil 2000: qual planejamento urbano?** Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XI, n. 1 e 2, p. 113-130, 1997.

\_\_\_\_\_. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habita o. **Cadernos metr pole**, 21, 1  sem., pp. 33-52, 2009.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado Imobiliário, expansão territorial e transforma es intraurbanas: o caso de Presidente Prudente-SP/1975-1990**. 1993. Disserta o de Mestrado (Mestrado em Economia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

\_\_\_\_\_. **Padrões de desigualdades em cidades paulistas de porte médio. A agenda das políticas públicas em disputa**. 2006. Tese de Doutorado - FCT-UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Investimentos do Ministério das Cidades – 2018**. Apresenta o em Power Point. 2008. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cdu/audiencias-publicas/audiencias-publicas-2018/06-06-18-audiencia-publica/apresentacao-ministerio-das-cidades/view>. Acesso em 03 de agosto de 2019.

\_\_\_\_\_. **Portaria n.º 610, de 26 de dezembro de 2011.** Dispõe sobre os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Diário Oficial da União. 27.dez 2011, seção 1, pp. 79-80.

\_\_\_\_\_. **Portaria n.º 163, de 06 de maio de 2016.** Institui o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH) e aprova o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Diário Oficial da União. 09.maio 2016, seção 1, p. 117.

MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente.** 2004. Tese de Doutorado - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

MIYAZAKI, Vitor Koiti. Morfologia urbana da cidade: aspectos sobre cidades de porte médio do estado de São Paulo. **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research médium.** V.6; n. 2. 2015.

NAJMAN, Mercedes Anália. **Construcción de vivienda social. Motor para la inclusión? Impactos sobre el territorio y las estructuras de oportunidades de sus habitantes.** 2018. Dissertação de Mestrado - Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Argentina.

NASCIMENTO, Agnaldo da Silva. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade.** 2014. Dissertação de Mestrado - UNESP, Presidente Prudente, São Paulo.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. **Revista Coletânea do nosso tempo**, ano VII, v. 8, p. 129-153, 2008.

OLIVEIRA JÚNIOR, Ricardo César Gadelha de. Uma análise de relação entre o déficit habitacional e o programa Minha Casa Minha Vida em cinco Coredes do Rio Grande do Sul. **Revista Indicadores Econômicos FEE.** V. 44, n. 4. Porto Alegre, 2017.

OSZLAK, Osear. **El Estado irresponsable:** conceptos foráneos y conductas autóctonas. Aportes para el Estado y la Administración Gubernamental, 5(11). Argentina, 1998.

PEREIRA, Júlia Fernandes Guimarães. **Habitação social e desigualdade urbana: o programa Minha Casa Minha Vida em Presidente Prudente.** 2017. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, São Paulo.



PEREIRA, Silvia Regina. Expansão e estruturação interna do espaço urbano de Presidente Prudente – SP. **Revista FCT/UNESP**, Presidente Prudente, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. Presidente Prudente.** São Paulo: Dominium Consultoria, 2014.

RAMIREZ, Lucas Emanuel. **Movilidad residencial y trayectorias habitacionales: Un análisis teórico-metodológico de estudios realizados en el Área Metropolitana de Buenos Aires.** Trabajo final de grado, Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Argentina, 2016.

RAMOS, Edgar de Almeida Rios. **Minha Casa, Minha Vida: a expansão do capital imobiliário e o “centenário” das políticas públicas habitacionais na metrópole carioca.** Rio de Janeiro: Ed. Multifoco, 2013.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Desafios da questão urbana na perspectiva do direito à cidade. IN: Ferreira, Regina Fátima C. F.; Biasotto, Rosane Coreixas (orgs). **Caderno didático. Políticas públicas e direito à cidade: política habitacional e o direito à moradia digna.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Desigualdades socioespaciais** – A luta pelo direito à cidade. II Workshop do Grupo de Estudos Urbanos (GEU), Brasília, 2007.

RODRÍGUEZ, María Carla; DI VIRGILIO, María Mercedes; et. al. **Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros.** Documento de trabajo, del Instituto Gino Germani. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires, Argentina, 2007.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** São Paulo: Brasiliense, 2009.

\_\_\_\_\_. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Ed. Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique**, São Paulo, n. 20, p.4-5, mar. 2009.

ROLKIN, Raquel (Coord.). **Plano Diretor Participativo.** Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

ROQUE, Juan Carrasco Aquino; HENA, Andrés Calderón. La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción. **Revista Scripta Nova**, Vol. VII. Num. 146 (126), 2003.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Caderno Metr6pole**, São Paulo, V. 18, n. 35, PP. 217-236, 2016

SABATINI, Francisco. La segregación de los pobres en las ciudades: un tema crítico para Chile. **Revista Centro de Investigación Social**. Un techo para Chile e INFOCAP. 2002.

SABATINI, Francisco; SIERRALTA, Carlos. **Medición de la segregación residencial: Meandros teóricos y metodológicos, y especificidad latinoamericana**. Documento de Trabajo N° 38. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2006.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: Técnica e tempo. Razão e Emoção**. 4. Ed. 7° reimpr. São Paulo: 2012.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. 5. Ed., 2. Reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 5. ed. Rio de Janeiro: Record, 2003.

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

SILVA, José Borzacchiello da. Diferenciação socioespacial. **Revista Cidades**, São Paulo, V. 4, n. 6, PP. 89-100. 2007.

SILVA, Maria Ozanira da Silva e. **Política Habitacional Brasileira: Verso e Reverso**. São Paulo: Ed. Cortez, 1989.

SIQUEIRA, Ana Lúcia de Souza. **Quem tem direito à moradia? Uma análise da política de habitação e dos programas de habitação de interesse social (2003-2005)**. 2006. Dissertação de Mestrado - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, Rio Grande do Norte.

SMOLKA, Martim Oscar. O nexu urbano-imobiliário e a política habitacional: Re-pensando as alternativas. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Ano III, Rio de Janeiro, 1989.

\_\_\_\_\_. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço. **Revista Brasileira de Estudos de População**, v. 9, n. 2, 1992.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. 1983. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, São Paulo.

\_\_\_\_\_. Novos territórios urbanos e novas formas de habitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: BARAJAS, Luís Felipe Cabrales (coord.). **Latino América: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: UNESCO, 2002.

\_\_\_\_\_. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**, Barcelona, Universidad de Barcelona, n.146, v.7, 2003.

\_\_\_\_\_. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas, Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, Oscar (org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

\_\_\_\_\_. Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano. **Revista Cidades**, v. 7, n.11, 2010.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. IN: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora Contexto, 2011.

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

TARNAGHAN, Sara MC; MARIN, Carlos; SRINI, Tanaya; COLLAZOS, Juan. **Revisão da literatura sobre habitação na América Latina e no Caribe**. Fase I: Iniciativa Global de pesquisa sobre Habitação. Urban Institute. Habitat dor Humanity, 2016.

TORREZAN, Rosiane Morais. **Reestruturação da cidade: localização de conjuntos habitacionais, estrutura e crescimento urbano em Presidente Prudente** (Monografia de bacharelado). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 1992.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a Natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrôpole**, PUC, São Paulo, n. 9, p. 165-171, 2003.

\_\_\_\_\_. Anotações Críticas acerca da política Habitacional Brasileira. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. (Coords.). **Direito à Moradia Adequada – o que é, para que serve, como defender e efetivar**. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

VALLADARES, L.P. **Passa-se uma casa: análise do programa de remoções de favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

VASCONCELOS, Carla Portal. **As políticas públicas de habitação, o contexto regional e repercussão territorial: O Programa Minha Casa, Minha Vida e a configuração do território. Análise dos municípios de Carazinho, Marau e Passo Fundo**. In: VII Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional. Territórios, redes e Desenvolvimento Regional: Perspectivas e Desafios. UNISC, Santa Cruz do Sul, Setembro, 2017.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **Revista Cidades**, v. 1, 2004.

\_\_\_\_\_. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. 2. Ed. Salvador: Edufba, Ilhéus: editus, 2012.

\_\_\_\_\_. As metamorfoses do conceito de cidade. **Revista Mercator**, v. 14, n.4, Fortaleza, 2015.

VERDELHO, Rafael de Oliveira Rodrigues. Desigualdade e diferenciação socioespacial: um estudo entre processos e escalas específicos. **Revista Formação online**, n. 19, v. 2, 2012.

VIGNOLI, Jorge Rodríguez. **Segregación residencial socioeconómica. Qué es? Cómo se mide? Qué está pasando? Importa?** Naciones Unidas. Cepal, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

\_\_\_\_\_. **A segregação e a estruturação do espaço intra-urbano; o caso do Recife (2001)**. O que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014.