



Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”

Campus de Presidente Prudente – Faculdade de Ciências e Tecnologia

Programa de Pós-Graduação em Geografia

**A produção do espaço urbano e os programas de
habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o
Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e
Araçatuba.**

SIDNEY QUERINO JUNIOR

Presidente Prudente

2017



Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”

Campus de Presidente Prudente – Faculdade de Ciências e Tecnologia

Programa de Pós-Graduação em Geografia

A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba.

SIDNEY QUERINO JUNIOR

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP – campus de Presidente Prudente – SP, sob orientação do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo e financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP, processo número 2014/00021-0, como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Presidente Prudente

2017

FICHA CATALOGRÁFICA

Querino Junior, Sidney.

Q53p A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social : COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba / Sidney Querino Junior. - Presidente Prudente : [s.n], 2017

224 f. : il.

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia

Inclui bibliografia

1. Produção do espaço urbano. 2. Habitação de Interesse Social. 3. Mercado Imobiliário. I. Querino Junior, Sidney. II. Melazzo, Everaldo Santos. III. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. IV. A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social : COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba.



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Presidente Prudente

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba

AUTOR: SIDNEY QUERINO JUNIOR

ORIENTADOR: EVERALDO SANTOS MELAZZO

Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Mestre 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 ENCARNACAO BELTRAO SPOSITO
FCT / UNESP/Presidente Prudente (SP)

Prof. Dr. WAGNER VINICIUS AMORIM

Departamento de Geografia / Universidade Estadual do Ceará

Presidente Prudente, 17 de março de 2017

RESUMO

Esta dissertação analisa a produção do espaço urbano em suas articulações com a produção da habitação de interesse social e as dinâmicas do mercado imobiliário em duas cidades médias localizadas no Estado de São Paulo: Marília e Araçatuba. Os objetivos consistem em analisar a expansão da malha urbana, a evolução dos preços fundiários e sua relação com a produção de grandes conjuntos habitacionais financiados através de políticas e programas habitacionais ao longo do tempo. Ao final, busca-se apreender o processo de valorização seletiva e diferenciada do espaço pelos mecanismos próprios ao mercado imobiliário em articulação com as ações do Estado. Assim, embora se compreenda a necessidade de uma análise sobre o processo de produção do espaço urbano desde a gênese dessas cidades, alguns recortes foram feitos no sentido de objetivar a investigação. Do ponto de vista da análise da produção habitacional, assumimos como ponto de partida a década de 1960, período no qual é lançada a primeira grande política habitacional de cunho nacional (BNH). A partir dessa escolha, privilegia-se a produção habitacional realizada pelas COHABs e pela CDHU até a década de 2010, quando é analisado o “Programa Minha Casa Minha Vida”. Em relação a abordagem sobre o mercado imobiliário, busca-se compreender à conjuntura das últimas décadas, em particular a partir do lançamento do Plano Real. Como pano de fundo do debate encontra-se a compreensão da terra enquanto mercadoria especial, as articulações e sinergias entre ações do Estado na promoção da habitação e as ações dos agentes privados e as resultantes espaciais que ampliam as diferenças e desigualdades no plano da produção do espaço.

Palavras chave: Produção do espaço urbano; mercado imobiliário; política habitacional; Marília; Araçatuba.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the production of urban space in its articulations with the production of social interest housing and the dynamics of the real estate market in two medium cities located in the State of São Paulo: Marília and Araçatuba. The objectives are to analyze the expansion of the urban network, the evolution of land prices and its relation with the production of large housing estates financed through housing policies and programs over time. In the end, it seeks to learn the process of selective and differentiated valuation of space by the mechanisms proper to the real estate market in articulation with the actions of the State. Thus, although we understand the need for an analysis of the process of production of urban space since the genesis of these cities, some cuts were made in order to objectify research. From the point of view of the analysis of housing production, we took as starting point the 1960's, a period in which the first major national housing policy (BNH) was launched. Based on this choice, the housing production carried out by the COHABs and the CDHU is prioritized until the 2010, when the "Minha Casa Minha Vida" Program is analyzed. About of the real estate market approach, It is sought to understand the conjuncture of the last decades, in particular from the launching of the "Plano Real". As a background for the debate is the understanding of land as a special merchandise, the articulations and synergies between actions of the State in the promotion of housing and the actions of private agents and the resulting spatial ones that widen the differences and inequalities in the production of the space.

Keywords: Urban space production; real estate market; Housing policy; Marília; Araçatuba.

Ao vô Zé.

“Eu acuso. Acuso esta cidade de descrença. É uma cidade que pensa que pensa, mas não fantasia. Raciocina, mas não cria. Acuso esta cidade de desistência. Acuso esta cidade de não mais acreditar que a inocência pode ainda nos guiar. Acuso esta cidade de ter se rendido ao cinismo, ter brutalizado a ciência e esquecido a poesia. Graduados senhores, não fechem a porta ao sonho humano, pois cidade que não sonha, morre.” Luiz Fernando Carvalho.

AGRADECIMENTOS

Terminado o trabalho é chegado o momento de relembrar as muitas pessoas que direta ou indiretamente contribuíram para a sua conclusão. Em primeiro lugar agradeço a minha família. Aos meus pais, pelo incentivo e pelo esforço despendido para que eu pudesse me dedicar aos estudos quando mais jovem e a minha irmã, por todo amor e carinho. Registro também o agradecimento aos meus avós, tios e tias.

Agradeço aos amigos da faculdade, em especial ao pessoal do “Quarto 6”, os quais estiveram presentes em muitas das atividades desenvolvidas ao longo dessa pesquisa. Registro, em especial, o agradecimento ao Marlon, o qual me ajudou na ambientação ao mundo da pós-graduação e me auxiliou em diversas atividades necessárias à conclusão desse trabalho. Agradeço também ao Bruno, companheiro de trabalho de campo, o qual se mostrou sempre muito disposto a ajudar.

Agradeço aos amigos Cláudio Dziura, pelas dicas de como utilizar o Qgis e ao Lucas Bertacco pela ajuda com alguns mapas quando eu ainda não fazia ideia de como produzi-los.

Ao longo do percurso pude conhecer pessoas extremamente profissionais que levam o serviço público muito a sério e que por sua dedicação e atenção me ajudaram muito no acesso a informações utilizadas nessa pesquisa. Destaco o auxílio da Sra. Cláudia Gizela Cintra, funcionária do setor Atos oficiais da câmara municipal de Marília, o engenheiro Sr. Kiyoshi Nishimura do setor de Planejamento Urbano e o Sr. Daniel A. Melo funcionário da Câmara Municipal, ambos residentes em Araçatuba. A eles a minha gratidão.

Agradeço também ao professor Everaldo Santos Melazzo, orientador dessa pesquisa, o qual de maneira atenciosa e dedicada auxiliou em minha formação enquanto pesquisador. Agradeço à professora Maria Encarnação, ao professor Arthur e ao agora professor Wagner Amorim que gentilmente aceitaram participar do meu exame de qualificação e contribuíram para a conclusão desse trabalho.

Registro também o meu agradecimento ao professor Marcio Catelan, o qual indiretamente contribuiu para que eu abandonasse momentaneamente a sala de aula e retornasse à faculdade para cursar o mestrado.

Agradeço a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pelo financiamento a essa pesquisa, processo de número 2014/00021-0, o qual possibilitou que pudéssemos realiza-la sem maiores problemas.

Por fim, agradeço especialmente a pessoa que esteve ao meu lado em todos os momentos dessa pesquisa. Aquela que presenciou e compartilhou comigo as dúvidas e alegrias e em todos os momentos me incentivou. Agradeço pelo carinho, apoio, companheirismo e amor. Obrigado por estar sempre comigo, Cris, a você todo o meu amor.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
Procedimentos metodológicos.....	21
<i>Os capítulos e seus conteúdos:</i>	31
CAPÍTULO 1	33
1. A Produção do Espaço Urbano: Elementos para direcionar o debate.....	34
1.1. O solo e o espaço enquanto mercadorias especiais para o capitalismo: A propriedade enquanto possibilidade de auferir renda.....	39
1.2. Os agentes e os atores sociais na produção do espaço urbano.....	49
1.3. Os capitais e a produção do espaço urbano.....	56
CAPÍTULO 2	67
2. Estruturação das cidades de Marília e Araçatuba.....	68
2.1. Formação histórica das cidades de Marília e Araçatuba.....	71
2.2. Mudanças estruturais na produção do espaço urbano: Expansão urbana em descontínuo, desigualdade socioespacial e produção habitacional através de políticas de Estado.....	90
2.3. O mercado imobiliário em Marília e Araçatuba.....	133
2.3.1. Os anúncios imobiliários em Marília e Araçatuba.....	135
2.3.2. Análise dos preços fundiários.....	142
CAPÍTULO 3	167
3. Padrões de desigualdade e sua repercussão espacial em Marília e Araçatuba. O espaço produzido no contexto atual e o Programa Minha Casa Minha Vida.....	168
3.1. O Programa Minha Casa Minha Vida nas cidades de Marília e Araçatuba.....	182
CONCLUSÕES	207
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	212

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Marília. Média do preço real por m ² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.....	143
Gráfico 2. Marília. Variação do preço médio do m ² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, 2012 e 2013 por bairros selecionados da cidade. 146	
Gráfico 3. Marília. Variação do preço médio do m ² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013 por bairros da cidade.	150
Gráfico 4. Araçatuba. Média do preço real do m ² dos terrenos entre os anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.....	156
Gráfico 5. Araçatuba. Variação dos preços médios do m ² de terrenos em 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.....	157
Gráfico 6. Araçatuba. Variação do preço médio do m ² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.....	162
Gráfico 7. Brasil. Número de unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV até Janeiro de 2015.....	187

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Marília. Produção habitacional realizada pela Cecap-CDHU e COHABs (1966-2010).	109
Quadro 2. Araçatuba. Produção habitacional realizada pela Cecap-CDHU e Cohabs (1967-2010).	110
Quadro 3. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 1 do PMCMV até abril de 2015.....	188
Quadro 4. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 2 do PMCMV até abril de 2015.....	189
Quadro 5. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 3 do PMCMV até abril de 2015.....	191
Quadro 6. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 1 do PMCMV até abril de 2015.....	194
Quadro 7. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 2 do PMCMV até abril de 2015.....	195
Quadro 8. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 3 do PMCMV até abril de 2015.....	197
Quadro 9. Número de unidades habitacionais produzidas pela CDHU e pelas COHABs entre 1960 e 1996 e sua comparação com a produção do PMCMV entre os anos de 2009 e 2015 nas cidades de Marília e Araçatuba.....	203
Quadro 10. Relação da produção habitacional do PMCMV entre os anos de 2010 e 2015 e o número de domicílios particulares permanentes de Marília e Araçatuba no ano de 2010.	204
Quadro 11. Relação entre a produção habitacional do PMCMV entre os anos de 2010 e 2015 e o déficit habitacional de Marília e Araçatuba no ano de 2010.	205

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Marília. Evolução da população residente- 1970 a 2010.	92
Tabela 2. Araçatuba. Evolução da população residente- 1970 a 2010.....	92
Tabela 3. Marília. Total de anúncios imobiliários compilados, segundo o tipo nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.	136
Tabela 4. Araçatuba. Total de anúncios imobiliários compilados, segundo o tipo nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.	138
Tabela 5. Marília. Total de bairros mencionado em anúncios imobiliários ao longo da série histórica.	141
Tabela 6. Araçatuba. Total de bairros contemplados em anúncios imobiliários ao longo da série histórica.....	142
Tabela 7. Marília. Amplitude dos preços médios das ofertas de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.	148
Tabela 8. Araçatuba. Amplitude dos preços médios das ofertas de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.	158
Tabela 9. Marília. Renda, pobreza e desigualdade. (1991, 2000 e 2010).	169
Tabela 10. Araçatuba. Renda, pobreza e desigualdade. (1991, 2000 e 2010)	175

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Marília. Município, área urbana e setores censitários (2010).....	78
Mapa 2. Araçatuba. Município, área urbana e setores censitários (2010).	83
Mapa 3. Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro urbano em 1963.	97
Mapa 4. Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1979.	98
Mapa 5. Marília. Conjuntos Habitacionais (COHABs e CDHU) entre 1967 e 1978 sobreposto a mancha urbana de 1978.	112
Mapa 6. Marília. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1978 e 1990 sobrepostos a mancha urbana de 1990.	113
Mapa 7. Marília. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1990 e 2000 sobrepostos a mancha urbana de 2000.	114
Mapa 8. Marília. Síntese dos Conjuntos Habitacionais (COHABs e CDHU) e sua relação com a expansão da mancha urbana até 2016.	115
Mapa 9. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1965 e 1979 sobrepostos a mancha urbana de 1979.	119
Mapa 10. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1979 e 1990 sobrepostos a mancha urbana de 1991.	120
Mapa 11. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1990 e 2010 sobrepostos a mancha urbana de 2016.	121
Mapa 12. Araçatuba. Síntese dos Conjuntos Habitacionais (COHABs e CDHU) e sua relação com a expansão da mancha urbana até 2016.	122

Mapa 13. Marília. Chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos, 2000 e 2010.	171
Mapa 14. Marília. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimo, 2000 e 2010.....	174
Mapa 15. Araçatuba. Chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos, 2000 e 2010.....	176
Mapa 16. Araçatuba. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, 2000 e 2010.....	178
Mapa 17. Marília. Exclusão/inclusão social, 2000 e 2010.....	180
Mapa 18. Araçatuba. Exclusão/Inclusão social nos anos de 2000 e 2010.....	181
Mapa 19. Marília. Localização dos empreendimentos do PMCMV segundo a faixa de renda até abril de 2015.	193
Mapa 20. Araçatuba. Localização dos empreendimentos do PMCMV segundo a faixa de renda até abril de 2015.	199

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Trechos das ferrovias: Cia Paulista, Sorocabana e Noroeste.	73
Figura 2. Marília. Área urbana até o ano de 1952.	82
Figura 3. Araçatuba. Área urbana até o ano de 1939.....	86
Figura 4. Marília. Variação dos preços m ² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.	153
Figura 5. Araçatuba. Variação dos preços m ² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.	160
Figura 6. Araçatuba. Variação dos preços m ² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.	164

INTRODUÇÃO.

Iniciamos essa dissertação apresentando algumas reflexões sobre a trajetória de nossa pesquisa, destacando avanços e principalmente as transformações pelas quais esse trabalho passou ao longo do tempo. Chamamos atenção ao fato de que a atividade de pesquisa nunca é algo dado à priori e, portanto está sempre sujeita a mudanças e incrementos os quais, a nosso ver, podem possibilitar um ganho de qualidade ao produto final.

Quando desenvolvemos o projeto dessa pesquisa, ainda na fase do processo seletivo para a entrada no Programa de Pós Graduação em Geografia (PPGG) da FCT UNESP campus de Presidente Prudente, no final do ano de 2013, tínhamos como foco de nossa análise a compreensão de como estava se dando a inserção dos novos empreendimentos produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nas cidades de Marília e Araçatuba. Sendo assim, o recorte temporal de nossa pesquisa estava restrito aos anos de 2010 a 2013. Nossa abordagem seria complementada pela análise da dinâmica imobiliária em seu contexto recente, particularmente a partir dos meados dos anos de 1990 de modo a buscarmos relações entre um e outro processo.

Contudo, devido as leituras, a realização dos primeiros trabalhos de campo, as reuniões com o orientador e o amadurecimento intelectual do próprio pesquisador, entre outros fatores; percebemos que ampliar a investigação introduzindo novos elementos, como a análise mais ampla da produção da habitação de interesse social nessas cidades, traria a essa pesquisa a possibilidade de diferenciá-la de outros trabalhos desenvolvidos no âmbito do PMCMV. Ao mesmo tempo, com essas mudanças, seria possível ampliar a complexidade do trabalho, pois nos possibilitaria apreender novos elementos atinentes à produção do espaço urbano dessas cidades, processo fundamental para quem tem por objetivo compreender como têm sido desenvolvidas as políticas de habitação.

Nesse sentido, buscamos compreender o processo de estruturação das cidades aqui estudadas, assim como as mudanças inerentes às dinâmicas imobiliárias que as orientam.

Ao final, consideramos que o produto dessa dissertação traz contribuições interessantes aos estudos desenvolvidos nessa temática, pois apresenta mais uma possibilidade de se analisar o PMCMV.

As cidades contemporâneas enquanto formas e conteúdos são: condição, meio e produto (CARLOS, 2011), para/da reprodução da vida e do capital e refletem as desigualdades históricas produzidas pelo sistema capitalista. Resultam da interação de inúmeros agentes e atores sociais¹ que, com diferentes capacidades de intervenção competem e cooperam no curso de sua produção a partir de múltiplos interesses. Ao longo de seus processos históricos são (re) produzidos fenômenos de diferenciação, desigualdade e mais recentemente segregação socioespacial, o que tem trazido maior complexidade a sua compreensão.

Diante disso, consideramos que produzir conhecimentos sobre a relação entre as dinâmicas imobiliárias e a produção do espaço urbano em cidades médias nos dias de hoje, além de ser uma atividade fundamental à compreensão dessas cidades, exige um esforço de interpretação das particularidades das dinâmicas da urbanização brasileira que são cada vez mais complexas e diversificadas. Desse cenário emerge a necessidade de se apreender as singularidades na formação e estruturação de cada cidade, sem que para isso se perca de vista os processos mais amplos produzidos em outras escalas geográficas que ali encontram as suas particularidades.

De modo a organizar a pesquisa e orientar a análise que ora realizamos, optamos por direcionar a nossa investigação a partir de duas dimensões analíticas as quais consideramos relevantes para a interpretação do processo de produção do espaço urbano das cidades de Marília e Araçatuba, recorte espacial da nossa pesquisa, sendo elas: a dimensão espacial e a dimensão econômica. Como recorte temático, temos como foco principal de nossa análise parte da produção habitacional realizada pelo Estado em diferentes momentos da história dessas cidades, destacando o número de unidades produzidas, sua distribuição espacial e principalmente elementos que demonstram semelhanças e diferenças entre essa produção ao longo do tempo.

¹ Detalharemos melhor a distinção que fazemos entre um e outro no capítulo 1 dessa dissertação.

A partir da dimensão espacial, buscamos compreender o processo de estruturação dessas cidades, tendo como fio condutor de nossa análise a observação das formas urbanas resultantes dos processos e das dinâmicas que orientaram sua produção em diferentes momentos de suas histórias. Nesse sentido, partimos do pressuposto de que o espaço urbano é produzido, não está organizado ao acaso e deve ser compreendido a partir de suas dimensões absoluta, relativa e relacional (HARVEY, 1980).

Ganha destaque em nossa análise o papel do Estado enquanto agente produtor do espaço, sobretudo a partir das políticas habitacionais por ele desenvolvidas, particularmente com a construção de conjuntos habitacionais populares em diferentes momentos da história.

Quanto a isso, adotamos como ponto de partida de nossa investigação a produção habitacional realizada a partir da criação do Sistema Financeiro de habitação (SFH), o qual serve como aporte financeiro a produção de inúmeros empreendimentos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) ² e que após a extinção desse passa a ser operado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Encerramos nossa análise com a produção habitacional realizada pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), portanto um período que abrange de meados dos anos de 1960 até o ano de 2015³. Essa opção se deu pelo fato desse último programa se caracterizar como uma importante política e o maior programa habitacional já lançado pelo governo brasileiro.

No que se refere à produção habitacional realizada durante o período de atuação do BNH, voltamos nossa atenção àquela que se efetivou a partir das Companhias de Habitação Popular (COHAB) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)⁴. Como essas são duas companhias que continuaram a produzir novos conjuntos habitacionais mesmo

² O Banco Nacional de Habitação, criado em 1964 e extinto em 1986 serviu de base para o desenvolvimento de vários outros programas de habitação. Esse banco foi extinto através do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, sendo suas atividades incorporadas, posteriormente, a Caixa Econômica Federal.

³ Trabalhamos nessa dissertação com os dados do PMCMV disponibilizados pelo Ministério das cidades até Abril de 2015.

⁴ É importante salientar que a produção realizada pela CDHU não está diretamente relacionada àquela financiada pelo BNH. Contudo, devido à significativa produção habitacional realizada por essa companhia ao longo do período aqui estudado, optamos por incluir a análise dos dados e outras informações referentes a atuação dessa instituição em nossa pesquisa.

após a extinção do banco, optamos por estender o período de análise de sua produção até o ano de 2010, momento em que o PMCMV passou a produzir novas unidades habitacionais nessas cidades. Em relação a esse último programa, voltamos nossa atenção à produção realizada por incorporadoras e construtoras que atuam na produção das três faixas de renda que o contemplam.

É importante salientar que nessa pesquisa não tratamos, em termos quantitativos, de toda a produção habitacional financiada pelos programas habitacionais aqui estudados no período analisado, uma vez que essa se deu em um volume maior do que aquele restrito à produção dos conjuntos habitacionais no passado e no presente. Nesse sentido, não computamos em nosso cálculo o número total de unidades habitacionais adquiridas e/ou construídas a partir do financiamento estatal, uma vez que os dados referentes ao número de financiamentos individuais não foram consultados. Do mesmo modo essas informações ficaram de fora dos produtos cartográficos que aqui apresentamos. Sendo assim, buscamos focar em nossa análise a produção da habitação de interesse social, portanto aquela voltada à população de mais baixa renda.

Na segunda dimensão analítica (econômica) buscamos apreender algumas das ações de determinados agentes que produziram/produzem esses espaços urbanos. Nesse sentido, a identificação e compreensão das estratégias adotadas por esses agentes ao longo do tempo é um elemento que buscamos investigar.

Ao longo da produção dessa dissertação, tanto essa quanto a outra dimensão analítica aparecem articuladas de modo que se busca observar como as formas urbanas estão associadas a processos espaciais os quais estão estreitamente relacionados às dinâmicas econômicas e sociais características de diferentes momentos históricos.

Como forma de tornar mais didática e objetiva essa análise, sistematizamos a exposição dos resultados de nossa pesquisa a partir de uma periodização a qual “organiza” o processo de produção e estruturação dessas cidades em três momentos distintos, os quais acompanham movimentos mais gerais da economia e da própria dinâmica de produção do espaço urbano

observado em outras cidades médias⁵, sendo que cada um desses momentos traz consigo características particulares dessa produção, sendo eles:

1- Da gênese do núcleo urbano até a década de 1960, período no qual acreditamos ser marcante a atuação do capital mercantil como aquele que orienta a produção e estruturação dos respectivos espaços urbanos; 2- a partir dos anos de 1970 até 1995, em que se observam mudanças importantes no processo de expansão da malha urbana dessas cidades, entre outros motivos pela intensificação do processo de urbanização e principalmente pela mudança nas estratégias de valorização do solo urbano, agora orientada pela atuação do capital imobiliário. Além disso, buscamos relacionar essa nova conjuntura entre outros fatores, a ação do Estado, o qual, através da produção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, contribui para a expansão da malha urbana em descontínuo; 3- do ano de 1995 até os dias atuais. Nesse último item, buscamos pormenorizar as características do mercado imobiliário dessas cidades, a partir da análise das ofertas em classificados de jornais de circulação local dos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013. Consideramos esse como um período de grande complexidade, dada a maior diversidade dos agentes que passaram a atuar nessas cidades. Dentro da análise da produção da habitação de interesse social, é importante salientar que esse terceiro momento compreende a um período caracterizado pela ausência de uma política habitacional nacional de larga escala, pois remete a um período posterior a extinção do BNH, sendo que foi apenas a partir de 2010 que voltamos a observar uma política nacional de larga escala voltada a questão da habitação através do lançamento do PMCMV.

Uma observação inicial se faz necessária quando tratamos dos recortes temporais aqui utilizados. Embora as décadas selecionadas como início e fim de cada período guardem em si características particulares as quais nos torna possível a identificação de alterações no padrão de produção do espaço urbano em relação a períodos anteriores, chamamos a atenção ao fato de que essas mudanças não configuram necessariamente uma ruptura imediata em relação às práticas, aos agentes e as estratégias observadas no passado. Nesse sentido, consideramos tais recortes apenas como uma referência para

⁵ Tomando como referência trabalhos como os desenvolvidos por Sposito (2004) e Melazzo (1993).

análise que buscamos realizar, de modo que muitos dos processos que aqui são observados não se iniciaram ou terminaram naquele exato momento, tal qual é destacado nos capítulos 2 e 3 dessa dissertação. Como exemplo disso, temos a ação do capital mercantil, cuja atividade foi decisiva para a gênese dessas cidades e que ainda hoje continua a atuar de maneira importante na produção desses espaços urbanos mesmo com a concorrência de outros capitais que atuam no setor imobiliário, inclusive aqueles altamente especializados e ligados ao circuito financeiro nacional e global.

Contudo, consideramos essa periodização importante uma vez que nos possibilita compreender algumas das nuances do processo de produção do espaço urbano dessas cidades ao passo que isso nos permite analisar com mais propriedade o contexto em que tem se dado a produção dos novos empreendimentos financiados pelo PMCMV. Ao tratar de maneira específica de cada um dos períodos aqui selecionados, buscamos responder algumas das questões que instigaram a realização desse trabalho, sendo algumas delas: Esse programa tem apresentado mudanças ou permanências em relação à maneira tradicional de se produzir/consumir as cidades? Como o PMCMV está posicionado frente às outras políticas habitacionais? São seguidas as mesmas tendências de localização observadas das políticas que o antecederam?

Acreditamos que essas questões são relevantes e que necessitam ser respondidas uma vez que o referido programa tem contribuído de maneira significativa para a transformação de muitas cidades brasileiras, haja vista que esse tem se mostrado o maior programa habitacional já desenvolvido na história do Brasil.

Apoiamos também a relevância do presente trabalho no fato dele estar associado a um grupo de outros trabalhos acadêmicos que têm sido produzidos pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) e pelos grupos de pesquisa: Grupo de Pesquisa “Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP). São exemplos de trabalhos que contemplam esse rol de pesquisas as dissertações de mestrado de Alcantara (2013) e Abreu (2014) e as teses de doutorado de Amorim (2015) e Amorim (2016), assim como as defesas de monografias de Coimbra (2013) e Barcella (2015) as quais tratam de investigações semelhantes àquelas aqui

desenvolvidas, sobretudo por abordarem a produção e o consumo das/nas cidades. Soma-se a isso, a inserção dessa pesquisa no projeto temático financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) intitulado “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: Cidades médias e consumo”, sob responsabilidade dos professores Maria Encarnação Beltrão Sposito, Eda Maria Goes e Eliseu Savério Sposito. Por esse motivo, embora o presente texto resulte de reflexões e conclusões individuais, as quais foram construídas ao longo do curso de mestrado em Geografia da FCT UNESP, é importante salientar que muitos dos argumentos por nós utilizados foram concebidos a partir da participação em um processo de produção coletiva do conhecimento compartilhado por todos os membros desses grupos de pesquisa.

Os procedimentos metodológicos aqui adotados como forma de responder aos questionamentos acima destacados baseiam-se principalmente na análise da dinâmica imobiliária e da produção habitacional realizada nessas duas cidades médias, as quais foram estruturadas a partir de uma dinâmica socioeconômica específica, datada do início do século XX até os dias atuais. Essas cidades recebem a denominação de cidades médias, não pelo número de habitantes que reside em cada uma delas, mas devido às atividades, funções e papéis por elas desempenhados em sua rede urbana, os quais podem ser explicados a partir das interações espaciais segundo as quais se articulam agentes e empresas de múltiplas escalas geográficas⁶. Elas diferem das metrópoles, mas, ao mesmo tempo, apresentam significativa importância dentro da rede urbana nacional e internacional⁷.

Além do levantamento bibliográfico, o qual foi direcionado à compreensão de conceitos e processos considerados centrais ao nosso estudo, dentre os quais destacamos: Produção do Espaço Urbano, Mercado Imobiliário, Cidades

⁶ A noção de cidade média aqui adotada é resultado da interpretação de uma série de trabalhos desenvolvidos no âmbito da ReciMe e dos grupos de pesquisa CEMESPP E GASPERR dentre os quais destacamos Amorim (2016), Amorim (2015), Abreu (2014), Melazzo (2007) e Sposito (2004), entre outros.

⁷ No caso das cidades médias, suas novas funções e conteúdos podem ser compreendidos pela análise das relações que elas estabelecem com cidades de maior ou menor porte, entre si e com os espaços rurais, associados ao seu processo de reestruturação e aos diferentes interesses envolvidos na produção do espaço. Com a nova divisão internacional e inter-regional do trabalho, elas tiveram seus papéis urbanos e regionais alterados, na medida em que as relações, sobreposições e articulações entre escalas foram intensificadas.

Médias, Políticas Habitacionais no Brasil e diferenciação e segregação socioespacial, buscamos uma bibliografia específica sobre cada uma das cidades, recorrendo a trabalhos acadêmicos e outros de cunho memorialista, produzidos por pesquisadores ligados a FCT UNESP de Presidente Prudente e de outras instituições, como a Universidade de São Paulo (USP) e a Universidade de Campinas (UNICAMP), além de autores de livros e pesquisas desenvolvidas nas próprias cidades.

Soma-se a esse material teórico e histórico consultado, o qual nos serviu e base para compreender o processo de estruturação dessas cidades, o trabalho de pesquisa empírica cujo objetivo esteve voltado à compreensão do funcionamento do mercado imobiliário nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013, a produção habitacional financiada pelas COHABs e CDHU e a análise da inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV, sobretudo aqueles destinados à população de renda mais baixa. Para isso, foi utilizada a metodologia de análise dos classificados de jornais de circulação local assim como trabalhos de campo e entrevistas, além da utilização de um banco de dados com as informações sobre os empreendimentos aprovados e/ou construídos pelo PMCMV e pelas COHABs e CDHU em cada uma das cidades.

Procedimentos metodológicos.

a) Levantamento bibliográfico.

O primeiro dos procedimentos metodológicos realizados ao iniciarmos a pesquisa foi o levantamento de trabalhos que nos possibilitassem compreender melhor o urbano e a cidade. Nesse sentido, fomos amparados pelas disciplinas oferecidas pelo programa de pós-graduação em Geografia da FCT UNESP de Presidente Prudente, pelas reuniões realizadas pelo grupo de pesquisa CEMESPP, assim como pela participação em eventos como o seminário realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU USP) de São Carlos intitulado: “O Programa Minha Casa Minha Vida em pesquisas do IAU-USP”.

A priori buscamos a leitura de autores clássicos e contemporâneos na tentativa de compreender conceitos e processos considerados centrais na investigação que buscamos realizar. Nesse sentido, foi através de Lefebvre (1972), Castells (1983), Topalov (1979) e Sposito (1983) que tentamos compreender o sentido do conceito de Produção do Espaço Urbano; recorremos a Smolka (1987), Botelho (2005) e Melazzo (2013) para obter as bases para compreender e analisar o funcionamento do Mercado Imobiliário e buscamos em autores como Maricato (1987), Rolnik (2015), Bonduki (2008) e Ferreira (2012) o auxílio para a compreensão das Políticas Habitacionais no Brasil.

Após o levantamento de temas e autores e da construção de nosso referencial teórico partimos para a busca de elementos que nos permitissem relacionar a teoria com a realidade empírica.

b) A produção habitacional via políticas e programas do Estado ao longo do tempo.

Como forma de compreender os impactos e as transformações provocadas pelo PMCMV nas cidades aqui estudadas (uma das propostas iniciais dessa pesquisa), utilizamos dados disponibilizados pelo Ministério das Cidades, os quais trouxeram informações sobre o número de unidades habitacionais contratadas, as construtoras/incorporadoras responsáveis pela sua produção, a localização desses empreendimentos, as datas de assinatura do contrato e a previsão do término das obras, a faixa de renda na qual esses projetos se enquadravam, a fonte do recurso utilizado e a tipologia dos empreendimentos. Os dados mais recentes aos quais tivemos acesso e que serviram de base para a nossa pesquisa remetem ao mês de Abril de 2015.

Com o avanço da atividade de pesquisa sentimos a necessidade de ampliar nosso recorte analítico e por isso incorporamos outras políticas e programas desenvolvidos e que tinham como propósito a produção da habitação de interesse social, ampliando assim os agentes estatais estudados. Para isso, utilizamos como primeira fonte de pesquisa o trabalho desenvolvido por Boscariol (2011), o qual procurou fazer um levantamento sobre toda a produção habitacional realizada por agentes estatais em quatro municípios

paulistas, sendo eles: Marília, Araçatuba, Presidente Prudente e São José do Rio Preto.

Somada a essa fonte de pesquisa, recorreremos a informações disponibilizadas pelas prefeituras como a data de aprovação dos contratos e a localização dos empreendimentos produzidos pelas COHABs Crhis⁸ e Bauru, assim como a produção realizada pela CDHU.

Ao final, com todos esses dados e informações disponibilizados foi possível a produção do material cartográfico o qual subsidiou as reflexões que são apresentadas no capítulo 2 dessa dissertação.

c) Produção cartográfica e mapas temáticos da desigualdade.

Para a confecção de boa parte dos produtos cartográficos utilizados em nossa pesquisa recorreremos às ferramentas disponibilizadas pelo Google Earth e ao software livre multiplataforma de sistema de georreferenciamento denominado QGIS. Em relação ao primeiro, no que diz respeito aos mapas dos conjuntos habitacionais produzidos pelas COHABs, CDHU e PMCMV, localizamos cada conjunto habitacional ou empreendimento popular a partir dos endereços disponibilizados pelas prefeituras e pelo Ministério das Cidades e com o uso da ferramenta “polígonos” contornamos cada um deles. Em seguida, alocamos todos os polígonos em uma pasta e a salvamos no formato “.kml”, tipo de arquivo compatível com o QGIS, no qual foi produzido o layout dos mapas.

A metodologia utilizada para a confecção dos mapas com os bairros de Marília e Araçatuba, os quais foram utilizados posteriormente para a produção dos mapas de preços das ofertas de casas e terrenos, seguiu o mesmo procedimento. Nesse caso, ao final do processo, cada polígono passou a representar um bairro diferente. Como última etapa para a produção desses mapas, os bairros (salvos em formato “.kml.”) foram cruzados com as informações de preços médios ofertados em classificados de jornal⁹.

Em relação aos mapas temáticos da desigualdade apresentados no início do capítulo 3 dessa dissertação, nos apropriamos de um material produzido

⁸ Companhia Regional de Habitação de Interesse Social (CRHIS), com sede em Araçatuba.

⁹ Trataremos das ofertas em classificados de jornal de maneira detalhada no próximo item.

coletivamente no grupo de pesquisa CEMESPP. Esses mapas foram produzidos a partir da soma de indicadores sociais como número de moradores por domicílio, chefes de família com baixa escolaridade, domicílios ligados à rede de esgoto, entre outros, sendo que cada um deles gerou uma “nota”, e o conjunto das notas, por sua vez, resultou no mapa final que indica as áreas de inclusão e exclusão social. Ressaltamos que a exclusão social é aqui considerada como um conceito que vai além da pobreza, tendo em vista que além de terem baixa renda, os grupos sociais considerados em situação de exclusão possuem baixo acesso ao conhecimento, acesso precário ao mercado de trabalho e baixa capacidade de autonomia social e política.

d) Os anúncios de jornais: procedimentos de coleta de dados, organização e análise.

A opção pelo uso de anúncios de jornal está pautada na carência de fontes de informação ligadas ao mercado imobiliário, a qual remete à precariedade de mecanismos para obtenção de dados confiáveis sobre as transações imobiliárias realizadas em cada uma das cidades. Por se tratar de um mercado pouco transparente, marcado pela escassez das informações registradas nas Prefeituras Municipais e pela dificuldade de acesso por parte do pesquisador a Cartórios de Registros de Imóveis ou Receita Federal, somados ao elevado grau de informalidade existente neste setor, observamos a quase completa ausência de dados confiáveis em outras fontes oficiais. (MELAZZO, 2010).

Além disso, dados confiáveis e em volume representativo são fundamentais para a realização da análise que nos propomos a fazer. Seu registro através de uma fonte segura ao longo dos anos possibilita não apenas a compreensão da atual conjuntura do mercado imobiliário, mas a sua evolução, o que associado a uma análise histórica e multi-escalar pode nos oferecer importantes indícios para apreender as transformações inerentes a esse mercado de características tão peculiares em cada uma das cidades de maneira bastante particular.

Desse modo, os anúncios em classificados de jornais de circulação local foram adotados como fonte principal para a análise do mercado imobiliário das

cidades aqui estudadas. Essa escolha está amparada no fato dessa metodologia já ser amplamente utilizada em trabalhos desenvolvidos pela ReCiMe a qual pode ser vista em Abreu (2011) e (2014), Coimbra (2013), Barcella (2015) e Amorim (2011) e (2015). Esta opção se dá pela possibilidade da coleta desse material empírico em diferentes cidades, as quais, comumente possuem ao menos um jornal local de circulação diária e o mais importante, acessíveis ao pesquisador. Por estar inserido em uma rede de pesquisa que busca apreender o comportamento do mercado de diferentes cidades espalhadas por todo o Brasil (ReCiMe), o uso dessa metodologia permite não apenas acessar a informação sobre a oferta imobiliária nas cidades que estudamos, mas futuramente compará-las com outras cidades de realidades socioespaciais diferentes, o que possibilita a compreensão das diferenças inerentes as particulares de cada cidade em seu contexto específico.

O fato de oferecer condições de comparação entre diferentes cidades a partir de uma série histórica torna esse um procedimento metodológico relevante para o tipo de análise proposto por essa pesquisa. Entretanto, a escolha desta fonte de dados exige cuidados. É importante reconhecer que esta não é a única forma de se agrupar informações acerca do mercado imobiliário e que ela apresenta algumas limitações, visto que não consegue abarcar a totalidade das transações imobiliárias concretizadas nas cidades ao longo do período estudado. Além disso, os anúncios denunciam uma fração do mercado em que predominam as ofertas de imóveis usados, sendo restritas ou poucas as informações voltadas aos lançamentos e novos produtos imobiliários ou daqueles de maior e menor preço cuja divulgação não ocorre, majoritariamente, no âmbito dos classificados imobiliários em jornais.

Desse modo, acreditamos que os anúncios de classificados em jornais expressam uma composição peculiar já que se tratam unicamente do preço de oferta do imóvel, sendo, portanto, um preço que condiz com expectativas de venda desejadas e não necessariamente com aquele praticado no ato da consumação da venda, que pode ou não se realizar.

Neste sentido, ao propormos a análise do mercado imobiliário de duas cidades distintas a partir de alguns anos previamente selecionados, devemos dispor de informações atualizadas sobre um conjunto de variáveis pertinentes a essa investigação.

Procedimento de compilação: descrição das variáveis.

Para o registro dos anúncios de jornal, foram delimitadas algumas variáveis consideradas fundamentais para a análise aqui realizada. Para a tabulação dos dados utilizamos o software Microsoft Excel de forma que cada linha representou um anúncio diferente e cada coluna uma variável específica.

A organização deste material priorizou as informações correspondentes às questões fundamentais – Quando? O que? Onde? Qual uso? Por quem é ofertado? E a que preço? - ou seja, características particulares a cada oferta que tornam evidentes a localização por bairros, o tipo de imóvel comercializado (casa, apartamento ou terreno), seu uso (comercial ou residencial), sua área total e área edificada, a imobiliária anunciante, o número de dormitórios e o preço de oferta.

Como forma de ilustrar as informações registradas para cada variável são apresentados alguns exemplo:

- *Dia, Mês e Ano*: São variáveis referentes à série histórica adotada. Em nossa pesquisa os anos escolhidos foram: 1995, 2000, 2005, 2010, 2012, 2013. Os meses de escolha para coleta foram Outubro e Dezembro, sendo que na ausência de um dos meses buscou-se registrar aquele ligeiramente anterior. Os dias escolhidos foram os domingos de cada mês.

- *Bairro*: A variável relativa à localização dos anúncios permite uma caracterização das diferentes áreas que compõe a cidade a partir do predomínio dos tipos de imóveis com maior ocorrência em cada uma delas. Soma-se a isso a capacidade de localizarmos e caracterizarmos de forma mais general às ofertas imobiliárias ao longo da cidade. Com esse registro é possível identificar “eixos” ou áreas de valorização do mercado, evidenciando particularidades e diferenças entre as estratégias de valorização desigual do espaço urbano empregadas na cidade como um todo. Estas informações, associadas a uma base cartográfica atualizada possibilitaram a elaboração do mapeamento identificando as estratégias de seletividade espacial e os vetores de expansão imobiliária e os nichos de mercado organizados segundo a faixa de renda da população.

- Tipo e Uso: As variáveis relativas ao tipo de imóvel (terreno, casa ou apartamento), número de dormitórios e ao uso a que se destina o imóvel anunciado (residencial, comercial ou misto) evidencia como se encontra a composição das ofertas, e demonstra a consolidação e a estrutura do mercado em determinadas áreas da cidade, em detrimento de outras.

- Metragem: Ao consultarmos os anúncios imobiliários, buscamos a partir da metragem anunciada algumas informações que nos possibilitaram um maior detalhamento sobre o imóvel ofertado.

Neste sentido, a variável área do terreno está vinculada a metragem total em metros quadrados do lote anunciado. A variável área construída está normalmente atrelada aos anúncios de casas e apartamentos e diz respeito à metragem total em metros quadrados da área edificada no lote. Por fim, a área útil diz respeito às informações específicas aos apartamentos e residências em condomínios fechados, e, diferentemente da área construída, considera o papel do condomínio, ou seja, dos equipamentos de lazer, esportivos e espaços comuns existentes. Essas informações são de extrema importância, pois a sua ausência tende a anular o uso daqueles dados uma vez que não se pode atribuir os preços por m² para aquele determinado produto, informação crucial no momento da análise.

- Imobiliária anunciante: Com relação aos agentes anunciantes do mercado imobiliário, o primeiro aspecto a enfatizar é o de que há uma pluralidade de agentes atuando distintamente no mercado imobiliário. Esses se diferem, por exemplo, em relação à sua organização profissional e empresarial: as imobiliárias, as construtoras, as incorporadoras, os corretores particulares, e demais formas de atuação, nas quais, por exemplo, pode-se verificar uma mesma empresa assumindo duas ou mais funções, trabalhando individualmente ou em parceria com outras empresas. Entretanto, no âmbito dos classificados imobiliários, predominaram as ofertas centralizadas pelas imobiliárias, e em anúncios de particulares, ou seja, de pessoas físicas.

- Preço do imóvel: Essa variável completa o banco de dados em seu conjunto e oferece importante inter-relação com as demais variáveis, principalmente aquelas referentes à metragem do imóvel. Contudo, como ela serve de parâmetro para a comparação dos preços imobiliários ofertados em diferentes anos, alguns cuidados foram necessários para evitar distorções em

relação ao comportamento dos preços de imóveis ao longo da série histórica analisada. É importante destacar que a inflação tem por característica “distorcer” os preços relativos ao longo dos anos, desvalorizando assim a moeda. Nesse sentido, todos os preços calculados por m² foram deflacionados utilizando a correção dos valores segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas tomando-se por base o mês de Dezembro do ano de 2013, ou seja, os dados mais recentes utilizados nessa pesquisa.

Desse modo, foi possível discernir o aumento inflacionário do preço da valorização real do imóvel, sendo essa última um importante indicador de mudanças na dinâmica imobiliária observada em cada uma das cidades ao longo do tempo.

Ao término da primeira e segunda etapa (coleta e digitação das ofertas) foi realizada a conferência dos dados, a fim de evitar possíveis erros na grafia dos nomes dos bairros, inconsistências entre tipos e usos, dentre outros diversos problemas que pudessem comprometer as informações registradas.

e) Trabalhos de campo e entrevistas: Construção das bases para a análise empírica.

Ao todo foram realizados oito trabalhos de campo até o mês de Setembro de 2016, sendo que cinco tiveram como destino a cidade de Araçatuba e três a cidade de Marília. A diferença entre o número de visitas a uma e outra cidade se deve ao fato da existência de mais material de pesquisa disponível para a cidade de Marília do que para a cidade de Araçatuba. Um exemplo que justifica esse argumento é que a cidade de Marília faz parte do conjunto de cidades estudadas pelo projeto temático: “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo”, o qual tem produzido um diversificado material de pesquisa por estudantes e pesquisadores da graduação e pós-graduação da FCT UNESP de Presidente Prudente. Esse material tem sido compartilhado a partir de reuniões e eventos como os workshops ligados ao projeto temático. O mesmo não ocorre em relação a cidade de Araçatuba, na qual são poucas as pesquisas ligadas a temática disponíveis para consulta.

Em relação aos trabalhos de campo realizados em Araçatuba, esses foram distribuídos ao longo dos anos de 2014, 2015 e 2016.

O primeiro deles ocorreu no dia 18 de dezembro de 2014 e teve como objetivo a realização de uma primeira atividade de reconhecimento da cidade e principalmente dos empreendimentos ligados ao PMCMV assim como das construtoras/incorporadoras responsáveis eles. Foram visitados empreendimentos de diferentes faixas de renda, alguns concluídos e já habitados e outros em fase de construção e comercialização, o que nos possibilitou o diálogo com moradores, no caso daqueles empreendimentos já entregues e com os vendedores presentes nos *stands* de venda.

Nesse primeiro trabalho de campo realizamos também a coleta dos anúncios disponíveis em classificados de jornal (Jornal “Folha da Região”), os quais passaram a ser registrados segundo o procedimento descrito anteriormente.

O segundo trabalho de campo ocorreu no dia 24 de setembro de 2015 e teve como objetivo a entrega de alguns ofícios¹⁰, os quais solicitavam o acesso a material de pesquisa junto a prefeitura municipal (tal qual os mapas da cidade em diferentes anos, leis de expansão do perímetro urbano, fotografias aéreas e ano de aprovação dos loteamentos e conjuntos habitacionais), assim como a realização de entrevistas junto as incorporadoras TECOL e LOMY Engenharia. Tal como ocorrido na primeira ida a campo, percorremos alguns bairros da cidade, buscando elementos que nos possibilitassem avaliar a inserção urbana dos novos empreendimentos financiados pelo PMCMV, sobretudo aqueles destinados a receber a população de mais baixa renda.

A partir da resposta de um desses ofícios, retornamos a cidade de Araçatuba para a realização da entrevista junto à TECOL engenharia, onde fomos recebidos pelo Engenheiro Aurélio Luiz de Oliveira Júnior, um antigo sócio da empresa. Acompanhado do doutorando Marlon Altavini de Abreu e utilizando como fio condutor o roteiro de entrevistas com agentes bem informados, o qual serve como base para as entrevistas realizadas pelos pesquisadores do projeto temático ao qual essa pesquisa está inserida, foi feita

¹⁰ É importante destacar que não obtivemos resposta do ofício entregue a prefeitura municipal. Todo o material que nos foi disponibilizado pelo setor de planejamento urbano decorreu de iniciativa individual do Sr. Kiyoshi Nishimura, engenheiro civil, o qual ao compreender a importância da pesquisa que realizamos se disponibilizou a ajudar.

uma entrevista de pouco mais de cinquenta minutos na qual tratamos de assuntos como: a dinamização do mercado imobiliário, a oferta de crédito e o PMCMV.

Após longa insistência, conseguimos a resposta do segundo ofício, entregue a LOMY Engenharia. Fomos recebidos no dia 5 de janeiro de 2016 pelo gerente comercial João Carlos Silva Júnior. Nessa entrevista fomos acompanhados do Professor Dr. Everaldo Santos Melazzo, orientador dessa pesquisa. Os mesmos assuntos da primeira entrevista foram novamente tratados, ao passo que alguns questionamentos resultantes da primeira experiência foram retomados.

Além disso, outros dois trabalhos de campo foram realizados para essa cidade. O primeiro foi realizado no mês de Setembro de 2016 e teve como intuito fazer um levantamento das leis de expansão do perímetro urbano assim como a confirmação das datas de aprovação dos conjuntos habitacionais produzidos nessa cidade até o ano de 2010. O segundo e último trabalho de campo foi realizado no mês de Outubro de 2016 e nele consultamos e registramos os mapas e leis referentes à aprovação da expansão do perímetro urbano da cidade. Para que isso fosse possível enviamos um ofício à câmara municipal. Nossa solicitação foi analisada e prontamente atendida pelo setor competente o qual nos autorizou o acesso a esse material¹¹.

Em relação à cidade de Marília, foi realizado um trabalho de campo entre os dias 22 e 23 de Janeiro de 2015. Na cidade realizamos uma entrevista na Associação comercial e empresarial acompanhados da então doutoranda Edna Maria Jucá Couto Amorim e coletamos os anúncios em classificados de jornal (jornal “O Diário de Marília”) que faltavam para completar a série histórica já presente nos arquivos do grupo de pesquisa.

Além dessa visita realizamos outras duas idas a campo no ano de 2016. Na primeira delas entregamos dois ofícios: O primeiro teve como destinatário a construtora e incorporadora Menin Engenharia. Destacamos que apesar da insistência não obtivemos resposta. O segundo foi escrito à Câmara Municipal e com ele nosso objetivo foi solicitar o acesso às leis de expansão do perímetro urbano e seus respectivos mapas. Com a intermediação da Sra. Cláudia Gizela

¹¹ Em todo o processo contamos com a ajuda de Daniel A. Melo funcionário da câmara municipal de Araçatuba.

Cintra, do setor Atos Oficiais, foi possível acessarmos esse material o qual teve suma importância na produção cartográfica que é apresentada no capítulo 2 dessa dissertação.

Nas duas cidades aproveitamos as visitas às câmaras municipais para consultar a legislação sobre a implantação dos conjuntos habitacionais produzidos no período do BNH e anos seguintes assim como do PMCMV.

Os capítulos e seus conteúdos:

A presente dissertação estrutura-se em três capítulos principais os quais são divididos por alguns subcapítulos.

No capítulo um é apresentada parte da reflexão teórica, a qual se encontra também diluída pelos outros dois capítulos. Nele destacamos os conceitos e ideias que consideramos centrais na tentativa de compreender como essas cidades têm sido produzidas historicamente. Refletimos sobre a produção do espaço urbano dentro de uma sociedade capitalista, o papel da terra e da habitação como mercadorias especiais, as características inerentes ao estudo do mercado imobiliário, os agentes e as escalas que se relacionam na produção do espaço urbano, além dos capitais que atuam nessa produção.

No capítulo dois apresentamos parte do trabalho empírico da pesquisa. Seu enfoque está voltado à compreensão do processo de estruturação das cidades de Marília e Araçatuba. Nele são apresentados elementos da formação histórica dessas cidades, os primeiros processos de expansão e o papel de protagonismo que diferentes capitais e agentes que atuam no setor imobiliário tiveram ao longo dos anos, consolidando-se como importantes produtores dessas cidades. São destacados também outros dois elementos relevantes ao trabalho como um todo: O primeiro diz respeito à atuação do Estado na produção dessas cidades a partir da implementação de diferentes políticas habitacionais, sobretudo entre as décadas de 1970 e 2010¹² e o segundo diz respeito à caracterização do mercado imobiliário dessas cidades nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013. Esses dois elementos ganham relevância uma vez que buscamos compreender as características da produção habitacional realizada pelo PMCMV assim como as possíveis

¹² É importante destacar que essa produção se inicia ainda na década de 1960.

mudanças e permanências de sua produção em relação às outras políticas habitacionais de grande relevância que a antecederam.

No terceiro e último capítulo voltamos nossa análise as políticas e aos programas habitacionais do presente e do passado, buscando elementos que nos possibilitem identificar a relação entre as lógicas de atuação do mercado imobiliário e do poder público municipal na produção da cidade. Para isso é colocada em comparação a produção habitacional realizada pelas COHABs e pela CDHU entre as décadas de 1970 a 2010¹³ com a produção realizada/contratada pelo PMCMV entre os anos de 2010, retomando alguns elementos debatidos no capítulo anterior.

Embora, em ambas as cidades, possam ser observadas a produção de novos empreendimentos ligados a CDHU até os dias de hoje, optamos pelo recorte temporal que restringe nossa análise a essa companhia até o ano de 2010. Essa escolha está amparada no fato desse ser o ano de início da produção dos empreendimentos financiados pelo PMCMV. Desse modo, trabalhamos com dois períodos: um anterior e outro posterior a implementação do programa federal¹⁴.

Por fim, nas conclusões, apresentamos algumas reflexões sobre os principais resultados observados em nossa pesquisa, buscando realizar sínteses. Para isso, de forma sintética, retomamos alguns dos elementos trabalhados nos capítulos anteriores buscando articulá-los.

¹³ É objeto do nosso estudo a produção habitacional realizada pelas COHABs Bauru e Crhis. A primeira tem suas atividades iniciadas ainda na década de 1960, enquanto a segunda as inicia na década de 1980. A escolha por essas companhias está pautada no fato de que ambas apresentam uma produção habitacional extremamente relevante para essas cidades, representando uma parcela bastante significativa da produção habitacional financiada pelo Estado até os anos de 1990.

¹⁴ Embora a produção ligada a CDHU continue nessas cidades, o número de unidades produzidas tem se mantido bastante reduzido se comparado ao PMCMV, sendo de 288 para a cidade de Araçatuba – entre 2010 e 2013, ano do último conjunto habitacional produzido- e de 210 para a cidade de Marília, entre os anos de 2010 e 2016.

CAPÍTULO 1

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: ELEMENTOS PARA DIRECIONAR O DEBATE.

Com o objetivo de expor ao leitor os pontos de vista teóricos a partir dos quais desenvolvemos essa pesquisa, cujo objetivo é compreender e analisar o processo de produção do espaço urbano das cidades de Marília e Araçatuba e, sobretudo lançar foco na maneira como foi/tem sido inserida a produção da habitação de interesse social dentro desse processo, iniciamos esse capítulo apresentando o debate sobre o conceito de Produção do Espaço. Em seguida, apresentamos algumas reflexões sobre o papel do solo e da habitação enquanto mercadorias especiais dentro de uma sociedade capitalista, assim como algumas considerações sobre os agentes, atores e capitais que participam da produção do espaço urbano.

Ressaltamos que embora não tenhamos o objetivo de desenvolver esse debate de forma exaustiva, uma vez que vários elementos são retomados ao longo dos próximos capítulos, buscamos organizá-lo de uma maneira que apresente a fundamentação para que se possa compreender de onde partimos e onde pretendemos chegar com esse trabalho.

Nesse sentido, destacamos que ao longo do desenvolvimento do pensamento geográfico foram muitas as bases teórico-metodológicas que ampararam a análise das cidades. Dentre as abordagens mais tradicionais¹⁵, destacamos o papel da Ecologia Urbana, a qual passou a influenciar pesquisadores de diferentes partes do mundo a partir do desenvolvimento de uma teoria voltada a análise urbana.

Contudo, nos interessa aqui destacar que foi a partir dos anos de 1960 que emergiu de maneira mais sistematizada a abordagem marxista ligada aos estudos urbanos, em grande parte como forma de responder à incapacidade das outras correntes de pensamento desenvolvidas até então em explicar os processos de ampliação das desigualdades sociais no interior das cidades que passavam a se estruturar a partir daquele momento. Uma das primeiras obras a inaugurar essa nova maneira de olhar a cidade a partir da pesquisa urbana crítica na Europa, a qual serviu de inspiração a diversos outros trabalhos

¹⁵ Aqui compreendidas como os estudos realizados pela chamada Escola de Chicago, iniciados em 1936 com Robert E. Park.

desenvolvidos em diferentes países do mundo, foi àquela elaborada por Castells (1972).

Castells (1983, p. 146) ao refletir sobre “A Questão Urbana”, afirma que o espaço é um produto material em relação com outros elementos, entre eles os homens. Estes últimos, através das relações sociais por eles constituídas dão ao espaço, forma, função e significação social. Segundo o mesmo autor o espaço “[...] é estruturado, não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem, ao especificá-los, os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social”. Nesse sentido, o espaço pode ser visto como expressão concreta de cada momento histórico e das dinâmicas sociais, sendo que são as leis (processos) conjunturais e estruturais que comandam sua existência e transformação.

A partir da perspectiva defendida por esse autor, exposta originalmente no livro “A questão urbana” (1972), o espaço é interpretado como reflexo de dinâmicas sociais que se alteram ao longo dos anos a partir das diferentes demandas econômicas e políticas, estando, portanto interligado às dinâmicas sociais. Em sua proposta analítica, o espaço é visto como expressão concreta do momento histórico e das dinâmicas sociais nele estabelecidas.

É importante reconhecer que, embora seja considerada uma das primeiras obras inspiradas no pensamento marxista voltada a compreender as cidades, essa obra recebeu muitas críticas, como aquelas realizadas por Gottdiener (2010), quem discorda, entre outras coisas, da abordagem estruturalista adotada por esse autor e principalmente da maneira como o espaço é tratado em sua reflexão (como um elemento “passivo” dentro do processo de produção das cidades e que enfatizava o espaço urbano como “uma unidade espacial de reprodução da força de trabalho”), perspectiva essa que se afasta da compreensão que defende a análise do processo de produção do espaço. É importante salientar que desde o lançamento dessa obra, ainda no início dos anos de 1970, a abordagem marxista voltada à análise da cidade e do urbano foi se desenvolvendo e vários outros autores passaram a ocupar lugar de destaque na análise do espaço urbano, tais quais: Topalov (1979), Harvey (1980) e Soja (1993).

A possibilidade de construção de uma análise centrada na perspectiva materialista histórica e geográfica, tal qual defendida por Soja (1993) e em

certa medida fonte de inspiração para o trabalho que aqui buscamos desenvolver tem, diferente daquela apresentada anteriormente, alicerce na obra de Lefebvre, considerado o precursor do conceito de produção do espaço, o qual propôs, antes mesmo de Castells (1972), uma outra possibilidade de leitura das cidades. Nessa abordagem o espaço é visto não apenas como “*locus*” para a organização e reprodução da sociedade e do capital, mas condição e produto para a realização desses processos.

Segundo Sposito (2004, p.48) foi esse autor quem desenvolveu o debate acerca da concepção de produção do espaço, tomando como ponto de partida para a construção das suas reflexões o conceito de produção. Para fazê-lo, Lefebvre buscou inspiração em Marx e Engels, os quais não concebiam a análise materialista da história sem a análise do processo de produção, tanto no que se refere ao desenvolvimento das forças produtivas, quanto no que se refere às relações de produção.

Lefebvre (1972) destaca que o conceito de produção deve ser compreendido como sendo um processo com dupla determinação, sendo elas historicidade e práxis:

O termo (produção) é entendido numa acepção mais lata do que em economia e assume o sentido de toda a filosofia: produção de coisas (produtos) e de obras de ideias e de verdade. A história vai assim do passado longínquo (original) ao presente, e o historiador refaz o caminho em sentido inverso para compreender como pôde o passado gerar o presente. Por outro lado, a práxis, fundamentada neste movimento e apoiada no presente que constitui, prepara o futuro, encara o possível, isto é, no limite, a total transformação do mundo real por uma revolução total. (LEFEBVRE, 1972, p.38).

A partir desse duplo sentido assumido pela produção, podemos compreender a cidade como sendo o lugar que engloba e expressa, ao mesmo tempo, os dois sentidos desse conceito. Sendo obra, a cidade é também o lugar onde são produzidas diversas outras obras, incluindo o que dá sentido a produção e igualmente, constitui-se como o lugar onde se produzem e se trocam os bens e onde esses bens são consumidos.

A unidade dessa duplicidade assumida pelo espaço decorre do próprio fato de que a cidade é expressão da produção no sentido amplo, enquanto

obra que se materializa para permitir a produção no seu sentido restrito, como locus para a produção de bens e serviços (SPOSITO, 2004, p.49).

A compreensão do espaço urbano contemporâneo, portanto pensado a partir de uma análise marxista tal qual defendido por Lefebvre tem em seu processo de produção o centro explicativo e o ponto de partida para a realização da análise. Diferente da abordagem proposta por Castells (1972), o espaço e a produção do espaço passam a se apresentar como elemento/processos “ativos”, sob os quais devemos lançar foco. Nesse sentido, se pretendemos compreender, por exemplo, por que vivemos em cidades desiguais, dentro de uma perspectiva Lefebvriana devemos buscar elementos que nos possibilitem entender como essas cidades são produzidas. Para que essa análise possa ser realizada a contento, contudo, é necessário ter em mente as especificidades de cada momento histórico, observando as características políticas, econômicas e sociais inerentes a cada realidade em diferentes momentos.

Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço e o solo passaram a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, pelos processos de mercantilização da terra, até sua inclusão, mais recentemente, nos circuitos de valorização e circulação do capital financeiro.

Nesse sentido, tal qual apontado por Lefebvre (1999, p.142) ocorre (já a partir dos anos de 1970, quando o autor formula sua teoria) uma crescente dependência por parte do capitalismo da produção e consumo do espaço, pois:

O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão. (LEFEBVRE, 1999, P.142).

Sendo assim, para o entendimento da produção do espaço urbano em um contexto capitalista, um dos focos dessa pesquisa, deve-se, portanto, levar em consideração que esse é caracterizado pela propriedade privada, a qual se apresenta concentrada, majoritariamente, nas mãos de pequenos grupos que possuem as rendas mais altas. Nesse sentido, o monopólio de uma classe

sobre o espaço¹⁶, excluí os pobres da propriedade fundiária, isso porque a classe que detém a maior parte dos recursos pode, através de seu dinheiro e de sua influência, ocupar, estruturar, planejar e reestruturar o espaço da forma que lhes convém.

Ao assumirmos essa proposição, pretendemos deixar de lado o enfoque centrado apenas na cidade enquanto resultado, ou mero produto de relações sociais, políticas e econômicas alicerçadas em bases históricas para compreender e analisar o processo o qual tem como resultado a produção das cidades contemporâneas.

Sendo assim, partindo do pensamento formulado por Lefebvre (1972), a produção do espaço urbano é aqui compreendida como um conjunto de ações, interesses, valores e ideias, presentes no campo material e simbólico, os quais colocam a sociedade em movimento e fazem com que as cidades sejam criadas e recriadas ao longo do tempo.

A partir dos exemplos apresentados nos próximos itens e principalmente a partir da análise do processo de estruturação das cidades de Marília e Araçatuba, a qual será mais bem detalhada no capítulo 2 dessa dissertação, retomamos algumas dessas questões buscando aprofundá-las através dos exemplos particulares de cada uma das localidades analisadas.

¹⁶ Segundo Botelho (2007) a alta burguesia, no caso do capitalismo.

1.1. O solo e o espaço enquanto mercadorias especiais para o capitalismo: A propriedade enquanto possibilidade de auferir renda.

Ao encararmos o espaço simultaneamente como um meio, um produto e uma condição (CARLOS, 2011)¹⁷ para a realização da produção e do modo capitalista de produção, tal qual temos defendido, entendendo que o ato de produzir é ao mesmo tempo, o ato de produzir espaço (SANTOS 1978, p.163), seja pela via do consumo ou pela reprodução das relações sociais é preciso pensá-lo também como uma mercadoria a qual carrega em si inúmeras contradições, tendo em vista que o mesmo é produzido socialmente, mas apropriado individualmente em um processo atrelado à lógica da contradição entre valor de uso e valor de troca¹⁸.

Nesse sentido, como forma de construirmos nossa análise, optamos por apresentar algumas das características do processo de urbanização brasileiro, para, em seguida, observarmos a condição de mercadoria especial e fonte de renda, assumidas pela habitação e pelo solo urbano.

No Brasil, assim como na maioria dos países em desenvolvimento, o processo de urbanização tardou a acontecer. Segundo Santos (1993, p.20) “O Brasil foi durante muitos séculos um grande arquipélago formado por subespaços que evoluíram segundo lógicas próprias”. Contudo, dada as características de sua formação histórica, quando esse processo se acelerou o mesmo se deu de maneira rápida, acarretando uma série de problemas às pessoas que passaram a viver nas cidades que se estruturaram/reestruturaram a partir daquele momento.

Foi no início do século XX, com as atividades ligadas principalmente ao complexo cafeeiro e a industrialização que o processo de urbanização viveu um de seus momentos mais marcantes, principalmente na região sudeste (hoje a mais urbanizada do país), o que contribuiu não apenas para que em pouco tempo a população urbana superasse em números absolutos a população

¹⁷ Chamamos a atenção ao fato de que a abordagem que busca compreender a produção do espaço continua em construção até os dias de hoje a partir do diálogo entre autores clássicos e contemporâneos, tais quais as obras de Lefebvre (1972) e Carlos (2012).

¹⁸ A utilidade constitui o valor de uso. Desse modo, o valor de uso nada tem a ver de imediato com o trabalho humano que pode ter custado, nem com a relação social de produção. Por outro lado, o valor de troca está associado ao tempo de trabalho socialmente necessário à produção de uma determinada mercadoria, ou seja, o tempo padrão, para produzi-la, o que possibilitará a troca no mercado e, portanto atrelada a mercantilização do produto.

rural, mas para que houvesse uma alteração na maneira como a terra urbana, enquanto mercadoria a ser apropriada e comercializada, passou a ser vista. Ainda segundo Santos (1993, p.30), entre 1940 e 1980, ocorreu um crescimento de aproximadamente 653% da população urbana brasileira, acarretando mudanças importantes nas relações inter e intra-urbanas.

O êxodo rural e a intensificação das atividades urbanas trouxeram características marcantes às cidades brasileiras, sendo uma das mais destacadas a produção de grande desigualdade, na qual aqueles que detêm o maior poder econômico e consequentemente maior poder de decisão reservam para si as melhores áreas da cidade, restando aos cidadãos de mais baixa renda as outras, por vezes marcadas pela precariedade e pelo estigma social.

Com o passar dos anos e o avanço do processo de urbanização, foi-se intensificado o cenário de complexidade das cidades, as quais passaram cada vez mais a serem caracterizadas pelo conflito em um processo que a teoria marxista classifica como “luta de classes”. Nesse sentido,

A separação das classes é simultaneamente ilusória e extremamente real. É ilusória porque as classes figuram na mesma sociedade, no mesmo “todo” que as sistematiza; aliás há uma única fonte de riqueza social. E é real, porque socialmente e na prática há uma separação de classes que como tal é mantida e vai até o conflito. (LEFEBVRE, 1972, p.36)

A luta de classes reflete um fenômeno social de tensão ou antagonismo que existe entre as diferentes classes sociais e que pode ser vista a partir da ação dos diferentes agentes e atores sociais a partir dos mais variados interesses (econômicos, por exemplo) e demais demandas ligadas a reprodução da vida e do capital dentro do modo capitalista de produção, as quais são expressas nos campos econômico, ideológico e político.

A intensificação das atividades econômicas observadas no meio urbano nesse período contribuiu para que as cidades concentrassem rapidamente a maior parte da força de trabalho e de produção. Esta intensificação trouxe como uma de suas consequências o aumento da demanda por solo urbano e a necessidade de expansão da área urbana.

Em seu processo de expansão territorial, as cidades, progressivamente, passaram a absorver o espaço rural. De um modo geral, essa anexação deu-se

através da compra de terras, cujo uso anteriormente era rural, seu parcelamento e a transformação jurídica de rural para urbana em um processo que já identificava a condição de mercadoria assumida pelo solo no capitalismo. Contudo, é importante salientar que existem casos em que o próprio proprietário do solo urbano optou por parcelar e comercializar suas terras na forma de loteamento, não sendo necessário que um empresário ou empresa de fora o fizesse. Nesse caso, o tamanho da área parcelada foi determinante para condição de agente estruturador, assumida ou não por esse proprietário.

Dentro da cidade capitalista, cada pedaço da cidade, cada estrutura nela instalada passa a ser vista como uma mercadoria ligada a terra, que tem por característica ser irreproduzível em outros espaços e os diferentes capitais que atuam em sua produção conseguem auferir rendas a partir do processo de diferenciação de áreas.

É exatamente este caráter de mercadoria não substituível no processo de produção e reprodução de mercadorias e da vida que atribuí à terra, especialmente a terra urbana, um valor que não é dimensionado apenas pelas suas qualidades originais¹⁹. Logo, por ter como característica ser um bem indispensável, irreproduzível e estar concentrada na mão de uma parcela da sociedade (proprietários), a terra assume valor de troca, de modo que os indivíduos desprovidos de sua propriedade devem, para se utilizarem dela, remunerar o seu possuidor (no caso de arrendamento) ou desprender uma grande quantia em dinheiro para realizar a transferência de sua propriedade.

Desse modo, Harvey (1980) pondera que a propriedade privada do solo confere um direito que estabelece aos proprietários vantagens na apropriação de parcelas do excedente econômico sem que necessariamente, nessa terra, seja realizado algum tipo de atividade econômica.

“[...] a propriedade do solo está baseada no monopólio, por certas pessoas em porções definidas do globo, como esferas exclusivas de sua vontade privada com exclusão de outras. Com isso em mente, o problema é verificar o valor econômico, isto é, a realização desse monopólio na base da produção capitalista. Sem o poder legal para usar ou não usar de certas porções do globo, nada é decidido”. (HARVEY, 1980, P. 153).

¹⁹ Fertilidade, extensão, relevo etc.

O direito à renda é dado pelo direito à propriedade, mas o valor monetário da renda é dado por um conjunto de fatores que combinados no espaço urbano não incluem apenas as qualidades particulares do terreno. Nesse sentido, o solo tem um preço nas sociedades capitalistas, que não é fixo ou igual para todos os terrenos de qualidades semelhantes. Estes preços constituem-se como o valor da renda, os quais no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar (SINGER, 1979, p.79).

Como exemplo, podemos pegar duas casas (ou terrenos) com características idênticas que ocupam diferentes áreas da cidade. Aquela que estiver na melhor localização apresentará um maior preço de mercado em relação a outra, uma vez que a demanda por moradia (ou terra) naquela área tende a ser maior, seja pela maior presença de infra-estrutura, seja pelo *status* que é conferido ao morador (ou proprietário) que nela habita.

Como expõe Jaramillo (2003), esse mecanismo que atribui um preço à terra é explicado pelo princípio da ‘capitalização da renda’. O autor explica que para que o proprietário possa capturar uma parte do valor socialmente produzido é preciso que o controle jurídico sobre o terreno possibilite a ele exercer o controle sobre uma determinada característica(s) da terra que não seja reproduzível pelos investidores. Essa característica deve afetar a formação do preço do produto final, permitindo ao capitalista obter rendimentos extras, gerando concorrência/disputa entre os mesmos para a apropriação desses lucros.

Na agricultura, por exemplo, o solo é um dos elementos de produção. O produtor lança as sementes no solo, colhe e vende a mercadoria, voltando a semear no mesmo espaço na próxima safra, mantendo assim o ciclo produtivo e de circulação. Diferente da agricultura, a indústria usa a terra apenas como *lôcus* para instalação do parque industrial. Para Topalov (1979), nas cidades, em especial na produção imobiliária, o mercado monopolista gerado pela propriedade e a característica de não reproduzibilidade da terra acaba por criar um obstáculo ao ciclo de produção (pensado aqui como algo “fechado”, que se realiza sempre na mesma área), pois diferente dos produtos da agricultura e da indústria, a mercadoria imobiliária (por exemplo, a habitação) necessita de um novo pedaço/fração de terreno a cada novo ciclo de produção.

Assim, as rendas da terra nas cidades assumem um preço ainda mais expressivo, pois frente a uma demanda sempre crescente há sobre a terra urbana uma pressão de valorização constante (apesar de que fatores como degradação urbana e/ou ambiental, restrições legais e crises econômicas possam provocar desvalorização)²⁰.

Nesse sentido, a terra não é necessariamente comercializada como recurso natural, mas como uma mercadoria ou serviço produzido por meio do seu uso. Contudo, em alguns casos, tira-se proveito do fato desse ser um recurso escasso, o qual é apropriado para fins especulativos.

Para que seja possível aferir a renda de monopólio é preciso que sejam únicas e particulares as mercadorias ou os lugares em vantagem monopolista, seja em uma economia mercantil, seja em uma economia capitalista.

Harvey (2006, p.224 e 225), pondera que:

“[...] O poder monopolista da propriedade privada é, portanto, tanto o ponto de partida quanto o ponto final de toda a atividade capitalista. Um direito jurídico inegociável existe na origem de todo o negócio capitalista, tornando a opção de não-negócio (açambarcamento, sonegação, conduta avarenta) um problema importante nos mercados capitalistas. A competição pura de mercado, a troca livre de mercadorias e a racionalidade perfeita de mercado são, desse modo, mecanismos raros e cronicamente instáveis para a produção coordenada e para as decisões de consumo. A dificuldade consiste na manutenção de relações econômicas suficientemente competitivas, enquanto se sustentam os privilégios do indivíduo e do monopólio de classe em relação à propriedade privada, que são os alicerces do capitalismo como sistema político-econômico [...]. (HARVEY, 2006, p.224 e 225).

Desse modo, no capitalismo, a propriedade da terra pode ser visto como um direito jurídico inegociável e por essa razão a terra assume todas as contradições fundamentais desse modo de produção, o que se reflete nas paisagens físicas das cidades.

Observa-se que o processo de diferenciação, desigualdade e segregação observado nas cidades, a partir do uso e ocupação do solo representa a concretização da divisão de classes que se observa na sociedade.

A Divisão Técnica e Social do Espaço desdobra-se em Divisão Técnica e Divisão Social do Espaço (Sposito, 1983). A primeira decorre da divisão técnica do trabalho, e pode ser vista a partir da localização das diferentes atividades

²⁰ Entendida aqui como diminuição de seus preços no mercado.

econômicas desenvolvidas nas cidades. Por isso há uma divisão das áreas das cidades, sendo que há um lugar para a indústria, outro para o comércio, outro para a residência etc. A segunda advém da divisão social do trabalho. Como exemplo podemos observar que diferentes segmentos sociais passam a habitar em diferentes áreas da cidade de acordo com sua capacidade de consumi-la e por esta razão há um espaço para a residência daqueles que possuem as mais altas rendas e outro para a população de mais baixa renda.

Desse modo, a divisão Técnica e a divisão Social do Espaço contribuem tal qual apontado por Sposito (1983) à constituição da estruturação interna do espaço urbano. Distinguir como esse processo se materializa ao longo do tempo é caminhar no sentido de apreender os processos e fatores que atuam determinando assim os diferentes preços e as diferentes rendas auferidas pela propriedade da terra urbana.

Smolka (1987, p.72), ao tratar da relação entre a habitação, o solo e sua localização pondera que:

[...] a habitação constitui-se em mercadoria dotada de especificidade advinda de sua vinculação estreita a terra, o que faz com que a mesma absorva certas singularidades do local em que é produzida. Isto sugere que, ao se adquirir uma habitação, na mesma transação, se adquira também toda uma série de atributos associados ao cotidiano da vida urbana: meio de interação social, facilidades de acesso a outras atividades urbanas como o lazer, comércio em geral etc. (SMOLKA, 1987, p. 72).

Sendo assim, ao se ligar ao solo a habitação assume suas características. Aspectos ligados ao status que determinada área confere a seu proprietário bem como os custos referentes a essa localização (tal qual a distância aos centros de consumo e serviços e a presença ou ausência de infraestrutura) farão parte dos elementos que compõe o preço final do imóvel.

Villaça (1978), explica que a propriedade privada da terra caracteriza-se por duas dimensões: estática e dinâmica. A primeira varia menos ao longo do tempo e é caracterizada pela dimensão, topografia e forma do lote. A segunda tem na localização sua principal característica e é definida por um sistema de relações sociais emanadas a partir de e em direção a um ponto, e esse se relaciona com os outros. Desse ponto de vista a cidade pode ser definida como um sistema de localizações. Segundo Villaça:

Os produtos específicos resultantes da produção do espaço intraurbano não são os objetos urbanos em si: as praças, as ruas ou os edifícios, mas suas localizações. A produção de edifícios ou de conjuntos de edifícios [...] enquanto objetos urbanos certamente é produção de espaço. Entretanto o é tanto quanto a produção de cadeiras, árvores, ou canetas. A produção dos objetos urbanos só pode ser entendida e explicada se forem consideradas suas localizações. A localização é ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intraurbano. Está associada ao espaço intraurbano como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais (VILLAÇA, 2001, p. 24).

Ainda segundo esse autor (VILLAÇA, 1978, p.14) “[...] tais atributos, num terreno, estão menos sujeitos a modificação determinada pela ação de seu proprietário do que pela de proprietários dos outros terrenos”. Assim analisada, a localização pode ser definida por um sistema de relações sociais as quais se manifestam a partir da relação de um ponto com os demais que compõe a cidade e varia com o tempo. Desse modo, por exemplo, uma localização pode ser considerada “boa” em um determinado momento da história da cidade e em outro ser considerada “ruim” de acordo com as mudanças estruturais observadas ao longo do tempo.

A variação dos preços dos terrenos²¹ resulta, grosso modo, além de outros custos de três fatores principais: i) da microlocalização, a qual está ligada as características físicas dos terrenos, além da acessibilidade, da presença de infra-estrutura e equipamentos públicos, meios de consumo coletivos, etc.); b) fatores de macrolocalização (relacionados ao conjunto da zona ou a “situação” do bairro no espaço da cidade, leis de uso e ocupação do solo e normas de zoneamentos, sistema de transportes, etc.); e c) fatores gerais (crescimento populacional, conjuntura econômica, estrutura da concentração da propriedade privada da terra, etc.).

Desse modo, podemos observar nas cidades a constituição de um mercado formado por outros sub-mercados, os quais se encontram segmentados e socialmente direcionados, de modo que os preços observados em uma área influenciam e são influenciados pelas outras.

Lefebvre (1999), ao retomar a teoria da renda da terra desenvolvida por Marx, considera que são elementos importantes para se compreender a renda

²¹ Debate que será pormenorizado para cada cidade aqui estudada no capítulo sobre o mercado imobiliário.

da terra urbana: 1- A renda da situação geográfica (renda diferencial i), a qual pode ser explicada pela localização do lote e a renda do equipamento (renda diferencial ii), a qual é obtida a partir da realização de investimentos no lote, o qual passa a estar dotado de infraestrutura, por exemplo. Soma-se a elas a renda absoluta, a qual é dada pela propriedade. Nesse cenário, a renda fundiária urbana seria elevada pelo rápido crescimento da população das cidades e pelo consequente aumento da demanda por habitação o qual tenderia a levar a realização de investimentos sobre a terra (como a construção de vias de acesso, edifícios, comércio etc.).

Nesse sentido, podemos retomar as ideias de Harvey (1980), o qual aponta para a necessidade de lermos o espaço a partir de suas três dimensões: absoluta, relativa e relacional, uma vez que o preço e as qualidades de todas as áreas da cidade influenciam umas as outras e essa relação pode sofrer alterações ao longo do tempo.

Segundo Harvey (1973), esses conceitos podem assim ser definidos:

Se considerarmos o espaço como absoluto ele se torna uma “coisa em si mesma”, com uma existência independente da matéria. Ele possui então uma estrutura que podemos usar para classificar ou distinguir fenômenos. A concepção de espaço relativo propõe que ele seja compreendido como uma relação entre objetos que existe pelo próprio fato dos objetos existirem e se relacionarem. Existe outro sentido em que o espaço pode ser concebido como relativo e eu proponho chamá-lo espaço relacional – espaço considerado, à maneira de Leibniz, como estando contido em objetos, no sentido de que um objeto pode ser considerado como existindo somente na medida em que contém e representa em si mesmo as relações com outros objetos (HARVEY, 1973:13).

Sendo assim, o espaço absoluto pode ser caracterizado como o espaço fixo, o espaço da posição, sob o qual podemos analisar a propriedade privada (da terra ou da habitação) e o controle monopolista por ela conferido.

O espaço relativo é entendido como aquele que representa a circulação, os fluxos e as relações estabelecidas entre os diferentes objetos que o compõe. Novos serviços, públicos ou privados, por exemplo, podem passar a ser ofertados em determinadas áreas e isso muda qualitativamente a maneira como estas passam a serem vista e valorizadas dentro da cidade como um todo.

No que diz respeito ao espaço relacional, Harvey (1973) pondera que a condição de um objeto não pode ser explicada por ele próprio, sendo esse resultado de múltiplas interações que envolvem elementos materiais e imateriais e que se alteram com o passar do tempo e por isso é importante à análise dentro de uma perspectiva histórica.

A produção imobiliária, nesse sentido, não pode ser compreendida descolada de seu contexto espacial, tornando o espaço uma “mercadoria” muito peculiar, que não deve ser entendida tal como o mercado de bens de consumo diversos, até mesmo porque a natureza do ganho é diferente (SINGER, 1979).

Se para o espaço rural, o aspecto fertilidade ainda é importante (mesmo com o avanço das técnicas agrícolas e uso de insumos químicos), para o uso do solo urbano o aspecto situação é fundamental. Características como topografia, são muito mais facilmente superadas, através das técnicas construtivas do que aquelas impostas pelas diferentes localizações dentro de uma estrutura urbana (SPOSITO, 1983, p.91).

Nesse sentido, a localização de uma atividade econômica ou até mesmo de um conjunto de moradias em uma determinada cidade está ligada, não apenas à área na qual ela está inserida, mas a outros fatores que ajudarão a compor o preço final do produto a ser comercializado. Com isso, acessibilidade e as externalidades são fatores que permitem ao possuidor aferir maior ou menor renda a partir da garantia da propriedade.

É importante salientar que aspectos como acessibilidade e externalidades não estão necessariamente ligados à ação dos cidadãos, enquanto locatários ou compradores de terrenos ou imóveis construídos. As externalidades, por exemplo, estão associadas como as facilidades de acesso que se originam da alocação de bens públicos e privados. Para Harvey (1980, p.48), [...] o processo político tem influência profunda sobre a localização dos custos e benefícios externos. Segundo Sposito (1983), as diferentes combinações possíveis de efeitos de externalidades concorrem também para diferentes preços dos terrenos, o que permite que os proprietários fundiários de uma mesma cidade percebam diferentes rendas. Já a acessibilidade é um atributo locacional que contribui para a formação do preço.

Da articulação dessas visões e partindo da perspectiva de que a terra é um elemento central à compreensão das cidades aqui estudadas, de modo que a maneira como ela é vista dentro de nossa sociedade representa um dos grandes obstáculos à produção de cidades socialmente mais justas, nos inspiramos a investigar ao longo dessa pesquisa alguns dos elementos que tornam possível a compreensão de como a apropriação de renda pelos proprietários fundiários e por alguns agentes que atuam na produção do espaço urbano constitui-se como um dos elementos principais para explicar o processo de expansão da malha urbana a partir da transformação das terras rurais em terras urbanas, o qual é possível, dentre outros fatores, devido às mudanças na legislação e no desenvolvimento de políticas habitacionais voltadas a atender a população de mais baixa renda.

1.2. Os agentes e os atores sociais na produção do espaço urbano.

Tal como temos elaborado teoricamente até este momento, salientamos que a produção do espaço urbano é condição, meio e produto da/para reprodução da vida e do capital em um processo que revela estratégias e contradições nas ações dos diferentes agentes que nele atuam. Nesse processo, o solo e a habitação, enquanto elementos que compõe as cidades são aqueles que nos interessam mais imediatamente nesse trabalho. Sua apropriação/produção resulta de práticas e ações que são desenvolvidas por agentes que atuam na esfera pública e na esfera privada. Embora a cidade seja produzida por todos os habitantes que nela residem, alguns grupos ou setores assumem o protagonismo nessa atividade. Nesse item, nos colocamos a refletir sobre os agentes e atores sociais que atuam sobre a cidade, diferenciando-os. Em seguida, destacamos a ação de alguns dos agentes que atuam na produção espaço urbano e que são importantes para essa pesquisa. Salientamos, novamente, que algumas das questões aqui apresentadas serão retomadas e melhor desenvolvidas ao longo dos demais capítulos.

Em suma, consideramos importante refletirmos sobre quem são e como atuam os agentes e atores que produzem a cidade. Para isso partimos de uma reflexão apresentada por Capel (2013), o qual diferencia a ação de agentes e atores sociais, ressaltando que ambos se relacionam, interagem e podem também se influenciar. Assim, os atores sociais referem-se a todos os indivíduos e grupos sociais que vivem na cidade e a produzem/consumem de uma maneira ampla, enquanto os agentes referem-se àqueles que têm condições e/ou “[...] capacidade de intervir na construção da cidade” (CAPEL, 2013, p. 17). Sendo assim, os agentes que produzem o espaço urbano são os sujeitos (físicos ou jurídicos) responsáveis pelo contínuo processo de estruturação e reestruturação da cidade, processo que gera diferenças, desigualdades e conseqüentemente conflitos. Dado o recorte analítico de nossa pesquisa, voltamos nossa atenção a esse grupo de sujeitos.

O papel exercido pelo Estado frente ao processo de produção do espaço urbano é bastante significativo. É inegável a importância que esse assume para a consolidação de uma cidade cuja valorização do espaço se dá de forma

desigual, a partir da distribuição de serviços e infraestrutura pelas diferentes áreas que a compõe.

Contudo, a ação do Estado não se manifesta apenas pelo desenvolvimento e implementação de políticas públicas, tal qual a oferta serviços públicos, sendo sua atuação mais ampla. Nesse sentido, Sposito (1983) ao tratar dessa questão pondera que sua ação se dá:

Primeiramente, através do estabelecimento do conjunto de leis que regem (ou pelo menos deveriam reger) a estruturação do espaço urbano [...] em segundo lugar, através de medidas de caráter tributário (captação de impostos e contribuições). E, por último através da ação estatal da produção e comercialização do solo urbano, assimilado à iniciativa privada, para suprir a escassez de terrenos e habitação para determinados segmentos desfavorecidos da população. (SPOSITO, 1983, p. 200 e 201).

Diante disso temos que o Estado atua nas mais variadas frentes e das mais diferentes formas: é consumidor de espaços e de localizações públicas, proprietário fundiário, promotor imobiliário e agente regulador do uso do solo urbano (CORRÊA, 1989). Pode atuar, também, por exemplo, de maneira direta, na provisão de moradias e indireta, buscando auxiliar instituições financeiras, incorporadores e a indústria de construção, promovendo isenção de impostos, garantindo lucros ou minimizando os riscos de investimentos privados, ou mesmo quando atua na operação do mercado de moradia, como formulando leis de zoneamento de uso do solo, alocação de serviços e dotação de infraestrutura urbana que modificam o ambiente construído. Sendo assim, seu papel não é o de simples administrador do conflito de classes, através da função de acumulação e legitimação, uma vez que sua ação se dá de forma muito mais ativa.

Diante disso, o Estado assume um papel fundamental na reprodução das relações capitalistas de produção:

O papel do Estado nesse processo é contraditório. De um lado, precisa intervir a fim de preservar as coerências do espaço social em face de sua destruição pelas transformações capitalistas dos valores de uso em valores de troca - isto é, de espaço social em espaço abstrato. De outro, suas intervenções são explicitadas pela relação de dominação. Por conseguinte, as intervenções do Estado não resgatam o espaço social; ao contrário, ele apenas ajuda a hegemonia do espaço abstrato, produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento (GOTTDIENER, 1993, p.138).

A assertiva acima nos mostra que o papel exercido pelo Estado é marcado pela complexidade, uma vez que ele administra questões que envolvem interesses coletivos e particulares. Contudo, via de regra, é importante salientar que a intervenção do Estado capitalista na configuração do ambiente construído garante, em última análise, a existência do espaço como mercadoria (espaço abstrato), relegando ao segundo plano a produção do espaço voltado a atender às demandas mais gerais da sociedade, em especial da população de menor renda, proporcionando a sustentação das relações capitalistas.

Lefebvre (1977), diferentemente de Castells (1983), para quem o Estado atua como regulador do conflito de classe e reflete através de suas intervenções as relações políticas entre classes diferentes, analisa o Estado como uma estrutura para o exercício do poder. Nesse sentido, esse agente organiza-se de forma hierárquica e é utilizado por aqueles que ocupam os cargos mais importantes como instrumento para controlar a sociedade. Gottdiener (1993) ao refletir sobre o pensamento Lefebvrino sobre o Estado pondera que:

"Além disso, ele concebe sua essência, a tarefa concreta de dominação, da mesma forma que realiza o poder econômico - historicamente pela destruição, no curso do tempo, do espaço social e pela sua substituição por um espaço instrumental, fragmentado, e uma estrutura administrativa hierárquica desenvolvida no espaço" (GOTTDIENER, 1993, p.146).

Sendo assim, na sociedade capitalista o Estado tem, sobremaneira, atuado com vias de favorecer a valorização do capital, exercendo a função de assegurar ao setor privado ganhos cada vez mais elevados. Foi assim, por exemplo, na promoção de políticas de habitação em nosso país, as quais ganharam relevância a partir de 1964 com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). Destacamos que esse assunto será mais bem debatido no capítulo 2 dessa dissertação.

Definido, ao menos de maneira inicial o papel do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano, partimos agora para a análise dos agentes ligados ao setor privado cuja atuação também é relevante para a nossa pesquisa.

Na bibliografia voltada aos estudos urbanos, os agentes produtores do espaço urbano em uma sociedade capitalista são definidos por grupos que aglutinam interesses comuns, os quais podem agir de maneira complementar ou conflituosa. Salientamos aqui que existem diferentes agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e que cada um atua de acordo com seus interesses de classe. De forma geral, esses agentes podem ser divididos entre os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e usuários de moradia, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos (CORREA, 1993, p. 12; HARVEY, 1980, p. 139). Em nossa pesquisa, dada a abordagem que desenvolvemos, nosso foco de análise foi voltado para a ação dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, com destaque para iniciativas particulares e aquelas desenvolvidas por construtoras e incorporadoras.

Capel (2013), ao refletir sobre os agentes que atuam na produção do espaço urbano pondera que é possível distingui-los a partir de suas características de acordo com algumas variáveis como a forma de atuação e o caráter inovador de suas ações. Desse modo, podemos, a partir dessa proposta analítica, separá-los entre os que atuam: de forma direta ou indireta na produção do espaço urbano; de maneira individual ou em corporações; os que mantêm formas mais tradicionais de atuação e aqueles de caráter mais inovador (Capel, 2013, p. 17-19).

Dentre os agentes que atuam de forma direta, podemos destacar as empresas construtoras e incorporadoras que participam do processo de produção e transformação dos usos do solo urbano a partir dos seus lançamentos no mercado. Por outro lado, podem ser classificados como os de “atuação indireta” as instituições financeiras, que através da oferta de crédito viabilizam a produção de imóveis ou de infraestrutura urbana, o que impacta diretamente na morfologia das cidades. Ambos, a sua maneira, são importantes para a produção e estruturação do espaço urbano.

Todos eles possuem estratégias próprias, que podem gerar conflitos e/ou estratégias comuns que podem uni-los. Uma área de atuação e que gera interesses comuns que motivam essas estratégias é a disputa pela apropriação da renda da terra. Ao atuar sobre o espaço urbano, a reprodução das relações

de produção e a continuidade da acumulação de capital está garantida. Nesse sentido, a apropriação da terra, então, torna-se objeto de conflito na cidade.

Ao lançar foco sobre a atuação dos proprietários fundiários, Capel (1974), pondera que a construção das cidades tem se realizado essencialmente em função dos interesses da iniciativa privada. Contudo, os agentes que atuam nessa produção apresentam capacidade de produção diferenciada de acordo com a disponibilidade de capital.

Singer (1979, p.79) considera que “[...] a produção do espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola”. Nesse sentido, o tamanho da propriedade é fator que determina o papel deste proprietário rural enquanto futuro (em potencial) proprietário/empresário urbano. Além da venda desse terreno, é possível que o proprietário fundiário assuma a atividade de incorporação.

Nesse sentido, se a propriedade for de pequeno porte, o capital disponível para a incorporação das terras ao urbano será pequeno. Diante disso, duas são as possíveis estratégias adotadas por esses proprietários para auferirem renda a partir da transformação da terra rural em terra urbana, tal qual apontado por Sposito (1983). A primeira delas diz respeito à venda da terra para representantes de outros segmentos da sociedade interessados em loteamentos urbanos, os quais promoverão a transformação de uso. Outra prática possível é a associação entre o proprietário de terra e uma empresa incorporadora. Nesse caso o proprietário fundiário entra com a terra e a empresa incorporadora com os investimentos necessários para a regularização e instalação dos loteamentos. Ao final, as rendas são divididas a partir dos acordos previamente estabelecidos. Ambos os casos podem ser observados nas cidades aqui estudadas.

Por outro lado, se a propriedade for grande e o capital disponível para a realização do loteamento for significativo, a possibilidade da realização de grandes investimentos aumentam. Ao retomarmos o processo de formação e estruturação das cidades aqui estudadas, no capítulo 2, é possível observar o papel de destaque exercido pelos grandes proprietários fundiários na formação e consolidação das cidades que aqui estudamos. Nesse caso, devido a sua renda e ao lucro auferido nos negócios realizados é possível que o próprio

empresário realize a atividade de incorporação de suas terras à cidade no momento em que lhe for conveniente.

Dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária estão o loteamento e a incorporação. Contudo, é importante levar em consideração que a realização dessas atividades está diretamente relacionada aos limites impostos pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital no setor da construção (BOTELHO, 2007).

A atividade de lotear consiste na divisão da terra em parcelas comercializáveis de modo a viabilizar a sua venda no meio urbano. Desse modo, ao atribuir um preço a cada lote (a partir das características destacadas anteriormente e da sua relação com a demanda), se pode comprar e vender frações de terra através da prática do loteamento urbano.

Essa prática constitui-se em um dos movimentos de transformação do espaço em mercadoria produzida e comercializada, fenômeno que é característico da urbanização capitalista (LEFEBVRE, 2000).

Paralelamente ao desenvolvimento dos loteamentos no mercado imobiliário (os quais podem se dar de maneira legal ou ilegal²²), tem-se a atuação das empresas incorporadoras, cuja função é a de criar a disponibilidade de terrenos para construir²³. O papel do capital incorporador se consolidou em nosso país no ano de 1964 com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), uma vez que esse agente passou a receber desse “fundo” diretamente 80% do capital necessário à realização dos empreendimentos, tornando-se o “vértice” dos três mercados: o de terras, o de construção e o de crédito (BOTELHO, 2007, p.63).

Nesse sentido, o incorporador passou a ser o capital responsável pela coordenação das atividades de construção, com obrigações definidas por lei assumindo um papel de destaque na coordenação do processo produtivo no setor imobiliário, pois cabe a ele ser o agente que compra o terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização do imóvel, decide sobre o processo de produção no que diz respeito às características do projeto

²² Segundo Botelho (2007, p.58), o loteamento no Brasil foi definido em termos legais pela lei nº 6.766 de 1979. É importante salientar que embora essa lei seja de 1979, a constituição de um mercado de terras no Brasil é muito anterior a ela, datando, em São Paulo, de fins do século XIX.

²³ No Brasil o incorporador é definido judicialmente pela lei nº 4.951, de 16 de Dezembro de 1964 e modificado pela lei nº 1.0931/2004.

arquitetônico e locacionais, além de ser ele quem decide qual será o uso do solo naquela área e para que camada de renda se destina o imóvel (CORREA, 1993).

Atualmente, tal qual apontado por Botelho (2007), o agente incorporador tem atuado junto com o mercado de capitais, além dos bancos e do Estado, para a obtenção de financiamento e para a realização do seu capital através de fundos imobiliários e securitização de seus ativos.

Nesse sentido, para a estruturação do espaço urbano, o papel desempenhado pelo incorporador é fundamental. É importante salientar que embora haja uma legislação que dita parâmetros e limites para as formas de incorporação, é comum que a atuação desse agente se estabeleça sem considerar imposições legais. Capel (1974, p.19) menciona que a produção do espaço urbano:

"[...] "es resultado de las prácticas de unos agentes que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición o realizando su actuación al margen de estos mecanismos y obteniendo posteriormente la sanción legal correspondiente" [...]" (CAPEL, 1974, p.19)

Estas formas de atuação fazem com que na prática existam loteamentos regularizados e clandestinos nas cidades voltados a atender os mais diferentes públicos e as mais diferentes faixas de renda. Em muitos casos, mesmo quando identificados os problemas relacionados a comercialização irregular de terrenos, dada a influência política desses grupos nada acontece.

Sendo assim, nesse subcapítulo, observamos a importância assumida por agentes na produção do espaço urbano. São esses grupos que definem os rumos da urbanização e que determinam de que maneira a cidade será produzida. Na maioria dos casos, tal qual desenvolveremos mais adiante, a atuação desses agentes se dá de maneira seletiva no espaço, alimentando a desigualdade existente dentro das cidades, de modo a buscarem formas de ampliar o seu ganho, seja econômico, seja político.

1.3. Os capitais e a produção do espaço urbano.

Esse subcapítulo tem por objetivo especificar a importância potencial e detalhar algumas das características de três dos capitais que atuam na produção do espaço urbano e que têm relevância para a pesquisa que realizamos. Nele, buscamos mais do que organizar uma formulação teórica, construir um arcabouço analítico para fundamentar o desenvolvimento dos capítulos seguintes.

Optamos por localizar esse debate no capítulo 1 dessa dissertação, pois acreditamos que ele complemente a reflexão sobre os agentes produtores do espaço urbano os quais foram apresentados anteriormente.

Uma primeira ressalva é importante para justificar nossa opção por analisar os capitais e não apenas as empresas ou os agentes privados individualmente em cada uma dessas cidades. Sendo assim amparados pelas reflexões apresentadas por Marques (2016, p. 16) o qual pondera que os capitais que atuam nas cidades estão inseridos em circuitos de produção/acumulação que fazem parte de economias políticas específicas, as quais envolvem dimensões econômicas, políticas e sociais. Sendo assim, mais do que o sistema em si, sua influência está ligada a relações de poder, estratégias de atuação e relação com vários outros agentes, o que chama a nossa atenção uma vez que possibilita o desenvolvimento de uma análise inter-escalar e histórica tal qual buscamos desenvolver na sequência dessa dissertação.

Embora busquemos amparo nas reflexões apresentadas por esse autor, há uma diferença importante entre as reflexões desenvolvidas por ele e aquela que buscamos aqui realizar. Devido aos objetivos de nossa pesquisa privilegiamos a reflexão sobre o capital incorporador²⁴ em detrimento dos outros capitais por ele apresentados. Nesse sentido, nessa sessão, temos como recorte analítico a atuação do capital mercantil, do capital incorporador e do capital financeiro no processo de produção das cidades, opção que, como será explicado, permite-nos apreender os processos de estruturação e diferenciação de áreas observadas em cada uma das cidades aqui estudadas.

²⁴ Os outros três capitais que atuam no urbano e que são objeto de investigação de Marques (2016) são: O capital associado ao fornecimento de serviços públicos; o capital da construção civil e o capital ligado a prestação de serviços e consultoria.

O Capital Mercantil, que pode compreender as formas Comercial e Usurária²⁵, remete a períodos anteriores ao desenvolvimento do próprio capitalismo, estando associado ao momento em que se iniciam as trocas mercantis de bens e serviços (CANO, 2010). Portanto, esse capital antecede ao desenvolvimento do próprio capitalismo. Segundo esse mesmo autor, foi esse o capital responsável pela disseminação do modelo de produção em massa, exemplificado pela produção industrial. Ao utilizarmos as ideias de Cano (2010) como base para o desenvolvimento dos nossos argumentos, partimos da premissa que o capital mercantil atua à órbita da circulação de mercadorias. Nesse sentido, poderíamos compreender a atividade comercial baseada no “comprar barato e vender caro” como sendo uma das sínteses da ação desse capital.

É importante salientar que mesmo com o advento do capitalismo, o capital mercantil continuou a se fazer presente na sociedade e, conseqüentemente, permaneceu tendo importância na produção de determinados espaços.

Em certa medida, de acordo com o mesmo autor, quanto mais atrasado economicamente for uma determinada região, maior será a presença do capital mercantil, o qual terá uma parcela importante de responsabilidade para sua estruturação. De maneira geral, podemos concluir que o Capital Mercantil será dominante numa região nos primórdios de seu desenvolvimento capitalista.

²⁵ Marx considerou, explícita e largamente, três formas de existência do capital. A correspondente ao capital comercial assim foi caracterizada: “[...] o comércio e inclusive o capital comercial são anteriores ao regime de produção capitalista e constituem na verdade a modalidade livre do capital mais antiga de que nos fala a história” (Marx, 1965, III:314). A segunda diz respeito ao capital usurário (ou de empréstimo) e também foi vista como forma autônoma e independente: “O capital a juros ou capital usurário, para empregar o termo arcaico, figura com seu irmão gêmeo, o capital comercial, entre as formas antediluvianas do capital que precedem há muito tempo o regime de produção capitalista e com as quais nos encontramos nas mais diversas formações econômicas da sociedade” (Marx, 1965, III: 555) (...) “A usura, como o comércio, explora um regime de produção dado, não o cria, se comporta exteriormente ante ele” (MARX, 1965, III: 569).

Segundo Cano (2010, p.2), sua atuação tem:

[...] caráter conservador e procura manter o atraso ou o subdesenvolvimento, pois disso depende a manutenção de seu poder econômico e político sobre aquele espaço, permitindo duradoura reprodução a (ele). Tais poderes decorrem do absoluto (ou quase) controle sobre a produção local em termos de financiamento, armazenagem e distribuição, e sobre o controle dos aparelhos de Estado (governos municipais, estaduais e central) que podem interceder na área. Esse Capital se vê ainda mais reforçado pela manutenção de um enorme contingente demográfico, que a economia mercantil – notadamente a exportadora – é incapaz de absorver, decorrendo disso enorme grau de subocupação e salários permanentemente baixos. (CANO, 2010, p.2)

Dentro desse contexto, temos nas práticas coronelistas²⁶ do final do século XIX e início do século XX importantes exemplos da atuação desse tipo de capital. Os grandes proprietários de terras, muitos deles cafeicultores, se utilizavam de seu grande poder econômico e influência política para “dominarem” determinadas áreas do território nacional, organizando-as da maneira que lhes convinham, exercendo o papel de capital usuário e muitas vezes, também comercial.

Seguindo esse raciocínio, na medida em que diminuí o atraso, através da penetração de formas mais modernas e de ações modernizadoras por parte do Estado e do capital industrial, por exemplo, o Capital Mercantil local tende a perder poder ou em parte apresenta a tendência a se modernizar, embora ainda mantenha sua forma mercantil. Isso acontece devido ao fato de que sua capacidade de ampliar a concentração e centralização do próprio capital é relativamente pequena se comparada, por exemplo, ao capital industrial, uma vez que não dispõe de massas de recursos financeiros para ocupar o espaço que fatalmente será do grande capitalista.

Um exemplo que pode ser pensado a partir desse cenário é o da atuação de mercearias que tendem a perder espaço no comércio local devido à concorrência de grandes redes de supermercados. Embora as primeiras não desapareçam por completo, essas têm a sua área de atuação reduzida, ficando restritas a algumas áreas específicas do território. Outro exemplo pode ser

²⁶ Segundo definição retirada da obra de Leal (2012), o conceito de coronelismo incorporava traços de um mandonismo local, mas era mais que isso, fazia parte de um sistema, de uma trama que ligava coronéis (mandões), governadores e presidente da república. Nesse sentido, a figura do coronel fazia parte de um sistema, de uma estrutura na qual as relações de poder se desenvolviam na primeira república.

tirado do antigo mercado atacadista que cede lugar à moderna rede varejista, ao Supermercado, ao *Shopping* ou se transforma na empresa de transportes, no hotel etc.

Sendo assim, o processo de urbanização traz uma dupla consequência para o capital mercantil: ao mesmo tempo em que lhe retira poder e influência lhe permite mudar de roupagem e modernizar-se.

O capital incorporador tem seus ganhos atrelados, sobremaneira a sobrevalorização da terra a partir da mudança de seu uso, visto que a terra urbana não tem preço de produção e é um bem irreproduzível. Nas cidades, tal como debatido quando tratamos da produção do espaço urbano, seus usos (atuais e potenciais) e localizações estão associados intrinsecamente, pois a terra urbana não possui apenas características naturais, mas também valor social (localização).

No caso dos capitais incorporadores, a base para a aferição de grandes rendas está pautada na estratégia de aquisição da terra pelo uso corrente e posteriormente pela sua comercialização com seu uso já transformado por um preço mais elevado.

Segundo Marques (2016, p.18),

Os produtos comercializados pelas incorporadoras [...] “são vendidos no mercado, mas as suas características, assim como a terra-localização, são impactadas muito fortemente pela regulação do Estado. Isso politiza o mercado, mesmo não sendo o Estado um grande comprador do que é produzido”. (MARQUES, 2016, p.18)

A partir da reflexão apresentada por Marques (2016), destacamos a relação existente entre a atividade de incorporação e a ação do Estado, o qual é responsável, entre outras coisas por estabelecer as bases legais nas quais esses capitais passam a atuar.

Para Smolka (1987), no que se refere à intervenção do Estado no urbano brasileiro, uma das principais características é que suas ações não se pautaram numa política urbana explícita, mas, sobretudo, visaram atender outros objetivos. Sua intervenção ao longo do processo de industrialização baseou-se na necessidade de se garantir as condições gerais para a acumulação.

Segundo esse mesmo autor, o processo através do qual as rendas fundiárias são apropriadas pelo capital incorporador na forma de lucros ou juros, ocorrem por operações de natureza industrial, financeira, comercial etc., que vão apresentar diferenciações na natureza do ganho, os quais podem se dar através da atuação no setor fundiário, industrial, financeiro, de incorporação e mercantil. Deste modo, o ganho imobiliário pode ocorrer de diferentes formas e para que cada modalidade de ganho se realize são necessárias determinadas sinergias criadas na operação imobiliária. No entanto, deve-se destacar que o capital incorporador não se apropria de todas elas. O autor supracitado levanta a hipótese de que forças sistemáticas endógenas ao setor e fatores estruturais exógenos fazem com que, em diferentes períodos, determinada modalidade de ganho predomine.

Nesse sentido, o fato de certas operações de incorporação imobiliária se caracterizarem como típicas ao capital financeiro, outras como de capital mercantil e outras não se caracterizarem em nenhum desses casos, o leva a considerar o capital incorporador como uma fração a parte do capital, ou como “um capital diferente”.

Para Campos (1989), o capital incorporador é o elemento que coordena a participação das várias frações de capital no circuito imobiliário, cada uma com especificidades nas formas de apropriação do excedente, em um movimento que o autor distingue como sendo de quatro naturezas: ganhos industriais, comerciais, financeiros e fundiários.

No entanto, o capital incorporador, por constituir-se um tipo de capital que articula todos os outros capitais, é o único que pode ter acesso ao excedente sob as quatro formas de ganho, tendo um lucro composto de ganhos de naturezas distintas, característica que o permite realizar estratégias para maximizar seu lucro, através da ampliação de cada um de seus ganhos. Em geral, as estratégias de valorização do capital incorporador têm no ganho fundiário o componente principal de seu lucro (CAMPOS, 1989).

Nas últimas décadas, o modo de produção capitalista tem passado por importantes transformações, dentre as quais se destacam a maior mobilidade e flexibilidade de um capital crescentemente desregulado e financeirizado. É nesse contexto que o já muito importante capital financeiro passa a ganhar ainda mais destaque na produção das cidades.

Segundo Botelho (2005), o capital financeiro pode ser visto como um tipo de capital que se reproduz de forma ampliada, portanto sem a necessidade de passar pelo circuito produtivo. Contudo, isso não significa, necessariamente que este tipo de capital não tenha nenhuma relação com a produção, seja ela a de mercadorias ou de cidades. Nesse sentido, buscamos a partir de agora, refletir sobre a relação entre o capital financeiro e o setor imobiliário como elemento fundamental para a reprodução dos capitais que atuam sobre a cidade.

Algumas das características do setor imobiliário fazem desse um setor muito dependente de formas de financiamento para viabilizar a reprodução do capital. Uma delas é o fato de que é necessário o desprendimento de um grande volume de capital para a construção ou aquisição de terra urbana e/ou moradia, característica essa que acarreta a necessidade de financiamento para a realização de qualquer uma dessas atividades, além do longo tempo de retorno desses investimentos.

Quando analisamos a produção da habitação sob o viés do empresário capitalista, observa-se que esse atua no sentido de produzir novas moradias com o objetivo de comercializa-las, ou seja, sua produção é voltada a atender o mercado (não podemos relacionar necessariamente com toda a demanda existente, pois devido ao alto custo embutido na mercadoria habitação uma parcela da população que demanda a sua aquisição está fora do mercado). Para que o empresário possa obter lucro é necessário que ao final da operação o volume arrecadado com a comercialização cubra os gastos realizados durante o processo os quais compreendem a compra de materiais (em geral bens duráveis), o pagamento da força de trabalho (entre eles a mão-de-obra qualificada, como a contratação e remuneração de engenheiros civis), a adequação as inovações tecnológicas e o acesso ao solo urbano.

Dadas essas características é muito comum que a demanda de recursos para a realização da operação supere a capacidade de investimento do empresário, o que torna fundamental que esse recorra ao financiamento através de instituições financeiras, sejam elas privadas ou pertencentes ao Estado.

Uma das características principais do setor imobiliário é que esse atende a uma demanda bastante diversificada, o qual compreende a esferas ligadas a

atividades produtivas e não produtivas, dentre as quais destacamos a produção de habitação. Além disso, o público consumidor de seus produtos se diferencia a partir da sua capacidade de renda, sendo seus produtos destinados a atender historicamente a média e alta renda, ou seja, os segmentos com capacidade de pagamento e/ou financiamento.

Nos setores relacionados à atividade produtiva, tal qual a indústria de bens de consumo ou até mesmo na atividade comercial, o custo do imóvel é incorporado como custo da produção, tendo em vista que toda a produção deve ser realizada em algum lugar e demanda alguma infraestrutura que a ampare. Devido ao alto custo de produção de barracões industriais ou de prédios bem localizados para a realização da atividade comercial, a locação de imóveis é uma estratégia recorrente ao setor produtivo tendo em vista a crescente mobilidade do capital, cada vez mais comum em tempos de mundialização da economia. Vale lembrar que dadas às características patrimonialistas²⁷ de nossa sociedade, a atividade de locação é extremamente estratégica aos setores rentistas, os quais conseguem aferir ganhos significativos a partir da realização de seus negócios.

Quando analisamos os imóveis produzidos e destinados à realização da atividade de habitação, temos que essa, mais que um bem de consumo é produto de necessidade básica para a reprodução da vida. Contudo, devido à significativa desigualdade existente em nossa sociedade, na qual destacamos aqui a má distribuição de renda, alugar pode ser um grande problema para a população de mais baixa renda, devido ao alto custo em se locar um imóvel bem localizado. Do mesmo modo, a aquisição de uma nova moradia só é possível, na maioria dos casos, a partir da busca por financiamento.

²⁷ O reconhecimento da posse ou do direito à propriedade emerge, no Brasil, como um favor de um Estado proprietário-legislador em que o público e o privado se confundem em favorecimento dos interesses dos setores dominantes. Ribeiro (2001), ao refletir sobre a evolução da questão urbana no Brasil, localiza no peso do patrimônio fundiário/imobiliário a explicação da submissão da cidade aos interesses privados, que, de um modo geral, atreladas a esta “herança”, definiram os traços estruturantes de nossas cidades.

Segundo Castelo (1997, p.5)

“[...] o processo de formação e manutenção do déficit habitacional brasileiro deve ser compreendido como resultado de duas componentes: o crescimento estável da demanda por novos domicílios e infraestrutura e, portanto, da demanda derivada por financiamento- sem a devida expansão da oferta de crédito. Neste sentido, parte significativa do quadro deficitário se deveu à incapacidade do sistema brasileiro de financiamento habitacional dar vazão à demanda, gerando a poupança compatível à necessidade de crédito” (CASTELO, p. 5).

Desta forma, tal qual apontado por Topalov (1979, p.58), a possibilidade histórica do capital imobiliário se realizar não é assegurada, dada a fragmentação do mercado e o regime de produção capitalista, que coloca grande parte da demanda como “insolvente”, já que não conta com recursos necessários para a compra da casa. Desse cenário temos a disseminação do modelo de autoconstrução como sendo uma das principais formas de se ter acesso a moradia no país (MARICATO, 1987).

Nesse sentido, a associação entre os setores imobiliários e de financiamento, como os bancos, é necessária tendo em vista que torna o acesso à habitação possível a uma parcela significativa da população, uma vez que possibilita a extensão do prazo de pagamento através de prestações compatíveis com a renda dos compradores.

Contudo, é importante salientar que mesmo com a ampliação da oferta de financiamento por instituições financeiras nas últimas décadas uma parcela da população continua historicamente excluída dos benefícios do crédito habitacional. Isso se deve ao grande prazo para a recuperação do crédito disponibilizado e o risco de inadimplência, o que contribui para a exclusão da população de mais baixa renda do rol de clientes contemplados pelo crédito habitacional, sobretudo a partir da oferta realizada pela iniciativa privada.

Nesse sentido, é comum, como forma de enfrentamento a esse problema que o Estado passe a subsidiar a produção e aquisição de moradias. Isso passou a ser observado de maneira mais ampla em nosso país a partir dos anos de 1960 (MARICATO, 1987).

É importante salientar que a demanda pela mercadoria imóvel varia conforme a conjuntura econômica graças a estímulos macroeconômicos como

a taxa de juros, a facilidades ao crédito, o aumento do gasto público ou diminuição da pressão fiscal (BOTELHO, 2005). Essas políticas podem atuar no sentido de dar subvenções aos proprietários de moradias alugadas ou aqueles que almejem a propriedade e auxiliar principalmente as famílias com mais baixa renda (através dos subsídios governamentais e das taxas de juros cobradas, isenções na tributação ou descontos na compra de moradias de interesse social). Do mesmo modo, pode haver o aumento da produção e, portanto da oferta a partir dessas características macroeconômicas. Como exemplo temos a oferta de subsídios para cobrir total ou parcialmente a produção de moradia social; empréstimos a taxas de juros mais baixas que as do mercado para os promotores, proprietários privados ou órgãos públicos de provisão habitacional.

Desse modo podemos concluir que o setor da produção imobiliária, sobretudo aquele segmento voltado à produção da habitação de mercado, passou por um longo processo de constituição de suas relações com o capital financeiro e o Estado, sendo um setor que passa a ser cada vez mais “financeirizado” (BOTELHO, 2005, p. 80). Nesse contexto de crescente inter-relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro surgem novas formas de apropriação da mais-valia gerada, em geral através do lançamento de fundos de investimento imobiliário e securitização de recebíveis, bem como formas de recebimento independentes do capital bancário tal qual a formação de consórcios imobiliários.

Nessa linha Melazzo (2013), ao refletir sobre as estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil em seu contexto recente pondera que:

A leitura adequada da conjuntura fornece as pistas para o início do debate: ampliação do crédito disponível à produção de diversificados produtos imobiliários; alteração da lei de alienações fiduciárias, aumento das aplicações obrigatórias do SBPE²⁸, ampliação dos subsídios via FGTS²⁹, aumento de recursos no OGU³⁰; o Programa Minha casa, Minha Vida; abertura de capitais particulares nas bolsas de valores, entrada de capitais internacionais diretamente ou em joint ventures ou em fusões e aquisições ou através de Fundos Imobiliários. (MELAZZO, 2013, p.7).

²⁸ Sistema Brasileiro de Poupança e empréstimo.

²⁹ Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

³⁰ Orçamento Geral da União.

Os elementos apontados pelo autor supracitado, somados com o debate que vínhamos desenvolvendo demonstram que é a partir da análise das conjunturas econômicas as quais se pretendem compreender que é possível aferir os patamares de financeirização da economia e consequentemente do setor imobiliário que se pretende analisar.

Nesse sentido, as características mais contemporâneas da economia brasileira apresentadas pelo autor demarcam mudanças muito significativas na política nacional, as quais impactaram diretamente na maneira de se produzir e consumir habitação em nosso país.

A partir dos anos de 2000 temos de maneira mais clara a retomada do crescimento econômico no Brasil após duas décadas de recessão. Entre os anos de 1999 e 2009 o PIB brasileiro cresceu a uma taxa anual de 3,27%, enquanto a população ocupada aumentou a uma taxa anual de 2,29%. Ao mesmo tempo, o salário mínimo teve um reajuste nominal de 155% e o aumento real de 73% entre os meses de janeiro de 2003 e março de 2010 (MARICATO, 2011).

A expansão do mercado interno e a inclusão dos estratos de mais baixa renda se mostraram como importantes estratégias para o crescimento da economia observado no período.

Nesse contexto houve também o fomento a setores econômicos específicos, como os de produção de automóveis, sendo que as operações de crédito em relação ao PIB cresceram de 24,2% em 2002 para 45% em 2009. Com isso o volume de recursos envolvidos em financiamentos à pessoa física mais que quadruplicaram entre 2003 e 2009. Nesse campo, ressalta-se o avanço do financiamento para a habitação, que subiu de 25,7 bilhões, em 2004, para 80 bilhões em 2009 (ROLNIK, 2015).

Além disso, a lei de alienação fiduciária³¹, também chamada de alienação em garantia, veio resolver o problema das instituições financeiras que ofertavam crédito a aquisição de moradia, pois garantiu a retomada da posse do imóvel negociado pelo credor em caso de não pagamento. Esse tipo de garantia trouxe a novidade de, caso o devedor não liquidar sua obrigação no vencimento, o credor poder requerer a ação de busca e apreensão do bem

³¹ Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

alienado e, após apossar-se do mesmo, vendê-lo a terceiros, aplicando o valor de venda no pagamento de seu crédito, o que garantiu mais segurança àquele que oferece o financiamento.

Esse cenário contribuiu para que nos últimos anos fosse verificada uma retomada dos negócios imobiliários e fundiários, observados a partir do aumento de crédito disponível ao setor habitacional, ao aumento de prazos de financiamento e mesmo à diminuição de taxas de juros. Ao mesmo tempo, pode-se observar novos patamares de negócios imobiliários, inclusive com a abertura de capital de empresas do setor imobiliário, fato inédito na realidade brasileira, bem como o início de suas operações na bolsa de valores (MELAZZO, 2013).

Este conjunto de questões trouxe como uma de suas consequências os aumentos nos preços fundiários, com claros impactos nos processos de estruturação intra-urbana das cidades, uma vez que, por exemplo, faz parte das obrigações a serem cumpridas no processo de abertura de capital e lançamento de ações a ampliação dos estoques de ativos (no caso extensões de terras urbanas).

Tudo isso somado ao aumento do aporte financeiro realizado pelo governo através do aumento das aplicações obrigatórias do SBPE, ampliação dos subsídios via FGTS, aumento de recursos no OGU; além do lançamento do Programa Habitacional Minha casa, Minha Vida no ano de 2009, contribuiu para que a década de 2000, sobretudo sua segunda metade se apresentasse como um momento especial na relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro, contribuindo para o que autores como Fix (2011) chamam o processo de financeirização da produção da habitação e da cidade.

CAPÍTULO 2

2. ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES DE MARÍLIA E ARAÇATUBA.

Organizamos esse capítulo com o objetivo de destacar e analisar a produção do espaço urbano das cidades de Marília e Araçatuba. Levando em conta um recorte analítico que considera da gênese desses núcleos urbanos até os dias atuais, ou seja, aproximadamente 100 anos, buscamos elementos que demonstram como essas cidades foram sendo produzidas continuamente em um processo que tem como pano de fundo a busca pela garantia da reprodução ampliada do capital e das relações de mercado.

Como forma de ordenar o nosso pensamento e ao mesmo tempo demonstrar como se deu a transformação da produção dessas cidades, optamos por direcionar o nosso foco de análise aos agentes e capitais específicos que atuaram nessas cidades em diferentes momentos. Ao final, temos como intuito oferecer ao leitor um panorama de como eram essas cidades no momento do lançamento do Programa habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a partir de elementos gerais, particulares e singulares a cada uma delas. Essa opção de organização do texto está pautada no fato de que no capítulo 3 buscamos analisar de maneira mais detalhada a inserção do programa habitacional em questão, através de aspectos que nos possibilitem destacar avanços e retrocessos, continuidades e mudanças em relação às características observadas nos períodos anteriores.

Diante disso, a opção pelo estudo de Marília e Araçatuba se baseia no fato de que ambas são cidades com significativa importância dentro da rede urbana paulista e brasileira e fazem parte de um conjunto de cidades que compartilham uma mesma formação socioespacial, ligada a expansão da malha ferroviária para o interior do estado de São Paulo e conseqüentemente a efetiva ocupação desse território. Nesse sentido, compreendemos a rede urbana brasileira como sendo constituída por diversos centros que polarizam a economia, o fluxo de pessoas e a oferta de bens e serviços. Nesse cenário mais amplo, tanto Marília quanto Araçatuba podem ser vistas como importantes nós que articulam o território paulista e brasileiro, seja pela sua situação ou posição geográfica, pelas relações espaciais por elas estabelecidas ou por seus papéis na divisão do trabalho. Além disso, ambas as cidades tiveram sua formação nas primeiras décadas do século XX e contaram com a tríade:

formação de um mercado de terras, expansão da infraestrutura de transportes e ação do capital mercantil local/regional como fio condutor para o seu crescimento econômico e expansão territorial, articulando-as com a grande metrópole nacional que é São Paulo.

Como forma de demonstrar os resultados de nossa investigação e ao mesmo tempo tornar mais objetiva essa exposição, optamos por dividir o presente capítulo em três partes principais. Em cada uma dessas partes há um o direcionamento de nossa análise a aspectos que consideramos relevantes para a compreensão da produção dessas cidades.

A primeira dessas partes diz respeito ao processo de formação dos núcleos urbanos de Marília e Araçatuba e busca compreender como se deu o processo de estruturação inicial dessas cidades. Diante disso, optamos por privilegiar a análise do capital mercantil como sendo aquele que determinou os “rumos” da urbanização em ambos os casos. É importante salientar que nossa opção por privilegiar a análise do capital privado não desqualifica ou reduz a importância da atuação do setor público, tendo em vista que em muitos momentos os agentes a operar em um ou outro setor eram os mesmos, o que pretendemos elucidar mais adiante. Levando em conta aspectos da dinâmica mais geral da economia brasileira, da política nacional e tendo em mente que buscamos nessa pesquisa, entre outras coisas, compreender os impactos da produção da habitação de interesse social nessas cidades, utilizamos como recorte analítico dessa primeira parte do capítulo o período que corresponde da gênese dessas cidades até os anos de 1960. Essa escolha está pautada no fato de que houve mudanças importantes no plano político e econômico no Brasil ao longo da década assinalada, principalmente pela ascensão de um governo militar ao poder no ano de 1964. Essas mudanças, entre outras coisas, trouxeram consequências para a maneira como as cidades passaram a se desenvolver. Além disso, nesse mesmo ano o governo militar criou o BNH, o que contribuiu para que se alterasse a relação entre o Estado e a produção de habitação popular, assim como a própria produção da habitação, elementos que fazem parte do centro dessa pesquisa.

O segundo subcapítulo (ou parte) destaca algumas das características observadas nessas cidades a partir das mudanças que passam a ser observadas a partir desse momento. A aceleração do processo de urbanização

(aqui compreendido como o aumento da população residente nas cidades e da disseminação do modo de vida urbano para as áreas rurais), o uso do perímetro urbano como elemento que permite ao mesmo tempo aumentar a arrecadação com impostos e alterar os usos da terra e a produção da habitação de interesse social por parte do Estado serão aqui destacados.

Nesse subcapítulo, podemos observar algumas mudanças importantes em relação ao padrão de produção do espaço urbano observado até então, o qual passa a apresentar como uma de suas principais características a expansão da malha urbana em descontínuo. Para compreender esse movimento, lançamos foco na atuação do Estado e principalmente na produção habitacional por ele financiada. Como recorte temporal de nossa análise, partimos da produção dos primeiros conjuntos habitacionais (ainda na década de 1960) e a estendemos até o ano de 2010, momento no qual se deu à implementação efetiva dos primeiros empreendimentos do PMCMV. Outra característica que buscamos chamar a atenção ao longo da análise realizada nesse subcapítulo é a diversificação dos agentes e dos capitais que passam a atuar na produção dessas cidades, não sendo esse processo controlado apenas pelo capital mercantil, o que traz contornos de maior complexidade à produção de seus respectivos espaços urbanos.

No terceiro e último subcapítulo (o qual é dividido em três tópicos), como forma de aprofundar a compreensão da cidade em sua dinâmica mais recente, sobretudo no que diz respeito ao funcionamento do mercado imobiliário, buscamos analisar as ofertas anunciadas em classificados de jornais de circulação local. Para isso, recorreremos a dois dos mais importantes jornais de circulação diária dessas cidades, quais sejam “O diário de Marília” e “A Folha da Região” nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013³². Essa atenção dada aos negócios imobiliários teve como objetivo construir um panorama de como os mercados imobiliários dessas cidades estavam organizados em diferentes anos em seu contexto mais recente, de modo que nos possibilitou observar a seletividade e a desigualdade como características marcantes de seu funcionamento, além de fornecerem indicações para a correta apreensão das condições locais em que passa a operar o PMCMV.

³² O procedimento metodológico utilizado é mais bem descrito na introdução dessa pesquisa.

2.1. Formação histórica das cidades de Marília e Araçatuba.

Quando é pensado o processo de ocupação das terras do interior do Estado de São Paulo, ainda no final do século XIX e início do século XX, uma associação é quase imediata: a expansão da malha ferroviária em suas relações/articulações com o denominado complexo cafeeiro. Dessa combinação teríamos o principal fator para explicar a gênese de muitas cidades paulistas originadas naquele período. Isso se deve ao fato de que a cultura do café foi durante muito tempo a principal atividade econômica desenvolvida no país e que a ferrovia, enquanto uma engrenagem importante desse complexo econômico, a partir de sua expansão para as áreas do interior do Estado, garantiu ainda mais rentabilidade aos negócios ligados a terra.

Com o avanço de nossa atividade de pesquisa, contudo, consideramos fundamental ressaltar que a importância exercida pelo café ou por qualquer outra atividade econômica desenvolvida variou no tempo e no espaço de modo que essas generalizações acabam por esconder algumas das nuances que marcaram esse momento histórico, sendo esses elementos importantes para que possamos compreender como essas cidades foram sendo produzidas. Por esse motivo, acreditamos que essa combinação não pode ser vista como o único fator que explica o avanço da urbanização e da ocupação de terras no Estado. Isso fica claro quando buscamos algumas evidências sobre a formação territorial dessas cidades, o que nos permite identificar algumas particularidades em sua gênese.

Araçatuba, por exemplo, teve sua origem datada no ano de 1906, com a construção da ferrovia Noroeste do Brasil, a qual foi inaugurada em 1908 (PEDON, 2005). Marília, por outro lado, passou a ser ocupada ainda na primeira metade de 1920, com a criação dos patrimônios de Alto Cafezal, Marília e Vila Barbosa (ZANDONADI, 2005). Chamamos a atenção ao fato de que tanto em um quanto em outro caso a ferrovia aparece como um elemento fundamental à estruturação dessas cidades, sobretudo pela importância no momento de sua fundação.

Guidugli (1979) destaca que as ferrovias localizadas no oeste do Estado de São Paulo foram criadas e instaladas por diversas razões e este processo não obedeceu nenhum plano previamente traçado pelo Estado, ou seja, não

havia por parte das concessionárias obrigações institucionais quanto ao seu traçado sendo que as únicas determinantes eram dadas pelas condições físicas dos terrenos, fazendo com que as ferrovias seguissem sobre os espigões divisores de água. Além disso, o traçado dessas ferrovias “adentravam propriedades”, valorizam suas terras e possibilitavam aos seus proprietários a captura de rendas cada vez mais elevadas, dada a articulação promovida pelo meio de transporte.

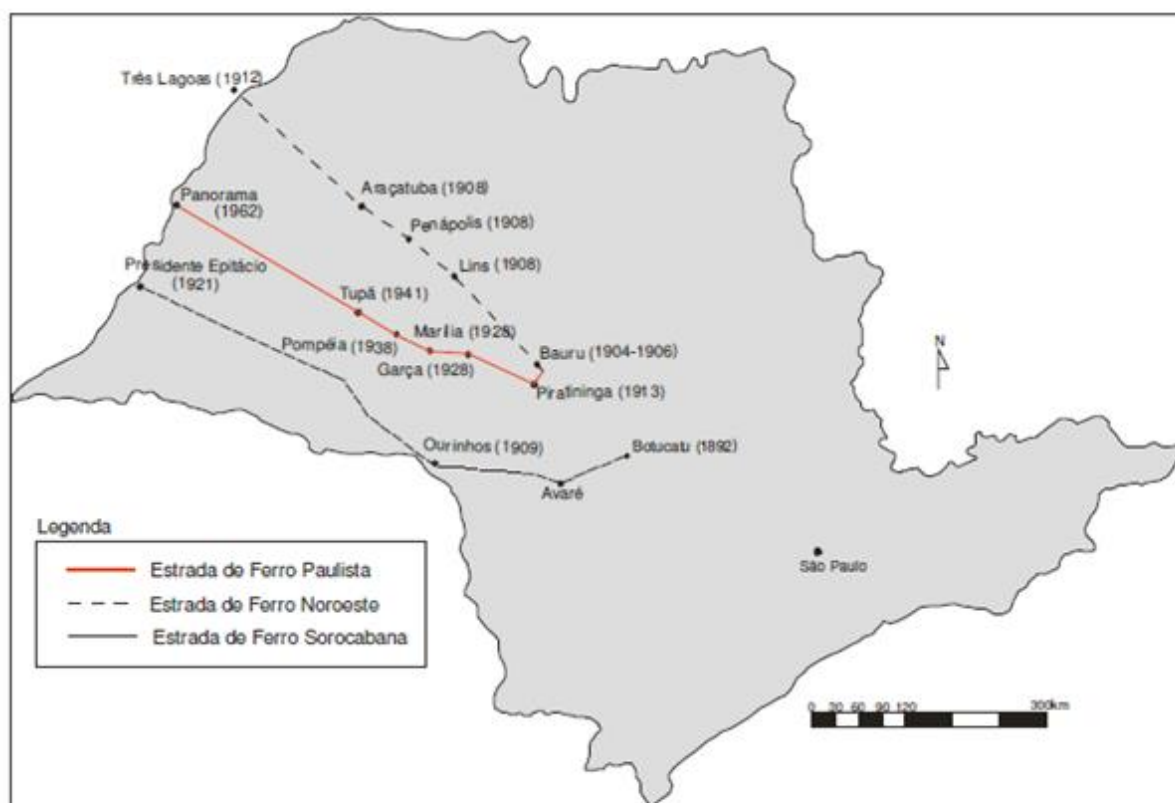
De acordo com Lang (2007, p. 13) “as concessões eram dadas sem o menor critério e exame, de acordo com a vontade e influência das pessoas”, tendo como reflexo nas construções de estradas de ferro um desenvolvimento lento e mal orientado.

Sendo assim, a implantação das ferrovias desenvolveram funções diferenciadas, que influenciaram no processo de formação socioespacial das diferentes áreas situadas no chamado Oeste Paulista. A ferrovia Sorocabana e a ferrovia Noroeste³³, por exemplo, tiveram suas funções iniciais atreladas a ocupação e comercialização de terras, antecipando-se à marcha do café que só se desenvolveu nas áreas atingidas por essas ferrovias dez anos após suas respectivas implantações (ZANDONADI, 2008). Por outro lado, a Companhia Paulista surgiu num contexto em que os cafezais já alcançavam a margem esquerda do rio Tietê, onde atualmente está localizada a cidade de Marília. De acordo com Mombeig (1984), o café alcançou primeiramente as regiões da Sorocabana e da Noroeste, para só depois alcançar a região denominada como Paulista.

Desta maneira, a área atingida pela Companhia Paulista iniciou seu desenvolvimento econômico apenas após 1928, enquanto as outras áreas a oeste, atingidas pelas ferrovias, Sorocabana e Noroeste, já haviam iniciado esse processo anos antes (Figura 1). Por esse motivo, a importância exercida pelo café como produto fundamental na formação e consolidação das cidades aqui analisadas demonstra uma maior importância para a cidade de Marília do que para a cidade de Araçatuba.

³³ A segunda importante para a formação da cidade de Araçatuba.

Figura 1. Trechos das ferrovias: Cia Paulista, Sorocabana e Noroeste.



Extraído de GUIDUGLI, O.S. A Geografia da população Urbana: Aspectos teóricos e o caso de Marília, São Paulo, USP, 1979 (Tese de doutorado).

Reorganizado por: Zandonadi (2008)

Sendo assim, percebemos, que embora o café possa ser visto como um elemento importante para a economia dessas cidades no momento de sua formação e ao longo de muitos anos (GOMES, 2007), outros aspectos também devem ser valorizados para uma melhor compreensão do processo de estruturação dessas cidades, aspectos esses tão ou mais importantes quanto esse produto. Nesse sentido, optamos por construir a nossa análise a partir de três elementos os quais consideramos centrais nesse processo, sendo eles: a formação de um mercado de terras no interior do Estado de São Paulo; a expansão da infraestrutura de transportes para essas áreas, naquele momento através da ferrovia e a atuação marcante do capital mercantil como aquele que “orientou” todo esse processo.

O momento histórico do qual estamos tratando (início do século XX) demarca um período bastante peculiar da expansão capitalista no Brasil, no

qual se estabelecem as condições³⁴ para a transição de uma sociedade eminentemente rural para outra estruturada em relações sociais apoiadas, principalmente nas economias urbana e industrial (CANO, 2010).

Reis Filho (1997), aponta que a ocupação e comercialização de terras passaram a vigorar como um importante empreendimento empresarial no Estado de São Paulo no início do século passado, tendo em vista a grande rentabilidade resultante dessa atividade. Segundo ele, entre os anos de 1860 e 1910 ocorreu um importante movimento de expansão do sistema viário nesse estado, dinâmica essa que encontrou respaldo a partir da construção de um ideal coletivo de desenvolvimento, o qual associava a implantação da ferrovia, a expansão da cultura do café e a ocupação das terras do interior como sinônimos de desenvolvimento e progresso.

À expansão da ferrovia seguiram-se as primeiras iniciativas para que houvesse o desenvolvimento rodoviário. Para Reis Filho (1997, p 147), o período que se iniciou em 1908 foi significativo para a elaboração das “diretrizes mais importantes da promoção e implantação da política rodoviária paulista, nas duas décadas seguintes”, sob a liderança do presidente da província, Washington Luís.

A implantação desse novo sistema de circulação acompanhava a tendência internacional promovida pela Segunda Revolução Industrial, a qual valorizava os veículos automotores (SPOSITO, 2004, p. 425).

A difusão desses novos modelos de circulação apoiava-se num ideário que, no caso do Estado de São Paulo, identificava-se com os processos de industrialização e urbanização ligadas ao desenvolvimento do complexo cafeeiro. Nesse sentido, para Reis Filho (1997, p.154)

A linha geral concentrava-se na difusão do conceito de que o rodoviarismo era uma forma de modernidade e a construção de rodovias seria uma forma de modernização do Estado. Não se tratava de uma diretriz regional, mas de uma ênfase em uma linha cultural comum a todos os países, associando os veículos a motor às ideias de velocidade, independência e liberdade. (REIS FILHO, p.154).

³⁴ A expansão do trabalho assalariado, formação de um mercado consumidor, proeminência das atividades urbanas, surgimento de algumas atividades industriais são algumas das condições que possibilitaram a transformação observada no período.

Sendo assim, ao relacionar a expansão da principal atividade econômica desenvolvida naquele momento para outras áreas do estado à ferrovia (mais tarde a rodovia) e a ocupação de novas áreas, o Estado, com o discurso do desenvolvimento, criava condições extremamente favoráveis para a realização de negócios altamente lucrativos com a comercialização de terras pelas elites locais.

A apropriação de novas terras, a instalação de equipamentos urbanos e consequentemente a transformação das suas características originais garantiam a valorização e o ganho de capital a esses investidores. Esse processo de apropriação e comercialização das terras, pôde ser visto de maneira muito marcante nas cidades aqui estudadas e se deu, via de regra, de maneira associada à expansão da malha ferroviária, a qual possibilitava a realização de negócios lucrativos (BOSCARIOL, 2011).

O processo de apropriação mercantil/capitalista³⁵ do oeste do Estado de São Paulo demarca a emergência de uma nova organização territorial notada pela constituição de uma ainda incipiente divisão territorial do trabalho entre cidades inseridas na rede urbana brasileira (ainda em formação) no final do século XIX e início do século XX. Ao mesmo tempo, são reforçados os papéis da cidade frente ao campo, não mais como um espaço de apoio ao primeiro, mas como um novo espaço de produção, onde as decisões políticas e econômicas são tomadas, cuja estruturação continuou alicerçada na propriedade fundiária e no poder conferido a ela a seus proprietários (CANO, 2010). Nesse sentido,

Não se tratava de cidades que eram fundadas, apenas, para dar apoio à ocupação rural, mas núcleos urbanos que apoiavam a expansão ferroviária, em que se localizava a rede bancária em constituição, em que apoiava a eletrificação que se implantava em que o comércio atacadista e varejista ampliava o vigor, tendo em vista uma estrutura fundiária que era constituída por grandes, mas também por médias e pequenas propriedades. (SPOSITO, 2004, P. 174).

Por esse motivo a criação e ampliação do mercado de terras nessas áreas, a expansão da infraestrutura de transporte e posteriormente o avanço

³⁵ Utilizamos os dois termos por acreditarmos ser esse um momento de transição entre um e outro sistema econômico.

da urbanização se consolidaram como uma importante via de acumulação de capital.

Ao adotarmos esses elementos históricos como ponto de partida para entendermos a formação e consolidação dos núcleos urbanos aqui estudados, temos no capital mercantil regional (CANO, 2010) o principal agente estruturador do espaço urbano, através não apenas das relações econômicas por eles estabelecidas, mas principalmente pela sua atuação política.

O capital mercantil, que pode compreender as formas comercial e usurária, ou seja, o capital que circula através dos juros, restringe-se à órbita da circulação, não se relacionando necessariamente à forma produtiva ou a do capital industrial (CANO, 2010). Segundo esse mesmo autor, tal como visto, quanto mais atrasado ou subdesenvolvido for um determinado espaço, tanto maior será a presença desse capital, que dominará a maior parte ou até mesmo a totalidade desse espaço econômico.

Ao refletir sobre a atuação do capital mercantil nos primórdios da ocupação de determinadas áreas, sobretudo naquelas menos desenvolvidas, CANO (2010), pondera que:

Muitas vezes, além de manter suas antigas e arcaicas formas, ele assume parcialmente outras, travestido de industrial, de bancário, de financeiro, mantendo sua ambiguidade. Além dessa forma moderna e mais progressista, manterá muitos dos traços anteriores que lhe garantem sua participação no poder (local, regional ou nacional). Ou ainda, e visto de forma distinta, manterá estruturas ambíguas de ativos, onde a propriedade fundiária se destaca. Sua metamorfose, nas regiões de maior atraso, será assim, quase sempre incompleta, mantendo formas mais reacionárias na economia e no poder. Suas diversas frações apresentam variados modos de manifestação, porém, na essência, são os mesmos capitais mercantis de antes e que passam a adquirir, digamos, certa expressão moderna, constituindo parte da burguesia nacional industrial e financeira. (CANO, 2010, p. 5).

Com essa associação de interesses, o Estado, ao prover a expansão da infraestrutura para essas terras recém-ocupadas (como por exemplo, a partir da ferrovia) contribuiu para o sucesso dos negócios fundiários, pois garantiu a valorização das terras ali comercializadas. Vale ressaltar que nesse momento está em curso um processo de alteração no padrão preponderante de produção de riqueza, agora não mais restrito apenas à produção agrícola, mas atrelado também à propriedade privada da terra e às relações urbanas. Essa

estratégia fica evidente quando observamos que em algumas áreas do Estado a chegada da ferrovia antecedeu a chegada do café, tal qual apontado por Reis Filho (1997) ³⁶.

Resultado de uma complexa correlação de forças entre os setores públicos e privados, investimento em bases materiais e imateriais (através da disseminação de uma ideologia que associava a cidade e o urbano como sinais de desenvolvimento e progresso), a expansão da ferrovia para áreas ainda não produtivas dependia das articulações políticas e do reconhecimento, por parte da população, de que aquele investimento era necessário. Naquele momento, quem exercia o papel de poder político e econômico local e fazia a intermediação com as esferas estadual e federal do Estado eram, majoritariamente os grandes proprietários de terra.

Os processos de apropriação, alteração das características originais, instalação de equipamentos urbanos e comercialização de terras puderam ser observados nas duas cidades aqui estudadas. Como exemplo, apontamos o fato de que ambas tiveram o primeiro processo de expansão urbana diretamente ligada à malha ferroviária, sendo controlado majoritariamente pelos interesses especulativos daqueles que viam nessa atividade a possibilidade de aumentar suas rendas, que provinham em grande volume da venda de terras rurais “urbanizadas” e, portanto mais caras. Isso se deve principalmente ao fato de que os povoados junto à linha férrea garantiam a segurança do patrimônio edificado da ferrovia e, ao mesmo tempo, ao ter ali desenvolvidas atividades de comércio e serviços possibilitava a valorização das áreas próximas.

Desse modo, temos que o capital mercantil, na figura dos grandes proprietários, manipulava essas áreas majoritariamente a partir de seu valor de troca. O uso da influência política para a prospecção de recursos para a realização de obras de infraestrutura que agregassem valor para as suas terras era apenas uma das estratégias utilizadas como forma de obter ganhos futuros.

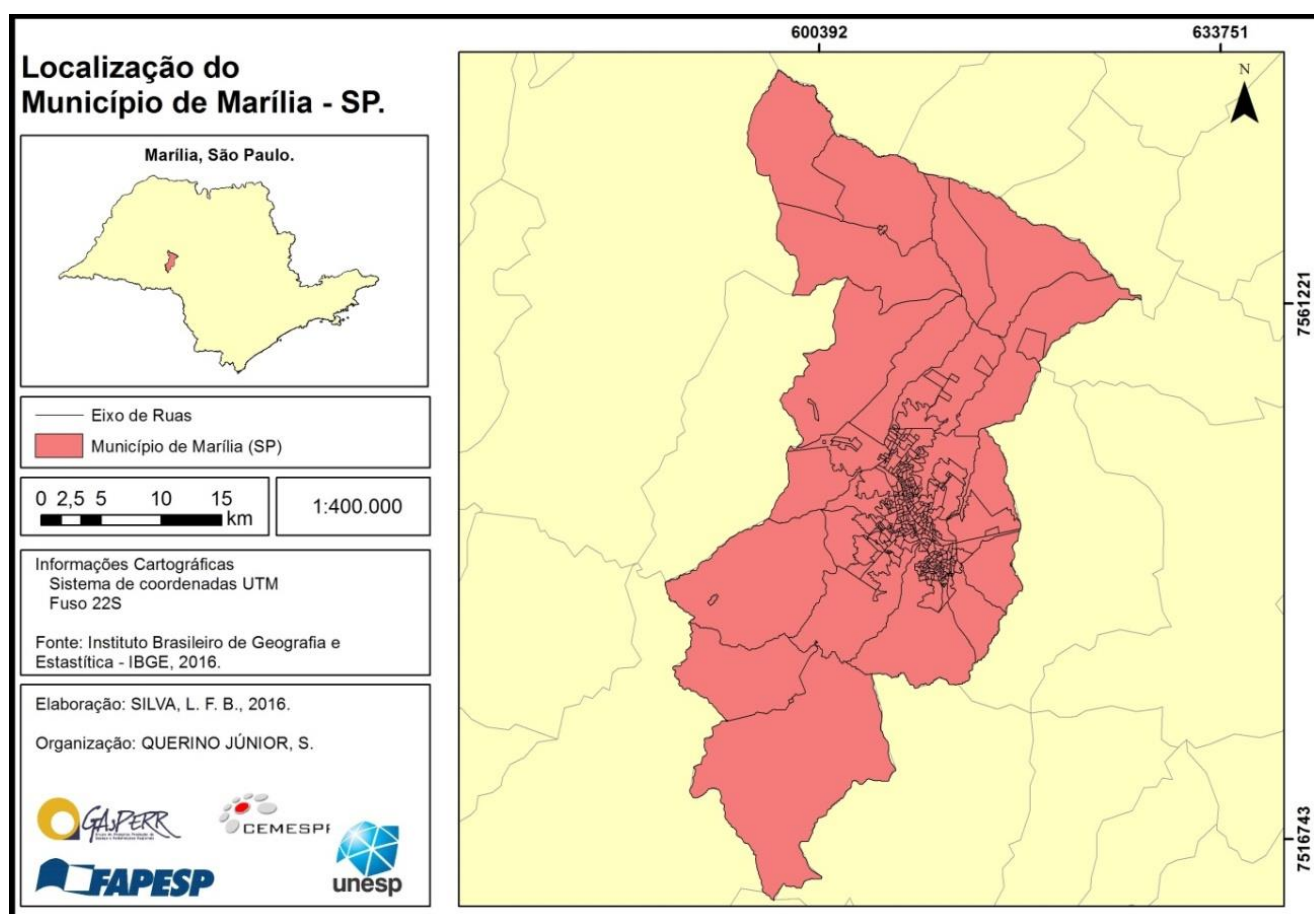
Após a crise de 1929, devido ao processo de baixa em seu preço, o café perdeu importância relativa dentro da economia nacional e no caso das cidades aqui estudadas passou a dividir o posto de principal produto comercializado com outras atividades econômicas, inclusive e paulatinamente, com aquelas

³⁶ Segundo o autor, a construção da ferrovia Jundiaí-Santos, a primeira do Brasil é um exemplo que demonstra o fato.

ligadas à indústria, mostrando que o grande potencial estava no sistema (mercantil/capitalista) que estava se desenvolvendo e não no produto em si (REIS FILHO, 1997).

Marília (Mapa 1) foi elevada à condição de município em 1928, no mesmo ano em que o sistema de transporte ferroviário passou a funcionar no local através da Companhia Paulista de Estradas de Ferro (CPEF), (ZANDONADI, 2008).

Mapa 1. Marília. Município, área urbana e setores censitários (2010).



A cidade foi formada a partir da junção de três núcleos/povoados oriundos do fracionamento de terras rurais: Alto Cafezal (1922), Vila Barbosa (1927) e Marília (1927). Cada um desses núcleos teve como agente central de sua formação a figura de um grande proprietário de terra, sendo respectivamente Antônio Pereira da Silva, os Coronéis Galdino Alfredo de Almeida e José Silva Nogueira e Bento de Abreu Sampaio Vidal seus fundadores. A partir da

aquisição de grandes parcelas de terra, do seu fracionamento e de sua comercialização em pequenos lotes é que começou a se desenhar o processo de estruturação dessa cidade.

Como forma de destacar a atuação dos grandes proprietários de terra para a estruturação dessa cidade, tal como defendemos anteriormente, temos o exemplo de Antônio Pereira da Silva, o qual adquiriu 53 alqueires do Major Elizário Camargo Barbosa no ano de 1923 e contratou o Engenheiro Francisco Schimidt para organizar e planejar a abertura do Patrimônio Alto Cafezal (LARA, 1991, p.13). Dessa sequência de ações podemos observar a intencionalidade na mudança de uso rural para o uso urbano, o qual é mais remunerador em sua comercialização.

Da mesma maneira, os Coronéis Galdino Alfredo Almeida e José da Silva Nogueira adquiriram 1.950 alqueires da firma Irmãos Ferraz & Cia., vizinhos às terras de Antônio Pereira da Silva e lotearam parte dessa propriedade denominando essa nova área de Vila Barbosa (ZANDONADI, 2008).

Por fim, já em 1926, com os Patrimônios Alto Cafezal e Vila Barbosa implantados, Bento de Abreu Sampaio Vidal, notando o abandono das terras de Cincinato Braga, bem como os lucros auferidos pelo loteador do Patrimônio Alto Cafezal, comprou as terras que abrangiam 21 quilômetros pelo espigão do rio Feio. Contratou o Engenheiro Durval de Menezes para que projetasse e organizasse a abertura do Patrimônio de nome Marília, confrontando-o com o vizinho Alto Cafezal (LARA, 1991, p. 16-7).

A chegada da ferrovia com os patrimônios sendo o ponto terminal da estrada, somada a outros fatores, serviu para impulsionar ainda mais o fluxo de migrantes para a área e contribuiu decisivamente para o desenvolvimento dos primeiros núcleos urbanos.

Em 1928, devido à grande influência na Câmara dos Deputados, Bento de Abreu Sampaio Vidal enviou e teve aprovado o Projeto de Lei criando o Município de Marília, que como já mencionado abarcava os três patrimônios cuja formação foi descrita anteriormente (Marília, Alto Cafezal e Vila Barbosa).

Devido às características singulares de seu relevo, Marília teve seu processo de expansão territorial urbana condicionado, além dos interesses fundiários à morfologia de seu sítio, a qual é:

[...] caracterizada por um grande topo plano, associado a profundas escarpas que alcançam mais de 100 metros de profundidade. Conhecidas como Itambés, recortam a cidade e condicionam sua ocupação e expansão. (SANTOS e NUNES, 2008).

Devido à articulação entre o espaço rural e urbano, na década de 1930, segundo Mourão (2002), observou-se a instalação de diversas empresas como as Indústrias Reunidas Matarazzo, instalada na cidade no ano de 1937, muitas delas com suas atividades ligadas ao beneficiamento de grãos e produção de óleo vegetal, dentre os quais destacamos o beneficiamento de grãos como o café e posteriormente o algodão e o amendoim³⁷. Segundo Melazzo (2012, p.172) a possibilidade de atração de capitais externos observada nesse período deve ser interpretada como o reconhecimento de um nível de densidade de relações econômicas prévias e a presença de farta disponibilidade de matéria-prima na região.

Nesse sentido, temos que a produção industrial iniciou-se de maneira mais significativa em Marília já na década de 1930, através do beneficiamento de grãos, atividade essa que mesmo perdendo importância relativa ao longo dos anos perdurou até o início da década de 1990, momento no qual ocorreu o fechamento da última empresa ligada ao setor, devido, principalmente a concorrência que esses produtos passaram a sofrer em relação à soja plantada majoritariamente nas áreas do cerrado brasileiro (MELAZZO, 2012).

Cada um dos ciclos econômicos ligados ao processamento de grãos teve sua importância em determinado momento, repercutindo em transformações sucessivas no tecido econômico local/regional, na concentração da mão de obra empregada e no papel de comando que essa cidade passou a assumir em sua rede urbana imediata.

Diante dos processos descritos até então, Marília passou a concentrar investimentos, sejam de empresários locais ou de outras regiões e várias outras atividades passaram a ser desenvolvidas nessa cidade como aquelas ligadas ao setor bancário e financeiro³⁸, o que contribuiu para que ela tenha

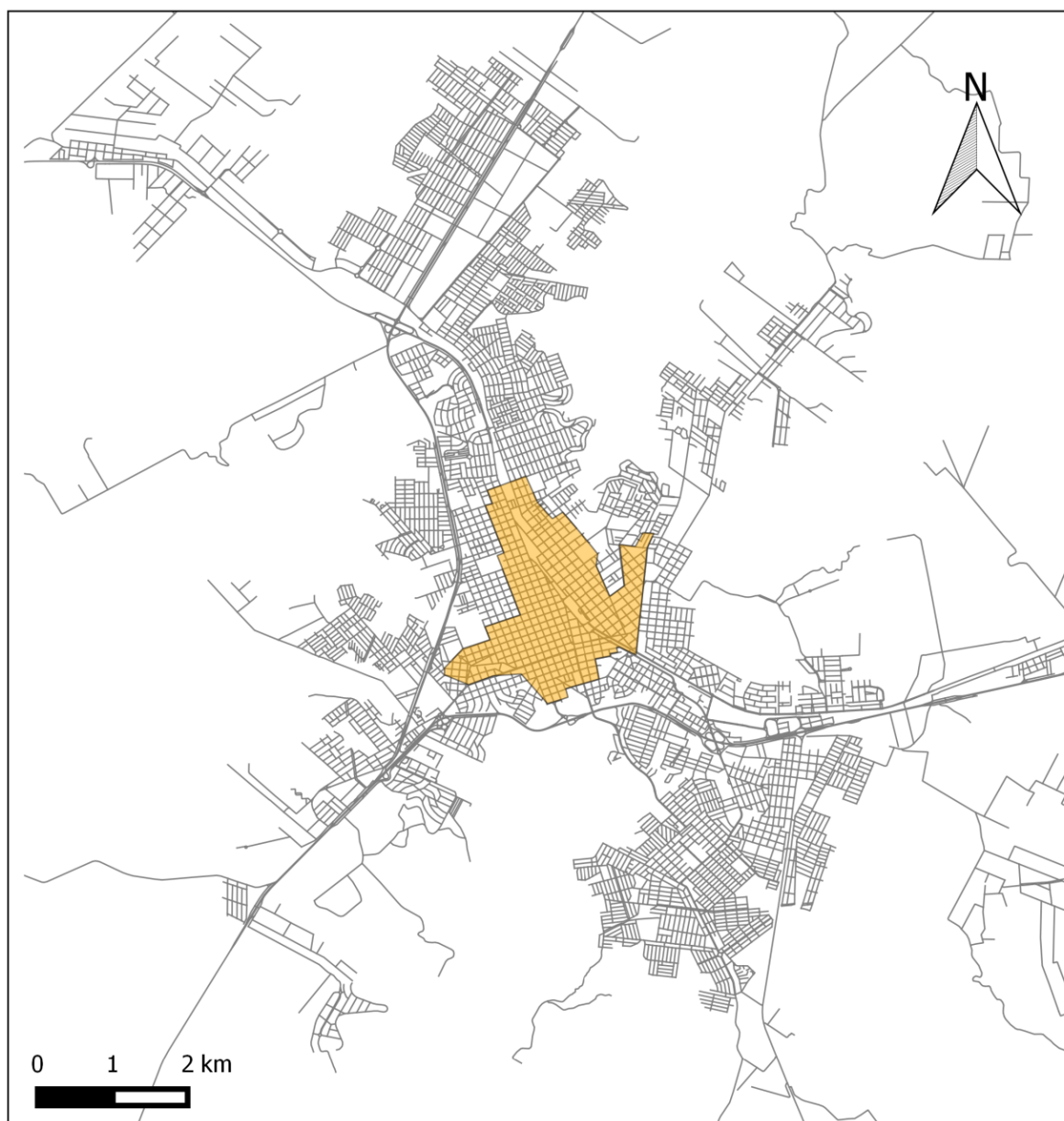
³⁷ Para mais informações sobre a sucessão dos ciclos produtivos, consultar Melazzo (2012).

³⁸ Um exemplo é o surgimento da Casa Bancária Almeida, em 1934, que mais tarde se transformou em Bradesco (Banco Brasileiro de Descontos) e transferiu a sua sede para a capital do Estado. (MELAZZO, 2012).

aumentado ainda mais a sua centralidade regional, atraído novos contingentes populacionais e expandido a sua malha urbana.

Uma das características desse primeiro processo de expansão territorial urbana foi o fato do mesmo ter acontecido de forma contínua, de modo que a malha urbana não apresentou grandes vazios urbanos, ao mesmo tempo em que ele foi orientado pela perspectiva da realização de negócios vantajosos por aqueles que detinham a propriedade da terra. Segundo Zandonadi (2008), até a primeira metade da década de 1960, o processo de produção do espaço urbano de Marília caracterizou-se, sobretudo, por manter certa continuidade territorial entre o conjunto de parcelamentos urbanos até então realizados (Figura 2).

Figura 2. Marília. Área urbana até o ano de 1952.



unesp  **FAPESP**

Legenda

- EIXO DE RUAS (2010)
- Mancha Urbana em 1952

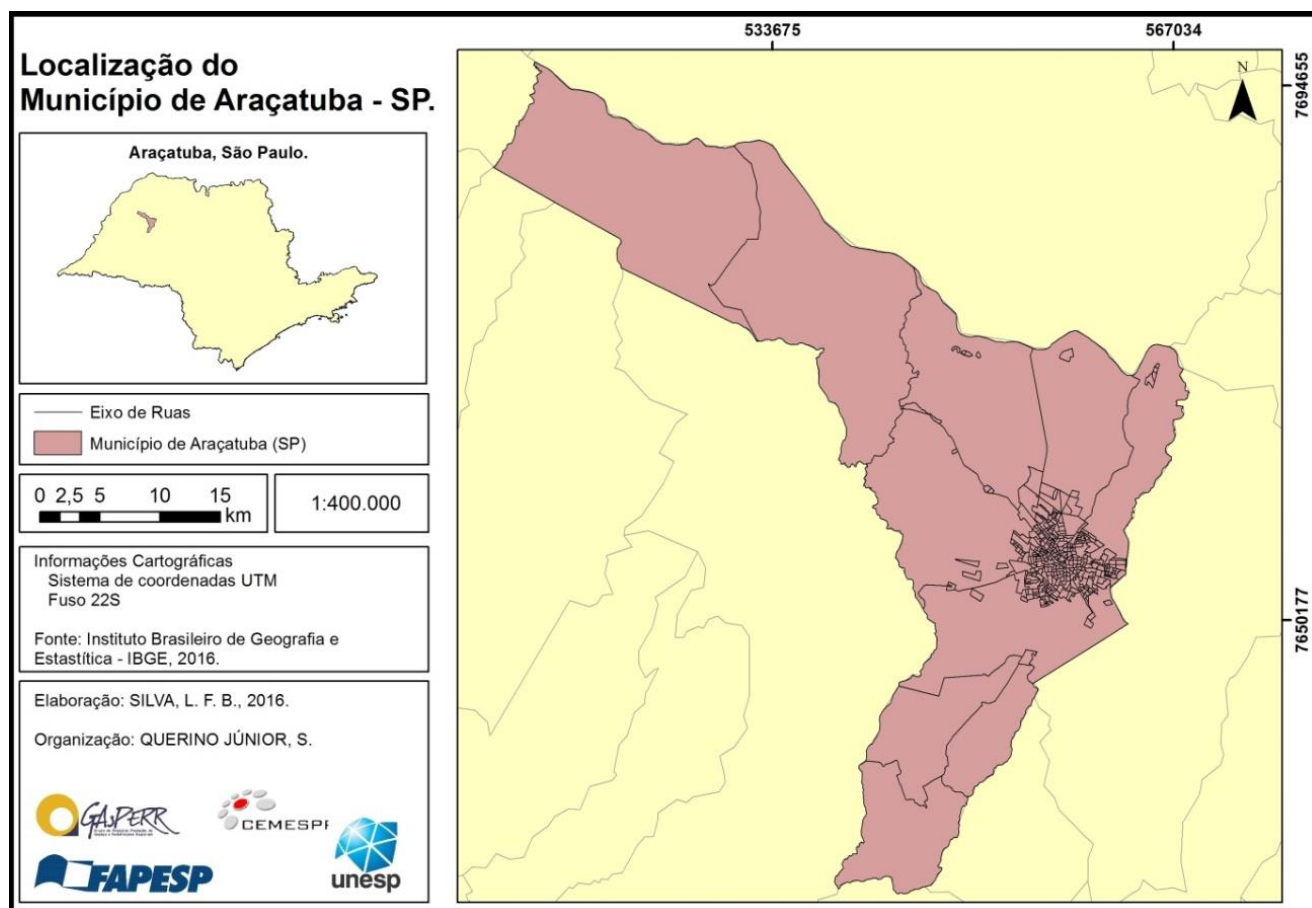

CEMESPP
CENTRO DE ESTUDOS E DE Mapeamento DA
EXCLUSÃO SOCIAL PARA POLÍTICAS PÚBLICAS

 **GASPER**
Grupo de Pesquisa Produção do
Espaço e Redefinições Regionais

Sistema de projeções: WGS 84
Fonte dos dados: Arquivo de leis da Câmara
Municipal de Marília
Organização e Layout: Querino Júnior, S., 2016

Araçatuba (Mapa 2) surge no mesmo contexto histórico, embora duas décadas antes, sendo que podemos observar dinâmicas bastante semelhantes em sua gênese e estruturação.

Mapa 2. Araçatuba. Município, área urbana e setores censitários (2010).



A partir do ano de 1905, a Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (CEFNB) começou a construir a ferrovia de mesmo nome a partir da cidade de Bauru, em direção ao oeste do Estado de São Paulo (Figura 1). Em 1908 foi inaugurada a estação ferroviária de Araçatuba, elemento esse que serve de impulso ao crescimento da cidade.

Seu primeiro processo de expansão, assim como o que ocorreu em Marília, esteve diretamente associado à ferrovia e aos interesses dos proprietários fundiários tal como apontado por Pedon (2005). Este autor evidencia o fato de que, diferente de outras ferrovias como a Sorocabana e a Paulista, que seguiram a localização dos núcleos populacionais, no caso de

Araçatuba a ferrovia foi construída antes dos aglomerados populacionais na região onde se instalou (PEDON, 2005, p.5).

Tanto em uma quanto em outra cidade (Marília e Araçatuba), essa expansão seguiu a lógica mercantil/capitalista da produção e apropriação do espaço urbano a qual direcionou a comercialização e ocupação das terras urbanas.

Assim como ocorreu em Marília, alguns personagens demandam atenção quando analisamos o processo de formação e estruturação do núcleo urbano de Araçatuba. É o caso do “Coronel” Manoel Bento da Cruz. Suas posses eram de aproximadamente 30 mil alqueires (PEDON, 2005). Segundo esse mesmo autor, [...] além de proprietário de terras, esse pioneiro foi prefeito da cidade de Bauru no início da década de 1910, atuando também como advogado de proprietários que se encontravam em situação de litígio com outros proprietários. Apenas como forma de demonstrar a importância política e econômica dessa importante figura, temos que a estação ferroviária de Araçatuba, no km 281 da CEFNB, teve seu núcleo urbano situado em terras de um dos clientes de Manoel B. da Cruz, o Sr. Augusto Eliseo de Castro Fonseca (PEDON, 2005, p.19).

Já em 1912, Manoel B. da Cruz fundou a “The San Paulo Land, Lumber & Colonization Company”, com o objetivo de parcelar e comercializar terras na área noroeste do estado de forma empresarial, o que antes se dava de forma improvisada (PEDON, 2005). Essa prática, voltada à ocupação do interior paulista foi muito comum, sendo que alguns empresários tiveram grande participação na formação de mais de uma cidade, transformando a apropriação, o loteamento e a comercialização de terras em atividade profissional.

Com o declínio da atividade cafeeira outras atividades passaram a ganhar relevância para a economia local como o plantio do algodão, já na década de 1920 e posteriormente a atividade pecuária, por volta dos anos de 1950. Segundo Gomes (2007) nesta década a expansão da pecuária bovina favoreceu a instalação de frigoríficos e laticínios tanto na cidade como na

região. Isso foi favorecido pelo plano de metas do governo federal³⁹, por intermédio do financiamento para a instalação de frigoríficos.

Foi nesse momento que surgiram vários frigoríficos no Estado, sendo o primeiro deles na região de Araçatuba, o frigorífico T-Maia (GOMES, 2007). Nessa mesma época pôde ser observado maior dinamismo dos agentes de produção do espaço urbano, sendo que empresários dos setores agrícola, industrial e comercial organizaram-se para dominar distintas etapas da realização dos empreendimentos imobiliários.

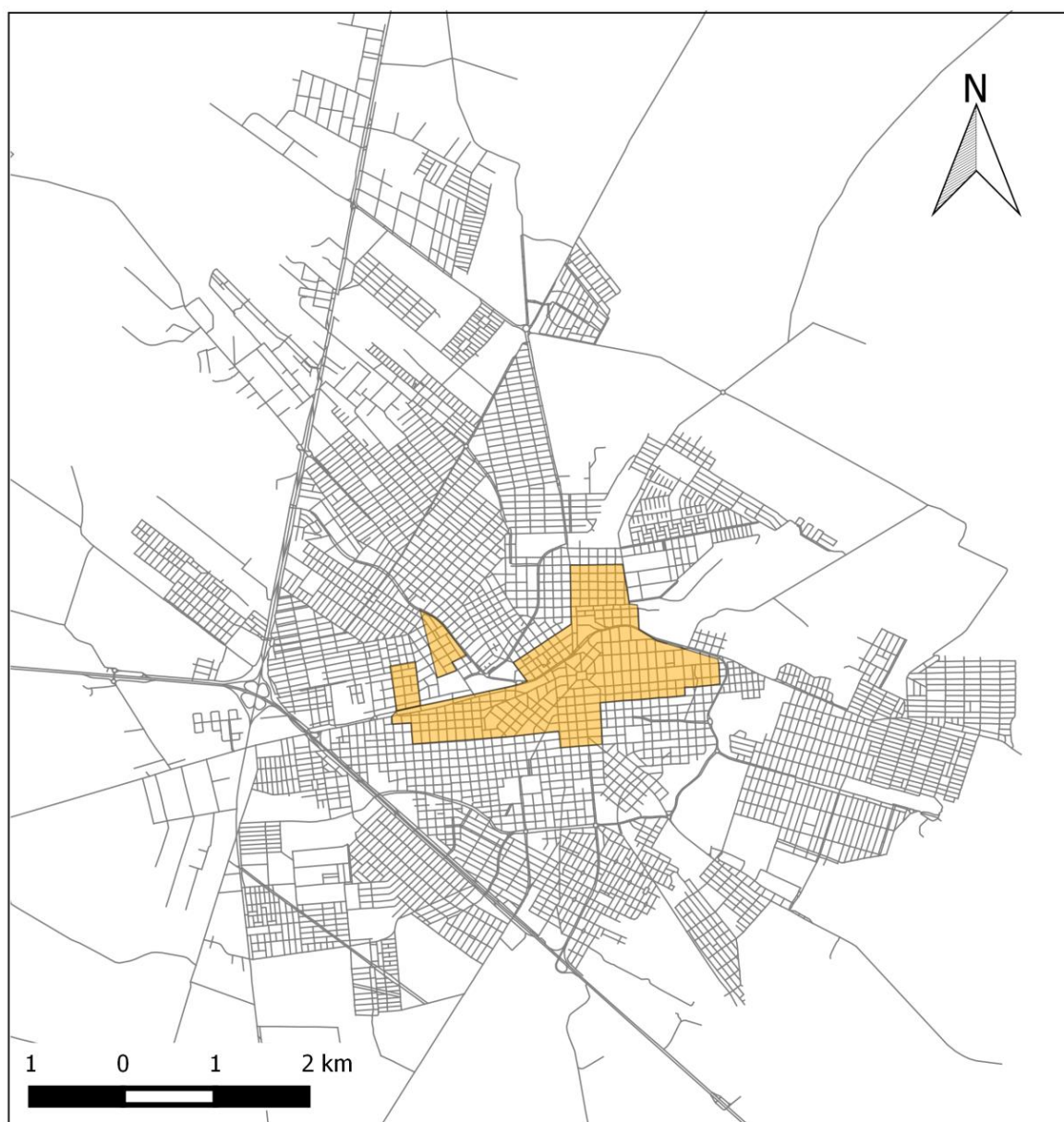
Um exemplo disso pode ser visto quando, em 1944, Elísio Gomes de Carvalho funda a Construtora Paulista, empresa que atuava na compra e no loteamento de glebas. A atuação dessa companhia foi responsável por aproximadamente 40% da expansão territorial da cidade. Ao todo, foram mais de 12 milhões de m², 15 loteamentos e 5.400 terrenos comercializados pela empresa (PEDON, 2005). A construtora/loteadora/imobiliária em questão concentrava quase que a totalidade das etapas da produção imobiliária: a propriedade do solo, seu fracionamento, sua comercialização e a produção de infraestrutura.

Ao todo, essa companhia atuou na promoção de empreendimentos, quase todos localizados no sul e sudeste da cidade. Destacamos dentre eles o loteamento Jardim Nova Iorque, um dos maiores empreendimentos imobiliários na época, até mesmo para os padrões nacionais. Segundo Pedon (2005), este loteamento, com 2.606 lotes, abrangeu uma área de 1.289.780,32 m² e foi inaugurado em 1952 com toda infraestrutura e equipamentos urbanos, incluindo água encanada, esgoto, luz, guias, sarjetas, arborização, asfalto, escola e praças.

Assim como ocorreu em Marília, o crescimento da malha urbana de Araçatuba também ocorreu de maneira contínua (Figura 3) nas primeiras décadas após a sua fundação.

³⁹ O Governo de Juscelino Kubitschek (1956-1960) sintetizou seu projeto desenvolvimentista num conjunto de projetos que ficou conhecido como "Plano de Metas", que definia as prioridades de governo e os estágios de atraso social e econômico que deveriam ser superados pela nova política, sobretudo a partir da estratégia econômica da substituição de importações.

Figura 3. Araçatuba. Área urbana até o ano de 1939.



Legenda

- EIXO DE RUAS (2010)
- Mancha Urbana em 1939



Sistema de projeções: WGS 84
 Fonte dos dados: Arquivo de leis da Câmara Municipal de Araçatuba
 Organização e Layout: Querino Júnior, S., 2016

Tal característica passou a mudar a partir do final dos anos de 1970 e anos 1980, principalmente pela produção de novas unidades habitacionais e conjuntos populares a partir da produção de novas casas, principalmente, pelas COHABs.

É importante salientar que, tal qual apontado por Cano (2010), na medida em que o atraso de uma determinada região vai diminuindo em relação àquelas mais desenvolvidas, graças à penetração de formas mais modernas, como a do capital Industrial e de ações modernizadoras por parte do Estado, o capital mercantil local perde poder, passa a se subordinar a novas formas de capital, ou em parte se moderniza, embora ainda mantenha sua forma mercantil.

Diante do exposto, observamos alguns pontos de convergência e outros de divergência nesse primeiro período analisado em uma e outra cidade.

Do ponto de vista geral, destacamos que em ambos os casos os núcleos urbanos fazem parte de uma mesma formação socioespacial a qual está atrelada à expansão do mercado de terras, da malha ferroviária e é caracterizada pela marcante atuação do capital mercantil no processo de estruturação das cidades.

Do ponto de vista particular a essas cidades, observamos que com o passar do tempo elas passaram a desempenhar novos papéis dentro da divisão do trabalho e aos poucos, a partir da rede de relações por elas estabelecidas, assumiram uma posição de destaque dentro da rede urbana paulista, tornando-se importantes centros, sobretudo a partir da diversificação dos serviços ali ofertados, o que contribuiu para a atração de um grande contingente populacional e novas empresas, seja em Marília com as atividades de processamento de grãos para a extração de óleos, seja em Araçatuba com os frigoríficos e atividades correlatas.

Do ponto de vista particular a esta formação socioespacial, observa-se a atuação marcante dos grandes proprietários de terra como agentes centrais no processo de produção das cidades, tendo em vista que esses, através de seus interesses particulares, loteavam e comercializavam grandes parcelas de terras organizadas através de lotes previamente parcelados, seguindo projetos desenvolvidos por engenheiros contratados. É importante salientar, contudo, que algumas diferenças podem ser vistas entre aquilo que foi observado para uma e outra cidade. Percebemos que no caso de Marília, a maior parte dos

loteamentos originou-se de iniciativas individuais, sendo que a partir da década de 1970, a incorporação de áreas rurais ao espaço urbano ficou a cargo de empresas de capital local e externo à cidade (como veremos no próximo subcapítulo). Em Araçatuba, por outro lado, já no início da década de 1950, podemos observar a presença significativa de capitais externos à cidade, uma vez que a Imobiliária Paulista e outras companhias de loteamento (como a imobiliária Mauá) tinham como proprietários moradores recém-chegados da cidade de São José do Rio Preto/SP.

Outro ponto de convergência e que remete à escala nacional, na medida em que se trata de um padrão observado em várias outras cidades, está pautado no fato de que até o início dos anos de 1960 poucas foram as iniciativas tomadas pelo poder público (em seus diferentes entes federativos) no sentido de viabilizar a execução de uma política habitacional visando atender às necessidades das populações de mais baixa renda. Apenas como forma de ilustrar algumas das iniciativas desenvolvidas pelos poderes público municipais, temos que foi a partir da década de 1940 que se desenvolveram leis destinadas a tratar de questões diretamente relacionadas à habitação nas cidades aqui estudadas, como é o caso de Araçatuba com a promulgação da lei n.º 19, de 11 de outubro de 1948, que criou a Comissão de Arbitramento de Aluguel, a qual era responsável por resolver os conflitos entre locadores e locatários de imóveis em relação ao preço do aluguel (BOSCARIOL, 2011). Na década de 1950, nessa mesma cidade, foi promulgada lei ordinária n.º 140, de 30 de setembro de 1952, a qual criou a “Caixa de Aposentadoria e Pensão dos Extranumerários da Prefeitura Municipal”, que possuía como um dos objetivos conceder empréstimos e financiamentos para aquisição e construção de casas de moradias para os contribuintes e beneficiários, assim como isentar os impostos predial e territorial urbanos a lotes de terras não comercializados e dotados de infraestrutura.

Em Marília, na mesma época, podemos observar a Lei n.º 93, de 18 de dezembro de 1948, que criou a “Comissão Administrativa da Casa Popular” (CACP). Essa comissão tinha como objetivo proporcionar às famílias residentes nesta cidade a obtenção de moradias as quais deveriam ser construídas em terrenos vazios, desapropriados ou de propriedade pública, de modo a serem comercializadas com os clientes interessados. As vendas

ocorreriam após sorteio dos beneficiários, priorizando 50% das casas disponíveis aos funcionários da Prefeitura Municipal. Os recursos para a operação da CACP faziam parte de crédito especial no valor de aproximadamente duzentos e cinquenta e quatro mil cruzeiros, previsto na mesma lei de sua criação (BOSCARIOL, 2011, p. 222).

Contudo, a partir das informações, dados e reflexões apresentadas nesse subcapítulo, acreditamos que a relação imediata entre a expansão da malha ferroviária para o interior do Estado de São Paulo e a expansão da cultura do café para essas áreas, enquanto elementos que explicam a formação e estruturação de novos núcleos urbanos devam ser acompanhados de outra condicionante, qual seja a formação de um mercado de terras. Produzir cidades se tornou, naquele momento, uma das atividades mais rentáveis, a ponto da terra urbana ser vista como uma importante reserva de valor, alternativa aos investimentos produtivos e, por conseguinte uma importante fonte de investimento. Isso pode ser visto quando analisamos a ação de grandes proprietários de terra e de empresas incorporadoras que passaram a atuar nessas cidades, ação essa que contribuiu para que aos poucos o modo capitalista de produção tenha se desenvolvido nessas áreas.

2.2. Mudanças estruturais na produção do espaço urbano: Expansão urbana em descontínuo, desigualdade socioespacial e produção habitacional através de políticas de Estado.

A partir dos anos de 1960, observamos que o golpe militar de 1964 demarcou o início de uma nova conduta econômica no país. Segundo Reis (2007), a disseminação de novas formas de organização empresarial e a expansão da atuação do capital financeiro, inclusive internacional, tinham como objetivo o aumento da produtividade e uma de suas consequências foi a disseminação paulatina de um modelo de consumo padronizado por todo o território nacional.

Antes da década de 1960, os detentores de poupanças ou rendimentos investiam principalmente em ativos reais (imóveis), evitando aplicações em títulos públicos ou privados. A um ambiente econômico de inflação crescente (principalmente a partir do final da década de 1950) se somava uma legislação que limitava em 12% ao ano a taxa máxima de juros, a chamada Lei da Usura, também limitando o desenvolvimento de um mercado de capitais ativo (SAYAD, 1977).

Essa situação começou a se modificar quando o Governo que assumiu o poder em abril de 1964 iniciou um programa de grandes reformas na economia nacional, dentre as quais figurava a reestruturação do mercado financeiro, momento no qual diversas novas leis foram editadas. Entre aquelas que tiveram maior importância para o mercado de capitais podemos citar a Lei nº 4.537/64, que instituiu a correção monetária, através da criação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN)⁴⁰, a Lei nº 4.595/64, denominada lei da reforma bancária, que reformulou todo o sistema nacional de intermediação financeira e criou o Conselho Monetário Nacional e o Banco Central e, principalmente, a Lei nº 4.728/65, primeira Lei voltada ao Mercado de Capitais, a qual disciplinou e estabeleceu medidas para seu desenvolvimento.

⁴⁰ A ORTN era uma modalidade de título público federal que foi emitida entre 1964 e 1986 com a característica de pagar uma remuneração corrigida e evitar a corrosão da inflação sobre as aplicações futuras, que por conta do recrudescimento inflacionário da década de 1960, haviam caído a níveis muito baixos, obrigando o governo a emitir papel-moeda no intento de cobrir as suas obrigações.

A introdução da legislação acima referida resultou em diversas modificações no mercado acionário, tais como: a reformulação da legislação sobre Bolsa de Valores, a transformação dos corretores de fundos públicos em Sociedades Corretoras, forçando a sua profissionalização, a criação dos Bancos de Investimento, a quem foi atribuída a principal tarefa de desenvolver a indústria de fundos de investimento.

Segundo Reis (2007), as mudanças em alguns dos fundamentos econômicos no Brasil tiveram várias consequências sendo uma delas a ampliação do processo de urbanização em nosso país, o qual, a partir daquele momento passou a se dar em um ritmo mais acelerado.

Apenas como forma de ilustrar o que é dito, no ano de 1950 a população que residia nas cidades era de aproximadamente 17 milhões de habitantes no país (REIS, 2007). No ano de 2010, segundo dados do censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o número de pessoas que residiam em cidades ultrapassou a marca de 160 milhões, o que representou um aumento de mais de 940%. Isso significa dizer que em um intervalo de sessenta anos a população urbana brasileira teve um aumento de mais de 140 milhões de habitantes. Dentre todas as cidades, tanto as metrópoles quanto as cidades médias se destacaram como importantes centros de adensamento populacional. Isso se deve ao fato da crescente mecanização do campo, alinhada a revolução verde⁴¹, a qual contribuiu para a perda da importância produtiva de algumas cidades pequenas e ao mesmo tempo para a intensificação do processo de êxodo rural. Além disso, muitos dos papéis e funções assumidos pelas cidades médias dentro da rede urbana em formação foram sendo reforçados ou ampliados, o que as tornou atrativas a um maior contingente de pessoas.

Nesse contexto, o Estado de São Paulo aparece como o mais importante centro dessas transformações. Segundo dados do Censo demográfico de 2010⁴², nesse mesmo ano todo o estado possuía aproximadamente 41 milhões de habitantes dentre os quais 39,5 milhões residiam nas cidades (ou

⁴¹ A expressão Revolução Verde refere-se à invenção e disseminação de novas sementes e práticas agrícolas que permitiram um vasto aumento na produção agrícola a partir da década de 1950 nos Estados Unidos e na Europa e, nas décadas seguintes, em outros países. No Brasil esses avanços tecnológicos passam a ganhar maior aplicabilidade a partir da década de 1970 através de política de incentivo estatal.

⁴² Dados referentes à população residente.

aproximadamente 25% do total do país). Isso representa um índice de urbanização médio superior a 95%. Se considerarmos os dados do censo demográfico de 1970 e estabelecermos um paralelo com os dados mais recentes, podemos observar que naquele ano a população residente nas cidades era de aproximadamente 18 milhões de habitantes⁴³, sendo que 14,5 residiam nas cidades (80,5%), índice bem inferior se considerarmos os dados mais atuais. Nesse sentido, em “apenas” quarenta anos observou-se um aumento de aproximadamente 2,5 vezes o número de habitantes que passaram a residir nas cidades.

Seguindo as tendências nacional e estadual, observamos que a intensificação do processo de crescimento da população urbana também ocorreu de maneira intensa nas cidades aqui estudadas (Tabelas 1 e 2).

Tabela 1. Marília. Evolução da população residente- 1970 a 2010.

População	Anos				
	1970	1980	1990	2000	2010
Urbana	76.062	107.253	150.520	189.719	207.735
Rural	22.114	14.515	10.629	7.623	8.947
Total	98.176	121.768	161.149	197.342	216.684
Urbana (%)	77,48	88,08	93,40	96,14	95,87
Rural (%)	22,52	11,92	6,60	3,86	4,13
Total (%)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE- censos demográficos- 1970-2010

Tabela 2. Araçatuba. Evolução da população residente- 1970 a 2010.

População	Anos				
	1970	1980	1990	2000	2010
Urbana	52.905	82.013	115.700	150.455	178.077
Rural	40.254	37.086	34.700	19.170	3.502
Total	93.169	119.099	150.400	169.625	181.579
Urbana (%)	56,78	68,86	76,92	88,69	98,07
Rural (%)	43,22	31,14	23,08	11,31	1,93
Total (%)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE- censos demográficos- 1970-2010

Ao analisarmos a Tabela 1, podemos observar que Marília, já nos anos de 1970, apresentava uma população urbana de pouco mais de 76 mil habitantes, enquanto em Araçatuba (Tabela 2) residiam quase 53 mil pessoas. Em 2010,

⁴³ Dados referentes à população recenseada.

essas populações chegaram à marca de aproximadamente 208 mil e 178 mil respectivamente, o que representou um aumento de cerca de 270% da população urbana de Marília e 335% da população urbana de Araçatuba. Apenas entre as décadas de 1970 e 1980 pôde ser observado o acréscimo de aproximadamente 30 mil habitantes em cada uma das cidades, ritmo que apresentou algumas oscilações nas décadas seguintes. Quando comparamos as dinâmicas demográficas dessas duas cidades, alguns elementos nos chamam a atenção:

Em primeiro lugar, podemos perceber que o maior crescimento populacional da cidade de Marília esteve concentrado entre as décadas de 1970 e 1990, diminuindo o seu ritmo nas décadas seguintes até o período que corresponde aos anos de 2000-2010, o qual apresentou a menor taxa de crescimento (aproximadamente 8,5%⁴⁴). Araçatuba, por outro lado, manteve praticamente o mesmo ritmo de crescimento quando analisamos os mesmos intervalos de tempo, o que nos dá uma indicação de que essa cidade possa estar vivenciando um maior papel de atração populacional nas últimas décadas se comparado a Marília.

Um ponto de convergência entre o aumento da taxa de urbanização de uma e outra cidade pode ser visto quando analisamos que em ambos os casos é superada a marca dos 95%, o que demonstra que esses municípios são essencialmente urbanos.

A associação entre a dinâmica econômica e a dinâmica populacional teve como produto alterações na maneira como essas cidades passaram a se estruturar, uma vez que delas decorreram a (re) definição e/ou reforço dos papéis desempenhados por elas em suas redes urbanas imediatas e frente às regiões que comandam, o que trouxe reflexos tanto para a escala intra-urbana como para a escala interurbana.

Foi a partir da década de 1960, por exemplo, que Marília passou a ter reforçada a condição de importante polo de produção alimentício e metal mecânico, característica demarcada pela presença de empresas cujos capitais são de origem local e externos. São exemplos de empresas do gênero alimentício as fábricas Marilan (local), Nestlé (multinacional) e Coca-Cola

⁴⁴ Crescimento Geométrico intercensitário.

(Multinacional). Por outro lado, destaca-se como importante empresa do setor metal mecânico a fábrica de portas e janelas Sasazaki (local).

Assim como o observado para Marília, Araçatuba também teve reforçado o seu papel de importante polo de produção agropecuária e, a partir dos anos de 1970, assumiu protagonismo no setor sucroalcooleiro. Nesse período, ganha destaque também a presença de empresas de outros ramos que passam a atuar na cidade como a multinacional do gênero alimentício, Nestlé.

Na década de 1970, o Programa Nacional do Alcool (Pro-álcool)⁴⁵, estabelecido pelo governo federal, foi reforçado no Estado de São Paulo, através do Pró-Oeste. Nesta direção, Rego (1990, p.4) afirma que:

Um plano de desenvolvimento setorial feito pelo governo federal casa-se com um plano de desenvolvimento regional, feito pelo Estado de São Paulo (tendo como área eleito o Oeste Paulista) e tem por objetivo o desenvolvimento do binômio cana-boi. Não bastando isso, um Plano Regional de Produção de Alcool em Araçatuba (feito pelo Conselho de Desenvolvimento Integração da Prefeitura Municipal de Araçatuba, 1975) já indicava antes mesmo da elaboração do Pró-Oeste, onde deveriam se localizar as destilarias da região. (REGO, 1990, P.4)

Desse conjunto de relações, pôde-se observar em Araçatuba a atração de grande contingente populacional migrante, oriundo, sobretudo de estados localizados na região nordeste (GOMES, 2007).

Se do ponto de vista da estruturação urbana observamos o reforço dos papéis desempenhados por essas cidades dentro da rede de cidades na qual elas estavam inseridas, do ponto de vista da estruturação intra-urbana podemos observar algumas transformações importantes, as quais passam a repercutir diretamente na maneira como essas cidades foram sendo produzidas. Dentre essas transformações que caracterizam esse momento histórico destacamos três as quais consideramos centrais a nossa análise, quais sejam: a ampliação da atuação do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano, sobretudo a partir da produção de habitação de interesse social financiada através de recursos captados pelo BNH; a diversificação das ações e dos capitais que passaram a atuar na produção dessas cidades e a expansão em descontínuo da malha urbana, a qual em muito se associa às práticas de

⁴⁵ O Proálcool ou Programa Nacional do Alcool foi um programa de substituição em larga escala dos combustíveis derivados de petróleo por etanol, voltado a atender a demanda, principalmente de veículos.

especulação e busca de maiores rendas fundiárias que passam a dar novo conteúdo às lógicas já debatidas no capítulo anterior.

Diante disso, temos que o intenso crescimento populacional observado a partir da década de 1970, não foi o único responsável pela expansão da malha urbana dessas cidades (ZANDONADI, 2005 e PEDON, 2005), estando esse processo atrelado às lógicas e estratégias dos capitais fundiários e imobiliários⁴⁶.

Seguindo esse raciocínio, observamos uma mudança de patamar nas relações capitalistas ali desenvolvidas, as quais passam a ter seus conteúdos aprofundados a partir da maneira como se realizavam a comercialização e a produção da terra urbana e da habitação, sobretudo, a partir do seu valor de troca, uma vez que a produção da cidade se consolidou de fato como uma das atividades mais lucrativas naquela conjuntura. Sayad (1977), ao analisar a conjuntura nacional entre as décadas de 1960 e primeira metade dos anos 1970, chama a atenção ao papel que a terra assume como importante reserva de valor a qual, segundo esse autor, chega ao ponto de concorrer com os investimentos produtivos devido à segurança e a rentabilidade que esse tipo de investimento garante a seu possuidor.

Nesse sentido, o papel do Estado frente ao processo de estruturação é incontestável. Sua participação pode ser vista a partir de diferentes áreas como no desenvolvimento e na aplicação de políticas voltadas a produção de infraestrutura (saneamento básico, por exemplo), habitação, entre outros serviços. Através desses investimentos, tal qual destacado por Low-Beer (1983, 37) é potencializada a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados, sendo por eles apropriada uma parte do excedente social.

Contudo, tal qual destacado por Sposito (1983), a ação do Estado não se manifesta somente através da determinação das políticas para a implantação de bens e serviços públicos. Apoiada nas ideias de Lamparelli (1983, p.32), a autora destaca mais três frentes de atuação, as quais são

⁴⁶ Alguns trabalhos, como aqueles desenvolvidos por Sposito (1983) e Melazzo (1993), demonstram, a partir de diferentes metodologias, que o ritmo de crescimento da malha urbana de algumas cidades médias, dentre as quais Marília e Araçatuba, se apresentaram proporcionalmente superiores àqueles observados em seu crescimento populacional. Esse cenário nos indica que a lógica da expansão da malha urbana não acompanhou proporcionalmente o crescimento populacional, sendo superior a esse.

importantes para compreender algumas das mudanças observadas nas cidades aqui estudadas entre as décadas de 1960 e 1970, sendo elas: i) Através do estabelecimento do conjunto de leis que regem a estruturação do espaço urbano, que se constitui a normativa jurídica; ii) através de medidas de caráter tributário (captação de impostos) e; iii) através da ação estatal na produção e comercialização do solo urbano, assimilada à iniciativa privada, para suprir a escassez de terrenos e habitações para determinado segmentos de renda da população.

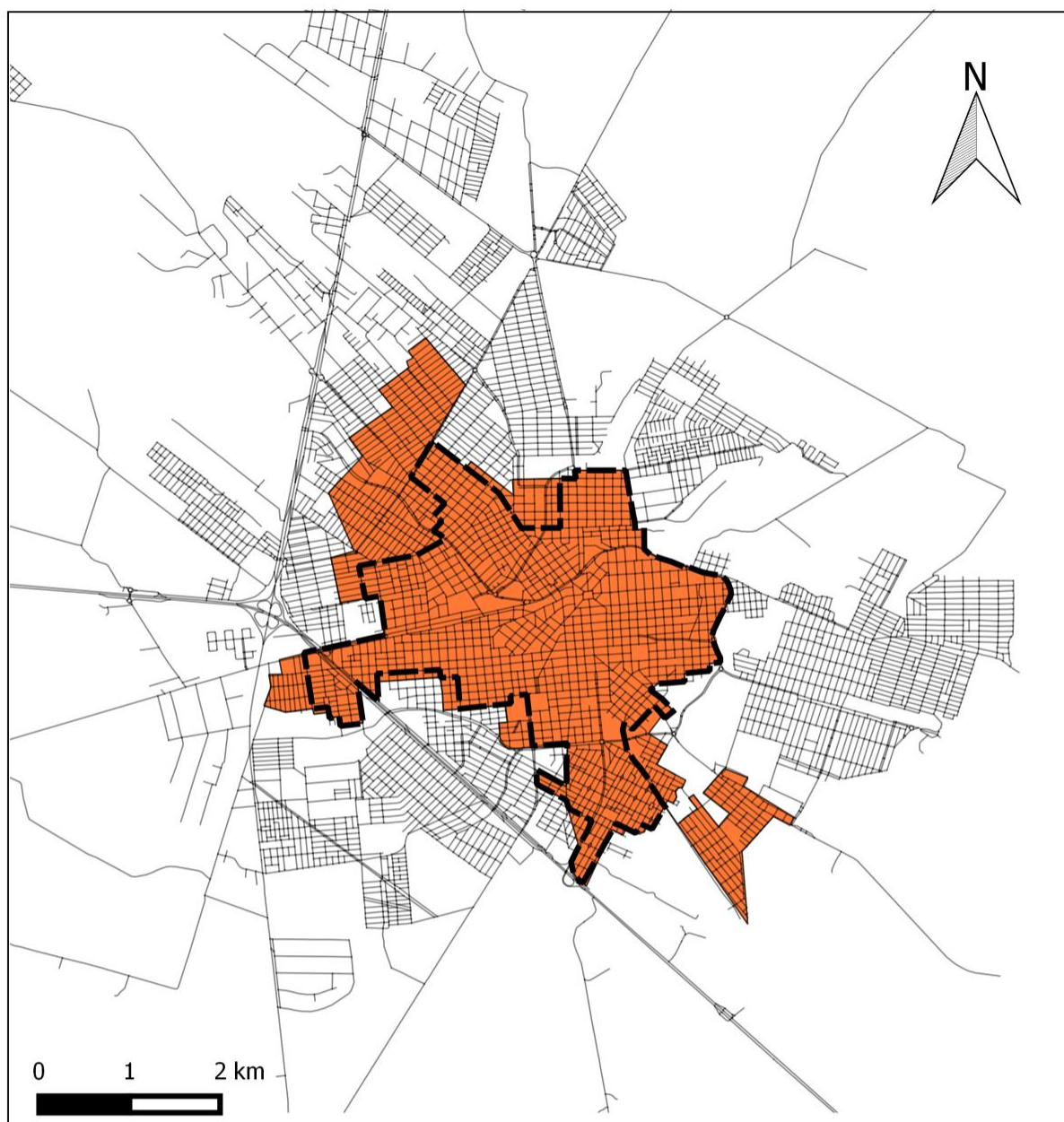
Entre as décadas de 1960 e 1970, observou-se em nível nacional uma mudança na atuação do Estado, a partir da modernização de sua máquina administrativa, incorporando em suas instituições mais expressivas uma organização empresarial (SPOSITO, 1983, p. 200). Essa mudança ideológica iniciada na escala nacional pôde ser vista, em seguida, nos níveis estadual e municipal, através de segmentos sociais que tiveram acesso ao poder público.

Ao poucos, devido a mudanças estruturais alicerçadas no avanço do processo de urbanização, desenvolvimento industrial e do setor terciário (sobretudo superior) observa-se a modificação nas lideranças tradicionais das cidades.

As alterações provocadas pela transformação administrativa nas Prefeituras Municipais revelaram-se em relação a questão urbana extremamente favoráveis à reprodução do capital. A maneira como foram tratadas questões como o perímetro urbano e consequentemente a tributação na cidade, permitem verificar que segmentos mais ricos da cidade beneficiaram-se com essas políticas.

Como exemplo, podemos observar que entre os anos de 1960 e 1970 observou-se um aumento bastante expressivo das áreas consideradas pertencentes ao perímetro urbano de Araçatuba (Mapas 3 e 4), o que implicou em alteração na maneira como os impostos passaram a ser cobrados na cidade, bem como denota as condições para que os preços da terra possam ser (continuamente) alterados pelo uso potencial urbano.

Mapa 3. Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro urbano em 1963.



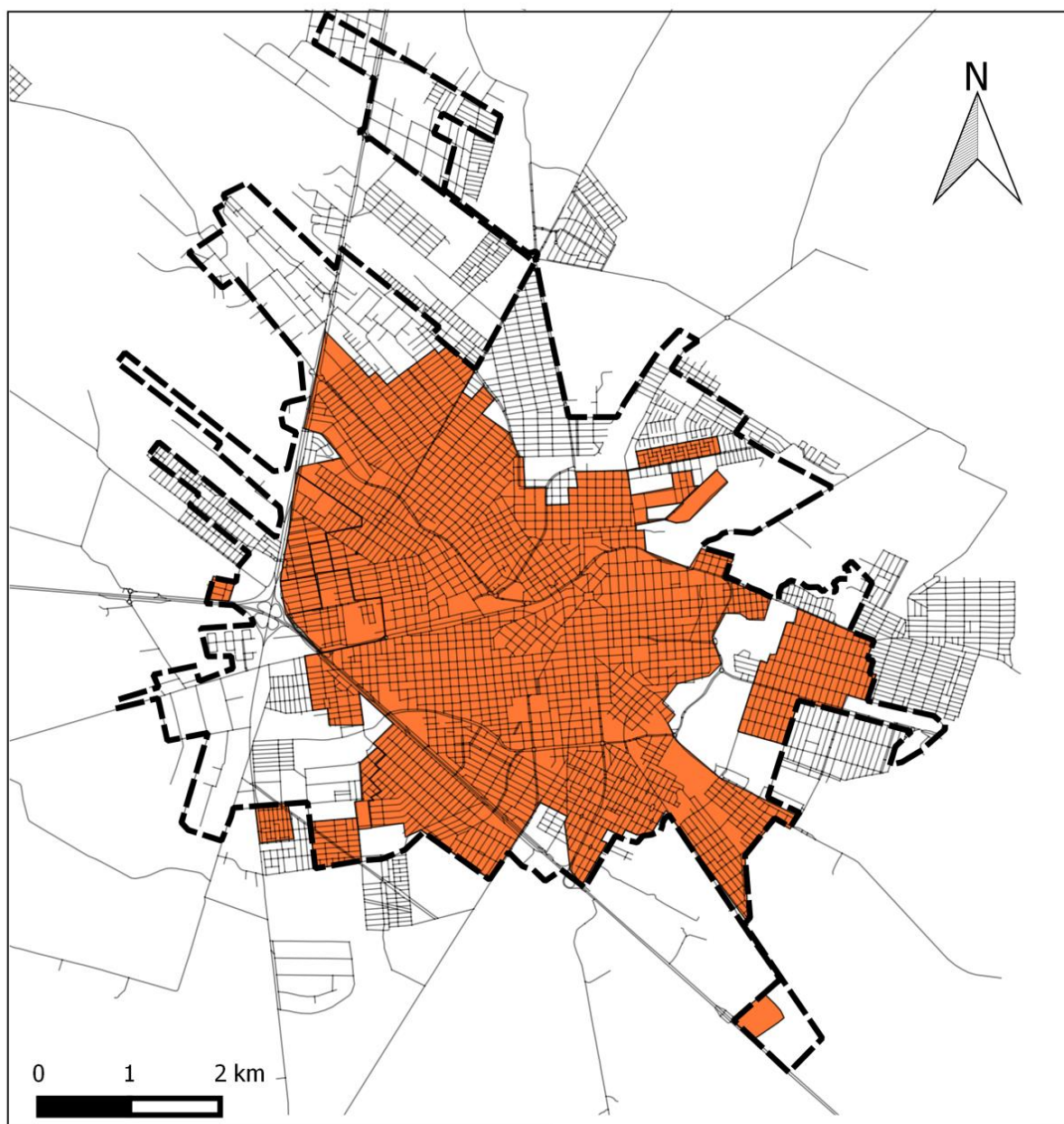
Legenda



- EIXO DE RUAS (2010)
- Perímetro Urbano aprovado em 1963
- Mancha Urbana em 1963

Sistema de projeções WGS 84
 Fonte dos dados: Lei Municipal n.901/1.963.
 Organização e layout: Querino Júnior, S., 2016

Mapa 4. Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1979.



Legenda

- EIXO DE RUAS (2010)
- ▬ Perímetro Urbano aprovado em 1979
- Mancha Urbana em 1979



Sistema de projeções WGS 84
 Fonte dos dados: Lei Municipal n.2160/1979.
 Organização e layout: Querino Júnior, S., 2016

Uma primeira observação dos mapas nos permite perceber que ao longo do período analisado ocorreu uma alteração na lógica como o perímetro urbano passou a ser tratado na cidade de Araçatuba. Mais do que o simples aumento da malha urbana, fator que poderia ajudar a entender a sua expansão, outros fatores podem ser levados em conta na tentativa de compreender esse processo.

O aumento das áreas pertencentes ao perímetro urbano traz como uma de suas consequências o aumento do imposto territorial urbano. Embora possa ser interpretado como uma medida justa (devido à necessária taxaçaõ daqueles que detém a propriedade do solo, uma vez que recursos públicos são desprendidos para a instalação de infraestrutura nessas áreas), essa mudança contribui para que na prática ocorra uma política distributiva do espaço ainda mais seletiva, uma vez que o aumento dos impostos expulsa os proprietários urbanos de menor poder aquisitivo, os quais não podem continuar arcando com as despesas crescentes relacionadas ao aumento da tributação. Por outro lado, aqueles que possuem as maiores rendas apresentam condição para continuar pagando os impostos crescentes (resultantes da transformação de terras rurais em terras urbanas), até que tenham a intenção de transformar às terras em sua propriedade, em *pousio social*, em valores de uso (caso destinadas a construção de suas próprias moradias, por exemplo) ou valores de troca (no caso do loteamento e comercialização).

Para a cidade de Marília não foi possível produzir mapas que pudessem demonstrar essa relação entre a malha urbana e a expansão do perímetro urbano entre os anos de 1960 e 1970 devido à dificuldade em conseguir as informações necessárias à produção dos mapas que nos permitissem correlacionar esses dois elementos⁴⁷. Contudo, um exemplo que indica que processos semelhantes podem ter ocorrido nessa cidade pode ser visto quando analisamos o texto da lei Nº 1.116 de Setembro de 1963, o qual indica a alteração do perímetro urbano e apresenta a seguinte justificativa:

⁴⁷ Obtivemos acesso ao mapa original da Lei Nº 1.116 de Setembro de 1963, contudo seu mapa se encontrava ilegível.

É de ressaltar, afinal, que o projeto de lei em apreço:

- a) Ampliará a receita do Município, pois sobre os imóveis transferidos para a zona urbana haverá a substituição da incidência da Taxa de conservação de Estradas Municipais e do Imposto Territorial Rural, pelos Impostos Predial ou Territorial Urbanos e taxas anexas- dando portanto, à municipalidade, maiores recursos para “prover aos seus interesses e ao bem de sua população”;
- b) Virá a corrigir uma lei que, dado o tempo decorrido de sua vigência, já se tornou injusta, visto que imóveis beneficiados com melhoramentos previstos na Lei Orgânica dos Municípios recebem incidência de tributos diferentes daqueles que, por lei, deveriam ser lançados e arrecadados. (Lei Nº 1.116 de Setembro de 1963).

Tal como vimos, a justificativa apresentada pela lei visava o aumento da arrecadação e a atualização/ampliação do perímetro urbano, o qual passou a cobrir, nas décadas seguintes, áreas que iam muito além dos “limites” da cidade.

Além disso, tal como podemos observar na legislação sobre perímetro urbano das duas cidades, sua ampliação, sobretudo a partir de meados de 1970, teve como o objetivo facilitar a promoção de loteamentos, sejam eles públicos ou privados, aumentando o número de lotes em comercialização. Isso pode ser visto quando analisamos as leis Nº 2.530 de 04 de Outubro de 1978 e Nº 3.457 de 21 de Novembro de 1989 da cidade de Marília as quais apresentam as seguintes justificativas para a sua implantação:

[...] realçamos a imperiosa necessidade de que os poderes Executivo e Legislativo preservem valiosas áreas que permitirão, a curto e médio prazo, estender o nosso centro urbano e seus tentáculos em todas as direções que ainda apresentem espaços passíveis de receberem núcleos habitacionais e bairros que atendam todas as camadas sociais. [...] (Lei Nº3457 de 1978).

A lei Nº3457 surgiu da premente necessidade da inclusão de área localizada na zona norte da cidade, a fim de que a CIA. Regional de Habitação de Interesse Social pudesse ingressar com o processo de empréstimo junto a órgãos financiadores. Naquela ocasião, o levantamento topográfico da malha urbana ainda não estava concluído, fato que se concretizou apenas no dia de hoje. (Lei Nº3457 de 21 de Novembro de 1989).

Do mesmo modo, quando analisamos o texto das leis Nº 2.160 de 1979 e Nº 4.136 de 1990, para a cidade de Araçatuba, observamos justificativas muito semelhantes para as alterações das leis:

A sede do município, de tempos a esta parte, experimenta extraordinário desenvolvimento industrial, comercial, educacional, cultural e em todos os setores de atividades. Paralelamente a esse desenvolvimento, a expansão territorial de sua zona urbana é farta. Temos, pois, que acompanhar esse crescimento, expandindo a linha perimetral, inclusive para poder lançar os impostos e taxas indispensáveis à execução de serviços e melhoramentos públicos. (Lei Nº 2.160 de 22 de Outubro de 1979).

E também

A presente proposta de ampliação da Linha Perimetral Urbana da cidade de Araçatuba é essencial, pois em obediência às exigências da Lei Federal Nº 6.766, de 18 de Dezembro de 1979, não poderá ser aprovado nenhum Loteamento sem que esteja incluso ao perímetro urbano ou nas áreas de expansão urbana.

Dessa forma, com a indispensável autorização desse poder legislativo, será incluído ao perímetro urbano de Araçatuba áreas destinadas à construção de Conjuntos Habitacionais, que de encontro com as reais necessidades da população, objetivando a aquisição da Casa Própria, pois a procura pela classe de baixa renda é enorme. (Lei Nº 4.136 de 28 de Setembro de 1990).

À ampliação do perímetro urbano, associamos então, tal qual feito por Sposito (1983) ao estudar a cidade de Presidente Prudente, à proliferação de loteamentos, dentre os quais destacamos a produção de empreendimentos habitacionais financiados pelo Estado. Trata-se, portanto, da produção da cidade consolidando-se em um novo patamar em que a terra urbana, tratada como mercadoria, é produzida em escala suficiente para manter o seu preço em constante alteração, de modo a valorizar cada vez mais as áreas dotadas de melhor infraestrutura.

A princípio, a ampliação do número de lotes destinados à comercialização nos remete a tendência à redução dos preços dos terrenos ofertados. Contudo, quando se observa o movimento dos preços, via de regra, temos justamente o contrário. Quanto mais a malha urbana se estende, a partir da absorção de terras rurais atreladas a ampliação do perímetro urbano, a localização dos terrenos já existentes se torna mais privilegiada em relação ao conjunto urbano. Nesse sentido, cada vez que um novo loteamento é implantado, o conjunto de preços observados pelos diferentes terrenos que compõe a cidade é alterado. Àqueles que detinham a pior localização e pelos quais só se podia aferir a renda absoluta, com o surgimento de áreas pior localizadas passam a suscitar também a renda diferencial, embora sua

localização permaneça estática. Desse modo, tal qual apontado por Sposito (1983), toda a escala de preços alcançada pelos diversos terrenos urbanos, a qual também é dada pelas diversas localizações que estes terrenos ocupam no espaço, é totalmente alterada, com uma imediata elevação dos preços dos lotes melhor posicionados.

Nesse sentido, a administração característica desse novo período, voltada a uma visão cada vez mais empresarial sobre a terra, passou a reduzir o espaço dos proprietários fundiários individuais que incorporavam e negociavam seus lotes, em muitos casos sem a devida regularização e com a convivência da Prefeitura Municipal.

Sendo assim, se até a década de 1960 boa parte dos loteamentos foi resultado de iniciativas individuais, a partir desse momento a incorporação de áreas rurais ao urbano passam a ficar a cargo de empresas de capital local ou externos à cidade. É importante salientar que esse processo não está restrito apenas a mudanças no plano municipal, mas, tal qual mencionamos anteriormente, atende a demandas ligadas ao plano federal, tal qual a lei de lei de nº 4.591/64, a qual dispõe sobre mudanças nas regras referentes à incorporação imobiliária.

Complementando o debate que realizamos até aqui, buscamos agora avançar na reflexão sobre a produção dos loteamentos populares financiados pelo Estado, sua localização e alguns de seus efeitos para a produção do espaço urbano dessas cidades.

Nesse sentido, é importante salientar que com a consolidação do golpe militar em 1964, o governo federal passou a buscar formas para viabilizar os recursos para promover um novo movimento de “aquecimento” da economia, a qual se apresentava em severa recessão após lograr período de grande crescimento econômico observado no governo do presidente Juscelino Kubitschek (SAYAD, 1977). Essa iniciativa teve por objetivo criar condições favoráveis para o reconhecimento de que a mudança suscitada pelo golpe militar havia sido favorável ao país. Nesse contexto, criar condições para a produção e comercialização da habitação se tornou um caminho estratégico para o governo conseguir o apoio necessário das grandes massas populares e ao mesmo tempo fomentar o crescimento do setor da construção civil, estratégico na busca pelo crescimento econômico.

Segundo Bolaffi (1982), já em 1960 a casa própria era a principal aspiração das populações urbanas brasileiras. Isto se dava, de acordo com o autor, pelas características subjetivas e objetivas que o imóvel próprio carrega em si, quais sejam: Constitui a principal evidência de sucesso e conquista de uma posição social mais elevada (devido às características patrimonialistas de nossa sociedade) e libera parte do orçamento familiar para o consumo de outras mercadorias devido ao não pagamento de aluguel. Da soma de elementos objetivos (ligados ao aumento da demanda por habitação nas cidades) e subjetivos (relacionados a ideologia da casa própria) e atrelados às novas demandas e estratégias do governo é que ocorre o lançamento do primeiro grande programa habitacional de abrangência nacional, o qual foi organizado a partir da instituição do BNH.

Os recursos utilizados pelo BNH provinham de duas fontes principais: Do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Garantia sobre o Tempo de Serviço (FGTS).

O SBPE era formado pela poupança de pequenos e médios depositantes e os recursos captados por esse fundo eram destinados principalmente ao financiamento de habitação aos grupos de média e alta renda.

O FGTS funciona como uma espécie de poupança compulsória obtida a partir do desconto de 8% do salário do trabalhador o qual poderia ser resgatado em caso de demissão. Os recursos obtidos junto a esse fundo deveriam ser destinados ao financiamento de habitações e a execução de obras públicas⁴⁸.

Desse modo, ao criar novas formas de captação de recursos e concentrá-las em um banco cuja função era realizar operações de crédito atreladas majoritariamente à produção de habitação, mas também ligadas ao provimento de infraestrutura, o governo encontrou uma maneira de estimular a indústria de base, fornecedora da construção civil e ao mesmo tempo apresentou uma proposta ao problema social da falta de habitação nas cidades em um momento de plena expansão do processo de urbanização. Nesse sentido, a partir das características particulares inerentes a mercadoria imóvel, a opção

⁴⁸ As quais segundo Bonduki (2008), Azevedo (1988) e Maricato (1987), entre outros autores, foram direcionadas majoritariamente a atender as demandas dos segmentos de maior renda da população.

por “combater” o problema do déficit de habitações se mostrou estratégica em relação a outras demandas sociais que existiam naquele momento (BOLAFFI, 1982).

É importante salientar que o setor da construção civil é um dos que mais empregam trabalhadores e o aquecimento de suas atividades, atrelado ao discurso da produção de habitação de interesse social poderia assim indicar a solução de dois problemas observados no período: O desemprego urbano e a falta de habitação em um momento de plena expansão da urbanização, o que traria como consequência o apoio da população.

Bolaffi (1982), ainda, ao analisar a atuação do BNH em sua primeira década de existência apontou alguns problemas os quais indicam um descompasso entre a proposta inicial do banco (discurso) e sua atuação prática. Embora implicando em um ônus de 8% sobre o total de salários, o FGTS praticamente não onerou as empresas privadas, pois as liberou das reservas necessárias para o pagamento das indenizações compulsórias em caso de demissão. Nesse sentido, a política do BNH passou a funcionar mais como uma política anticíclica do que de fato como uma política habitacional, tendo em vista que a maior parte da fatia dos recursos disponibilizados pelo banco não atendeu, de fato, a população de mais baixa renda. Interpretações semelhantes podem ser vistas quando observamos os trabalhos de Maricato (1987) e Bonduki (2008).

Azevedo e Andrade (1982), ao tratarem da atuação das COHABs durante os anos de existência do BNH, ponderam que nos primeiros anos de sua atuação, o BNH - 1967 a 1969 -, buscou efetivamente cumprir a sua vocação social da política habitacional, período no qual este destinou a maior parte dos seus recursos ao atendimento da população de mais baixa renda.

Dado o grande volume de crédito disponível à produção habitacional, vários prefeitos e governadores despertaram o interesse em constituir em seus estados e municípios “suas” próprias políticas habitacionais criando as COHABs, e onde já existiam tais companhias ou entidades, estas se adaptaram às exigências do SFH para terem acesso aos recursos (BOSCARIOL, 2011).

Aos poucos, a lógica empresarial e de mercado passou a sobressair em relação à construção de moradias que, de fato atendessem às reais necessidades da população mais carente de recursos financeiros.

Ao transferir para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações que financia [...] o BNH tem gerado, *malgré soi*, uma cadeia de negociações inescrupulosas. Como as nossas pesquisas confirmaram, e como os jornais publicam semanalmente, a burla se inicia com a utilização de terrenos inadequados e mal localizados, prossegue na construção de edificações imprestáveis e se conclui com a venda da casa a quem não pode pagá-la, por preços frequentemente superiores ao valor do mercado. (BOLAFFI, 1982, p.54).

Desse modo, os impactos negativos para a produção do espaço urbano das cidades brasileiras no período de atuação do BNH; a partir da criação de enormes conjuntos habitacionais localizados em áreas periféricas das cidades, por vezes descolados e afastados da malha urbana já estabelecida, mal dotados de infraestrutura e serviços urbanos adequados e construídos com materiais e padrões construtivos de baixa qualidade, não só foram resultado da grave concentração de renda existente em nosso país, o que de certo modo era um fator que limitava a atuação do BNH, mas estiveram associados às “condições gerais” que permitiam a produção de um novo padrão de acumulação a partir desse momento. Nesse sentido, o problema da habitação, segundo as palavras de Bolaffi (1982), assumiu a condição de um “falso problema” ao menos em seu enfrentamento, ao passo que a alternativa adotada para o seu enfrentamento não surtiu o efeito desejado, pelo contrário, alimentou um ciclo de especulação e busca por negócios cada vez mais vantajosos envolvendo a mercadoria terra.

O Estado, por meio dos diferentes entes da Federação atua como agente regulador e produtor do espaço urbano ao mesmo tempo. Sua ação se dá de forma variada e complexa e não ocorre de forma neutra, pois segundo Marx (2008), está condicionada a elementos que remetem a interesse de classes, o que faz com que na maioria dos casos, suas escolhas privilegiem determinados segmentos de renda, atendendo de maneira mais atenta a demandas de áreas específicas das cidades, tais quais aquelas em que se concentram a população de mais alta renda.

Dadas a características econômicas, culturais, políticas e sociais do Brasil, o Estado exerceu (e exerce) um papel fundamental na viabilização do acesso à casa própria a grande parte da classe média e dos grupos sociais de baixa renda. Segundo Botelho (2005), foram produzidas aproximadamente 4,4 milhões de moradias nos 22 anos de existência do BNH, mas apenas um terço destas foram destinadas as camadas de menor renda da população, ou seja, aproximadamente 1,5 milhões, o que evidencia uma das características da produção realizada no período.

Nas cidades aqui estudadas a produção habitacional financiada pelo Estado também foi bastante expressiva. Como forma de tentar compreender como se deu essa produção ao longo do período de atuação do BNH e nos anos posteriores (entre a extinção desse banco e o lançamento do PMCMV), recorreremos ao estudo da atuação da Cecap-CDHU e das COHABs em ambas as cidades, tendo em vista que essas companhias foram responsáveis pela parcela mais expressiva da produção habitacional desenvolvida no período (atrelada ou não ao BNH, antes e depois da sua extinção até o lançamento do PMCMV).

A Empresa hoje conhecida como CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) foi fundada em 1949 e já teve vários nomes: CECAP, CODESPAULO e CDH, recebendo sua atual denominação no ano 1989. Como forma de facilitar a sua identificação ao longo da sequência do trabalho optamos por utilizar apenas a sua denominação atual. Essa empresa, ligada ao governo do Estado de São Paulo, iniciou efetivamente a produção habitacional voltada à baixa renda no ano de 1967⁴⁹, após adequar-se às especificações do SFH e passar a contar, já em 1966, com acesso aos fundos do sistema, expandindo a sua produção (DENIZO, 2010).

Desde então, produziu aproximadamente 500 mil unidades habitacionais em diversos municípios do Estado de São Paulo dentre os quais estão os municípios aqui pesquisados⁵⁰.

⁴⁹ Segundo dados disponibilizados no site da própria instituição. http://www.cdhu.sp.gov.br/a_empresa/apresentacao-cdhu.asp, acessado em 01/05/2016.

⁵⁰ Fonte: Site da companhia: http://www.cdhu.sp.gov.br/aplicacoes/internauta/perfil/oferta/uh_gestao.pdf. Acesso em 01/05/2016.

A partir do ano de 1989, após a edição da lei 6.556/89, passou a recorrer a recursos do governo do Estado de São Paulo oriundos da tributação de 1% da alíquota do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviço (ICMS) de alguns produtos industrializados.

Embora essa companhia não esteja diretamente associada à política de habitação desenvolvida pelo BNH, pois sua atuação se deu antes da criação do banco, consideramos relevante analisá-la dentro desse mesmo contexto uma vez que sua produção remete a atuação do Estado na produção da habitação e consequentemente dos espaços urbanos das cidades que nos propusemos a estudar. Além disso, a produção por ela realizada foi bastante expressiva no período analisado nessa pesquisa e corresponde a parcela importante da produção da habitação de interesse social de Marília e Araçatuba.

Em contrapartida as Companhias de Habitação Popular (COHABs), cujas atividades foram iniciadas na década de 1960, tinham como principal objetivo a produção e comercialização de habitação voltada a atender o mercado popular (de um a seis salários mínimos), sendo essa produção apenas uma parte daquela realizada durante os anos de sua atividade.

As COHABs, empresas de capital misto sob controle acionário dos governos estadual/municipal, passaram a desempenhar na promoção pública de construção de moradias para os setores de baixa renda um papel análogo aos dos incorporadores imobiliários na produção de residências para as camadas de renda alta (Azevedo, 1988, p. 5). A elas, em geral, competiam o trabalho de coordenar e supervisionar o trabalho das diferentes agências públicas e privadas que participavam da tarefa de edificação das casas populares, reduzindo o preço das unidades produzidas. Essa redução explica-se pela inexistência do “lucro do incorporador”, o qual, em geral, eleva substancialmente o preço final da residência, além de muitos dos empreendimentos por elas edificados terem sido construídos em terrenos doados. As COHABs, mesmo buscando o equilíbrio financeiro, eram remuneradas apenas por uma taxa de administração (AZEVEDO, 1988).

O custo reduzido dos projetos arquitetônicos, obtido através de uma padronização dos projetos residenciais, assim como a inexistência de despesas relacionadas a comercialização de seus produtos (uma vez que a demanda supera em muito a oferta) são elementos que contribuem para que o

preço final das unidades habitacionais comercializadas pelas COHABs fossem menor do que aquelas encontradas no mercado.

Dada às características de recessão econômica observadas nos anos de 1960 e início dos anos de 1970, marcados por um cenário de progressiva corrosão dos rendimentos salariais, aos poucos essas companhias foram abandonando a produção habitacional voltada aos segmentos sociais de rendimento mais baixo, uma vez que a inadimplência passou a ser um problema real enfrentado no período. Nesse contexto, o BNH transformou-se em banco de segunda linha e passou às COHABs o papel de intermediadora entre os mutuários populares e a instituição, o que na prática transferiu o ônus em relação a inadimplência deste grupos às Companhias e obrigou-as a onerar os seus financiamentos (AZEVEDO e ANDRADE, 1982).

Já na década de 1970, o BNH transferiu toda a sua carteira de dívidas ao setor privado, com a prerrogativa de que o mercado, mais ágil e flexível que o governo, conseguiria reverter os prejuízos com a inadimplência. Isso representou em pouco tempo a execução de mais de 180 mil ordens de reintegração de posse, a fim de recuperar o valor do investimento com a venda dos imóveis (AZEVEDO e ANDRADE, 1982).

Em relação às COHABs, estas tiveram que optar entre assumir os prejuízos destes tipos de financiamento ou encarecer os custos de suas unidades habitacionais e buscar os segmentos de maior renda da população, optando, por questões de sobrevivência pela segunda opção. Isto gerou, por um lado a diminuição no número de unidades habitacionais produzidas, mas, em contrapartida, permitiu a manutenção de rendimentos mínimos em relação ao financiamento habitacional.

Já na segunda metade da década de 1970, dada a ampliação da faixa de renda que essas companhias passaram a atuar (de um a cinco salários mínimos) e a concentração de novas ofertas aos segmentos de mais alta renda, foi possível às COHABs auferir maiores lucros com a comercialização de unidades habitacionais, o que levou a intensificação na produção dessas companhias, movimento que, segundo Boscariol (2011), continuou ao longo da primeira metade dos anos de 1980.

Muito embora muitas dessas companhias tenham adquirido importância na produção habitacional no contexto estadual, devido ao recorte analítico aqui

adotado nos interessa destacar a atuação de duas delas: Companhia Habitacional de Bauru (COHAB-Bauru) e Companhia Regional de Habitação de Interesse Social de Araçatuba (COHAB-Crhis).

A primeira foi criada no ano de 1966, enquanto a segunda passou a operar a partir do ano de 1983. Ambas são constituídas como sociedades de economia mista, agentes financeiros e agentes promotores do extinto BNH. Desde sua criação, as companhias são regidas pelo SFH do Governo Federal. Através da captação de recursos, via Caixa Econômica Federal (CEF), as COHAB-Bauru⁵¹ e COHAB-Crhis⁵² construíam milhares de unidades habitacionais por todo o Estado. Ao todo, foram construídas mais de 64 mil unidades habitacionais pela primeira e mais de 30 mil pela segunda em vários municípios do Estado de São Paulo. Em suma, podemos compreendê-las como braços operacionais do antigo BNH.

Os dados quantitativos da ação dos três agentes mencionados são significativos nas duas cidades aqui analisadas (Quadros 1 e 2).

Quadro 1. Marília. Produção habitacional realizada pela Cecap-CDHU e COHABs (1966-2010).

	PERÍODO	UH PRODUZIDAS
CDHU	1967- 2010	2.941
COHAB- CHIRS	1983-2010	841
COHAB- BAURU	1966-2010	5.657
TOTAL		9.439

Fonte: Cohab-Bauru (2015) e Cohab-Crhis (2015): http://www.cdhu.sp.gov.br/a_empresa/apresentacao-cdhu.asp, acesso em 06/07/2015. <http://www.cohabbauru.com.br/>, acesso em 06/07/2015. <http://www.crhis.com.br/>, acesso em 06/07/2015

Em Marília, foram produzidas 2.941 unidades habitacionais pela CDHU, 5.657 unidades habitacionais pela COHAB-Bauru e 841 unidades pela COHAB-Crhis, totalizando 9.439 unidades habitacionais entre a década de 1960 e 2010.

⁵¹ Segundo dados disponibilizados pela Companhia em seu site oficial, a COHAB Bauru foi responsável pela edificação de 174 núcleos habitacionais distribuídos em 84 municípios do Estado de São Paulo, totalizando 64.734 moradias populares. Fonte: <http://www.cohabbauru.com.br/>. Acesso em 11/12/2016.

⁵² Segundo dados disponibilizados pela Companhia em seu site oficial, a COHAB Crhis é uma empresa de Economia Mista atuando na área da Habitação Popular, tendo construído desde 1983 um montante de 34.638 unidades habitacionais em 74 municípios. Fonte: <http://www.crhis.com.br/>. Acesso em 11/12/2016.

Quadro 2. Araçatuba. Produção habitacional realizada pela Cecap-CDHU e Cohabs (1967-2010).

	PERÍODO	UH PRODUZIDAS
CDHU	1967- 2010	3.627
COHAB- CHIRS	1983-2010	5.760
COHAB- BAURU	1966-2010	644
TOTAL		10.031

Fonte: Fonte: Cohab-Bauru, 2015 e Cohab-Crhis, 2015:
http://www.cdhu.sp.gov.br/a_empresa/apresentacao-cdhu.asp, acesso em 06/07/2015.
<http://www.cohabbauru.com.br/>, acesso em 06/07/2015. <http://www.crhis.com.br/>, acesso em 06/07/2015.

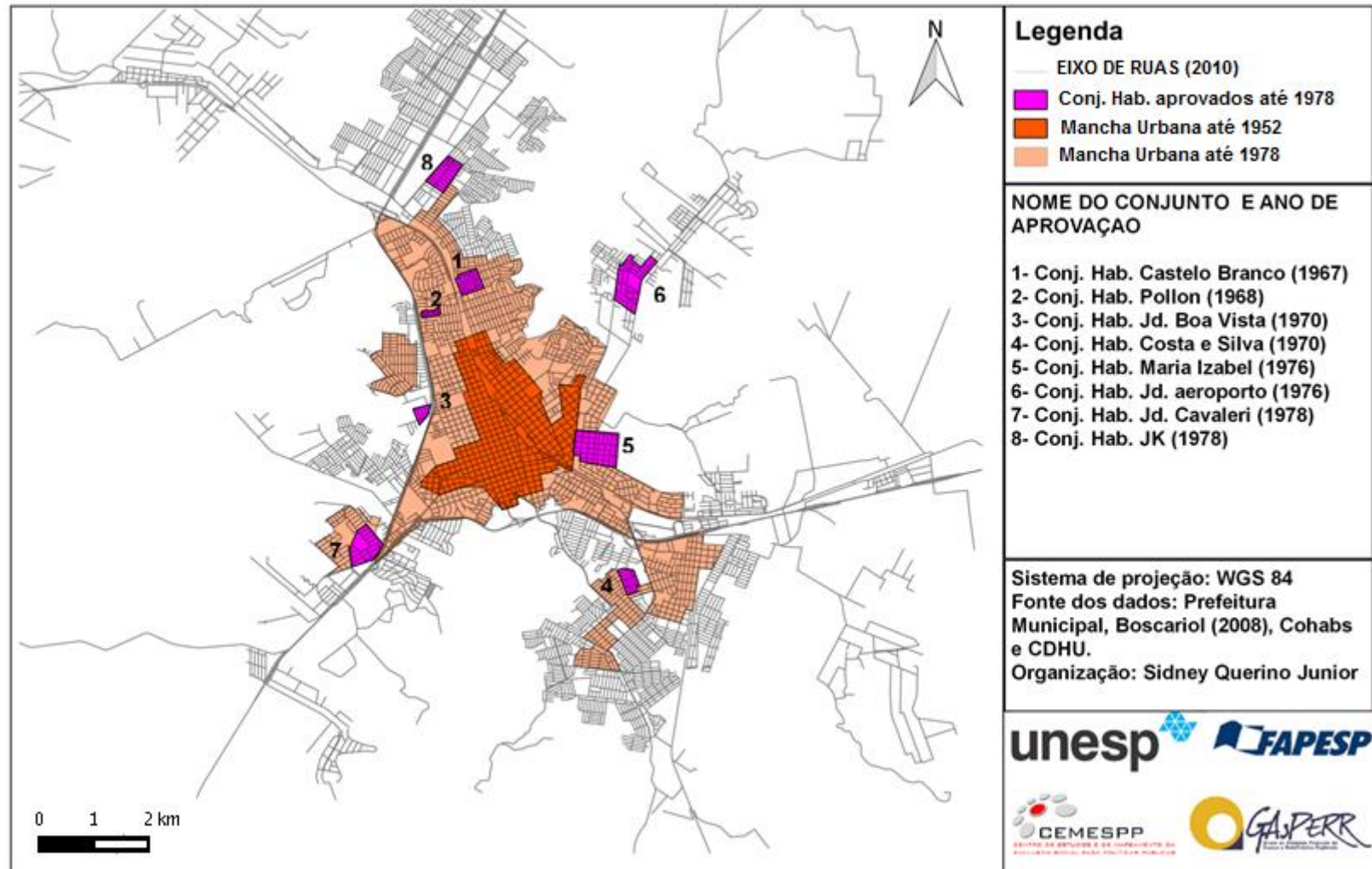
Em Araçatuba, foram produzidas 3.627 unidades habitacionais pela CDHU entre os anos de 1967 e 2010. Além disso, foram produzidas 644 unidades habitacionais pela COHAB-Bauru e 5.760 unidades pela COHAB-Crhis, totalizando 10.031 unidades habitacionais entre a década de 1960 e 2010.

Para Marília, Guidugli (1979) indica uma grande expansão territorial da cidade pós década de 1970 com a implantação de loteamentos populares produzidos até aquele momento. Esses loteamentos estão localizados em áreas a oeste, sul e ao norte da mancha urbana mariliense, acompanhando o eixo das rodovias Rachid Raies e da rodovia Dona Leonor Mendes de Barros. Por se tratarem de áreas com menor apelo comercial, primeiro por estarem localizadas na periferia e depois pela proximidade com as escarpas, essas áreas foram, durante muito tempo, ignoradas pelo capital imobiliário e, portanto, passaram a ser ocupadas pela população de mais baixa renda, seja através da produção habitacional via políticas públicas, seja através da autoconstrução ou da ocupação ilegal (ZANDONADI, 2005).

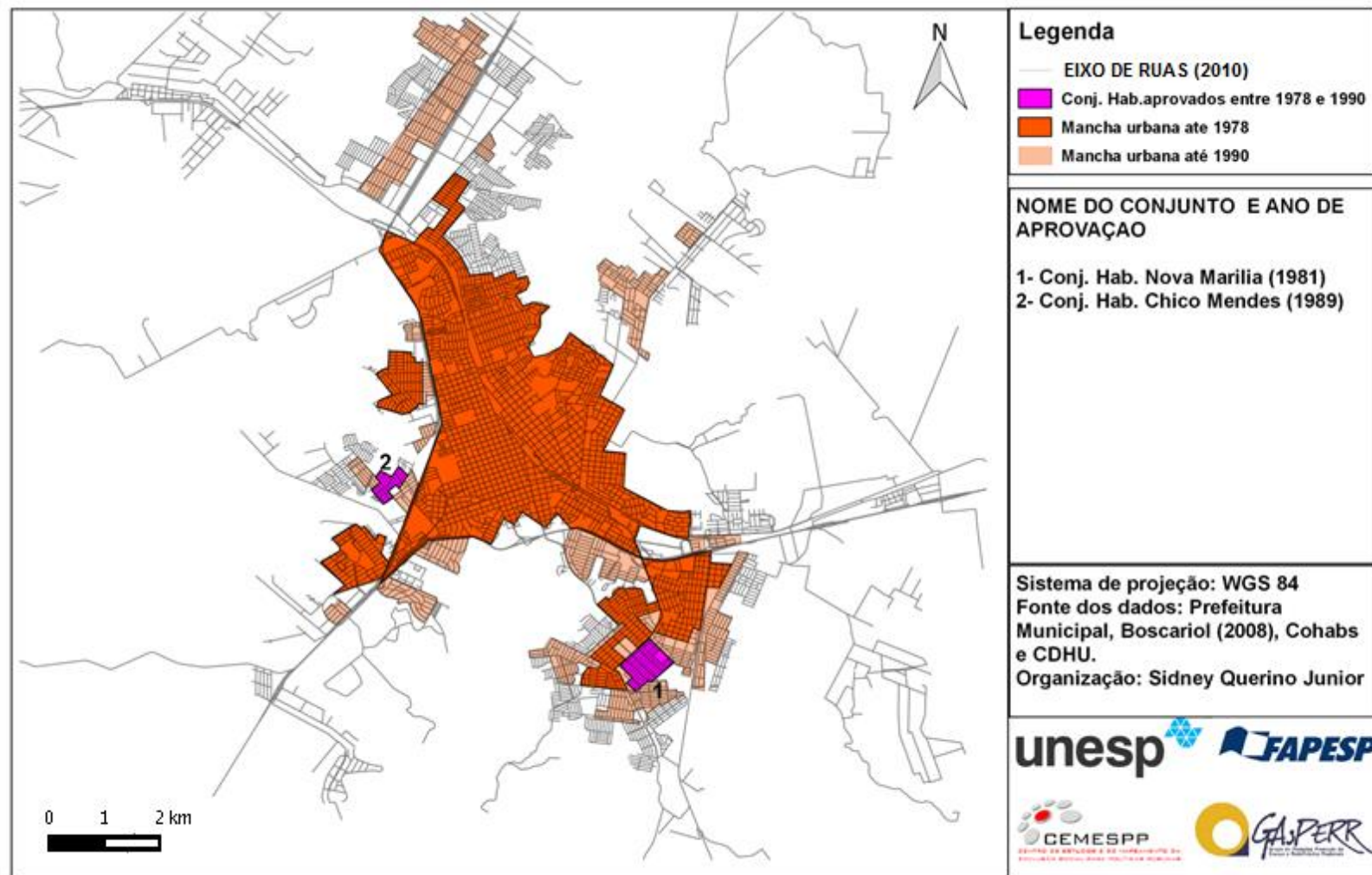
Não por acaso, Zandonadi (2005) aponta que já na década de 1970, a partir da instalação dos primeiros conjuntos habitacionais, a expansão da malha urbana apresentou um crescimento mais acentuado que a própria expansão populacional, devido, principalmente, a existência de grandes vazios urbanos, o que demarca um novo momento da produção do espaço urbano dessa cidade. A evolução da criação de novos conjuntos habitacionais na

cidade de Marília entre o final da década de 1960 e o ano de 2010 pode ser vista no conjunto de mapas apresentados a seguir (Mapas 5, 6, 7 e 8).

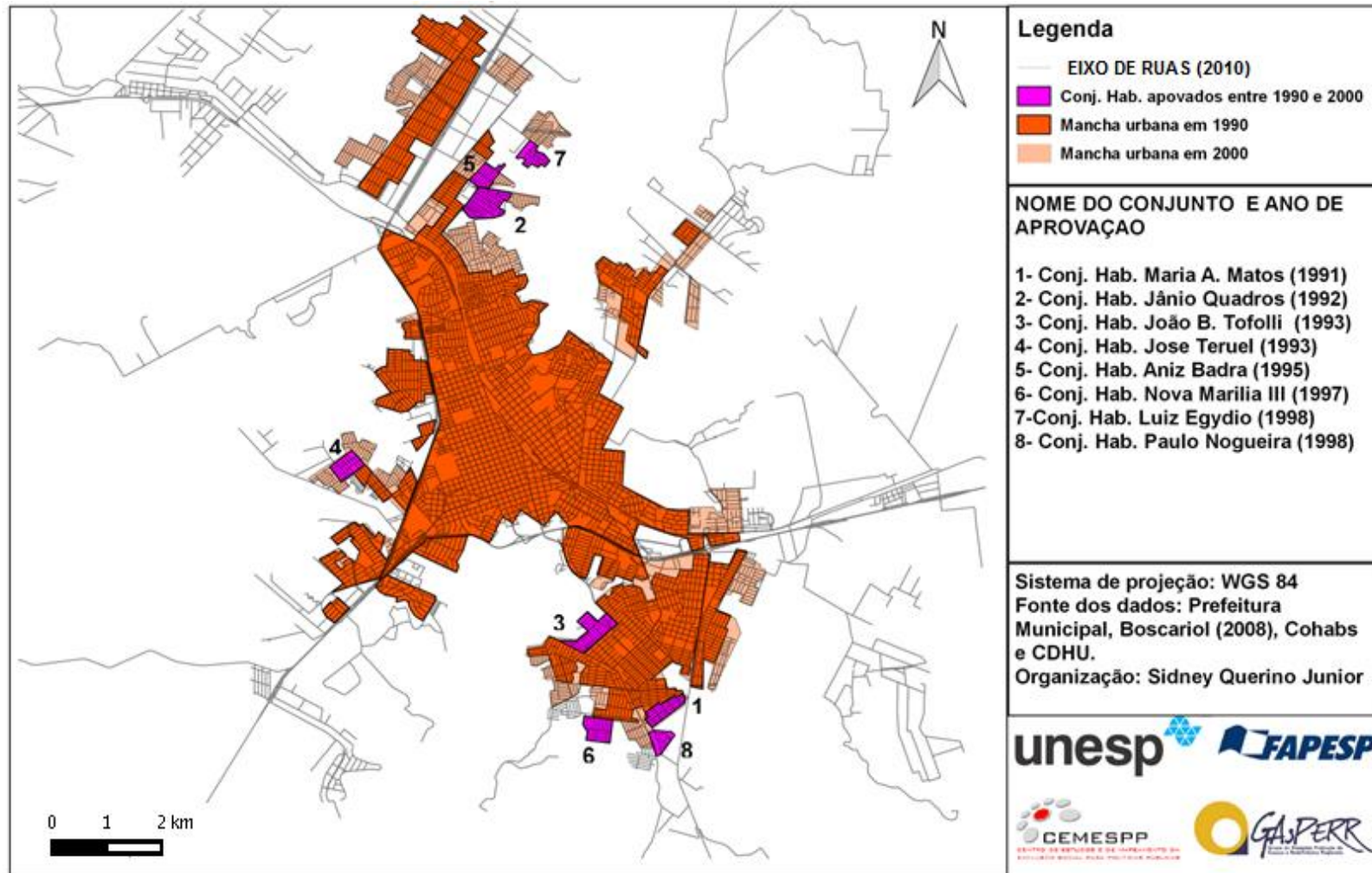
Mapa 5. Marília. Conjuntos Habitacionais (COHABs e CDHU) entre 1967 e 1978 sobreposto a mancha urbana de 1978.



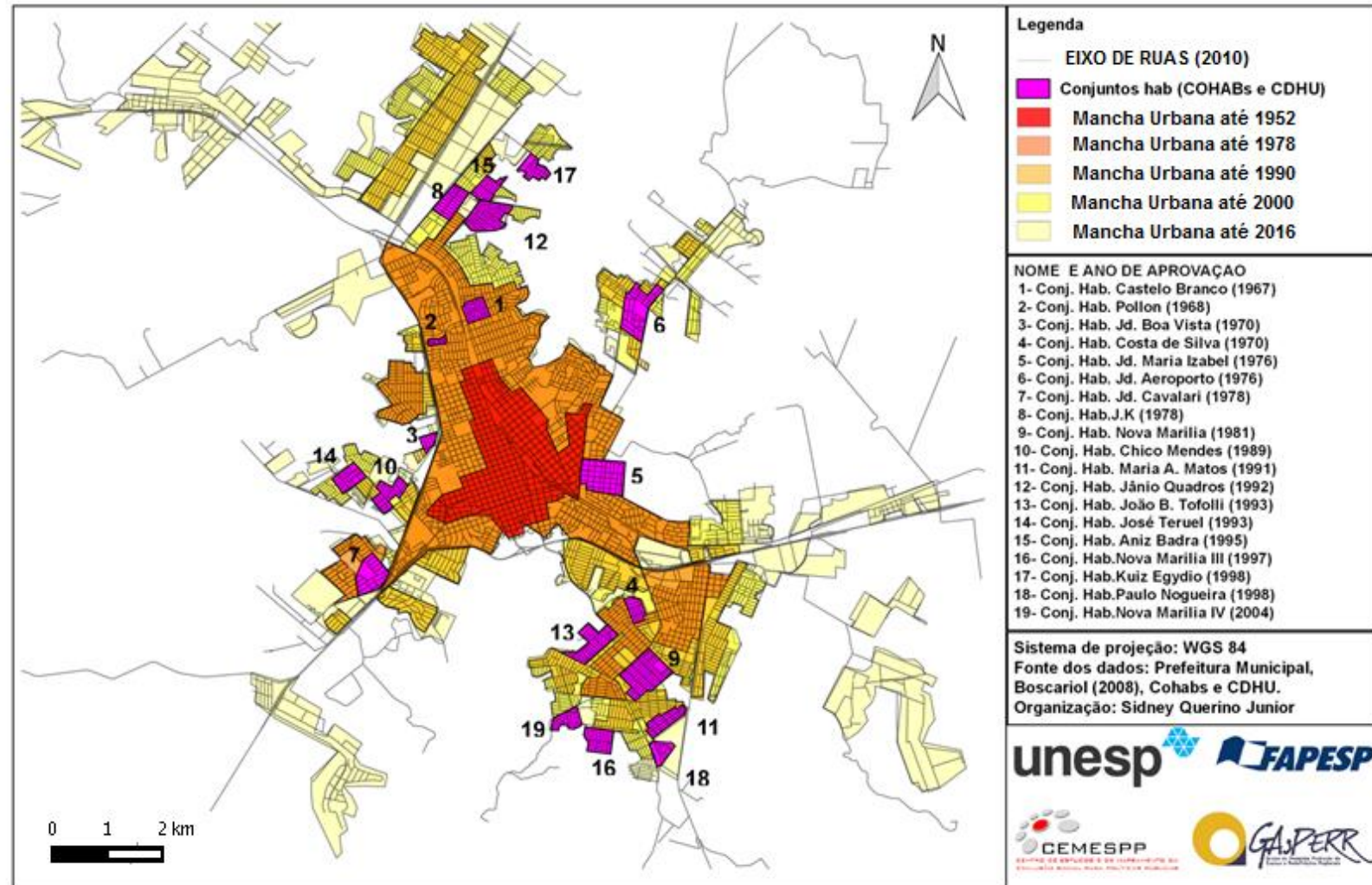
Mapa 6. Marília. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1978 e 1990 sobrepostos a mancha urbana de 1990.



Mapa 7. Marília. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1990 e 2000 sobrepostos a mancha urbana de 2000.



Mapa 8. Marília. Síntese dos Conjuntos Habitacionais (COHABS e CDHU) e sua relação com a expansão da mancha urbana até 2016.



Quando analisamos o Mapa 5, podemos observar que a mancha urbana da cidade de Marília, entre os anos de 1952 e 1978, apresentou um crescimento bastante significativo. Essa expressiva expansão responde às mudanças nos campos político e econômico às quais nos referimos anteriormente e estão relacionadas ao reforço do papel de centralidade assumido por essa cidade em sua rede urbana. Esse processo, tal qual mencionado, contribuiu para o aumento significativo da população que passou a residir nessa cidade, sendo que apenas entre as décadas de 1970 e 1980 pôde ser observado um acréscimo de aproximadamente 30 mil habitantes nesse município.

Seguindo essa mesma tendência, entre os anos de 1978 e 1990 (Mapa 6), foram produzidos dois novos conjuntos habitacionais de modo que o mesmo padrão locacional continuou a ser mantido, com a população de mais baixa renda sendo alocada nas “bordas” da cidade, em áreas próximas às escarpas, sobretudo nas áreas oeste e sul.

Por fim, entre os anos de 1990 e 2000 (Mapa 7), foram produzidos oito novos conjuntos habitacionais, todos eles localizados nas áreas norte, sul e oeste da cidade e sempre em pontos mais distantes espacialmente em relação ao centro da cidade. Como veremos mais adiante, essas são áreas caracterizadas por uma série de indicadores demográficos, ambientais, sociais e econômicos negativos o que nos permite classificá-las como de exclusão social.

Ao final, quando analisamos o mapa que sintetiza todas essas informações (Mapa 8) e representa toda a produção habitacional realizada por essas companhias ao longo do período analisado, podemos observar que a produção da habitação de interesse social em cada um dos momentos retratados foi efetivada nas piores localizações da malha urbana. Quanto a isso, é importante salientarmos que com o passar do tempo essas localizações foram se alterando relativamente às demais dentro da cidade, ao passo em que as transformações resultantes do avanço do processo de produção da cidade foram modificando a maneira como as diferentes localizações passaram a ser vistas pelos habitantes que nessa cidade residem, trazendo consigo mudanças no tempo e no espaço, tal qual apontado por Harvey (1980), uma vez que a

cidade é continuamente reconstruída pelos agentes que a produzem e as piores localizações podem se alterar com o passar do tempo.

É importante salientar que embora o aumento populacional seja uma importante variável para explicar essa expansão territorial, ele não carrega em si toda a complexidade necessária para elucidar tal processo, sendo assim consideramos importante acrescentarmos outros elementos a nossa análise, os quais contribuem para a uma melhor compreensão do fato.

O primeiro deles diz respeito às características de mercadoria assumidas pela terra e sua qualidade de importante reserva de valor em nosso país, tal qual apontado por Sayad (1977). Na medida em que a urbanização, entendida aqui como produção de cidade e a comercialização de terras, foi se transformando em um negócio amplamente lucrativo, determinadas frações do capital foram se especializando na produção do espaço urbano, como é o caso das empresas incorporadoras. Essa mudança de postura, paulatinamente, contribui para que com o passar do tempo houvesse uma mudança na maneira como as cidades passaram a ser produzidas e estruturadas.

Nesse sentido, a ocupação das terras da Alta Paulista, tal qual destacado quando tratamos da gênese dessa cidade, se deu como resultado dos processos de apropriação, comercialização e consumo das terras disponíveis através da expansão mercantil/capitalista.

Durante todo o seu primeiro processo de expansão, a cidade foi sendo produzida a partir da implantação contínua de loteamentos, ofertados, sobretudo por investidores individuais e do ponto de vista do consumidor da mercadoria “solo urbano” buscou-se, principalmente, a realização do valor de troca dessas terras.

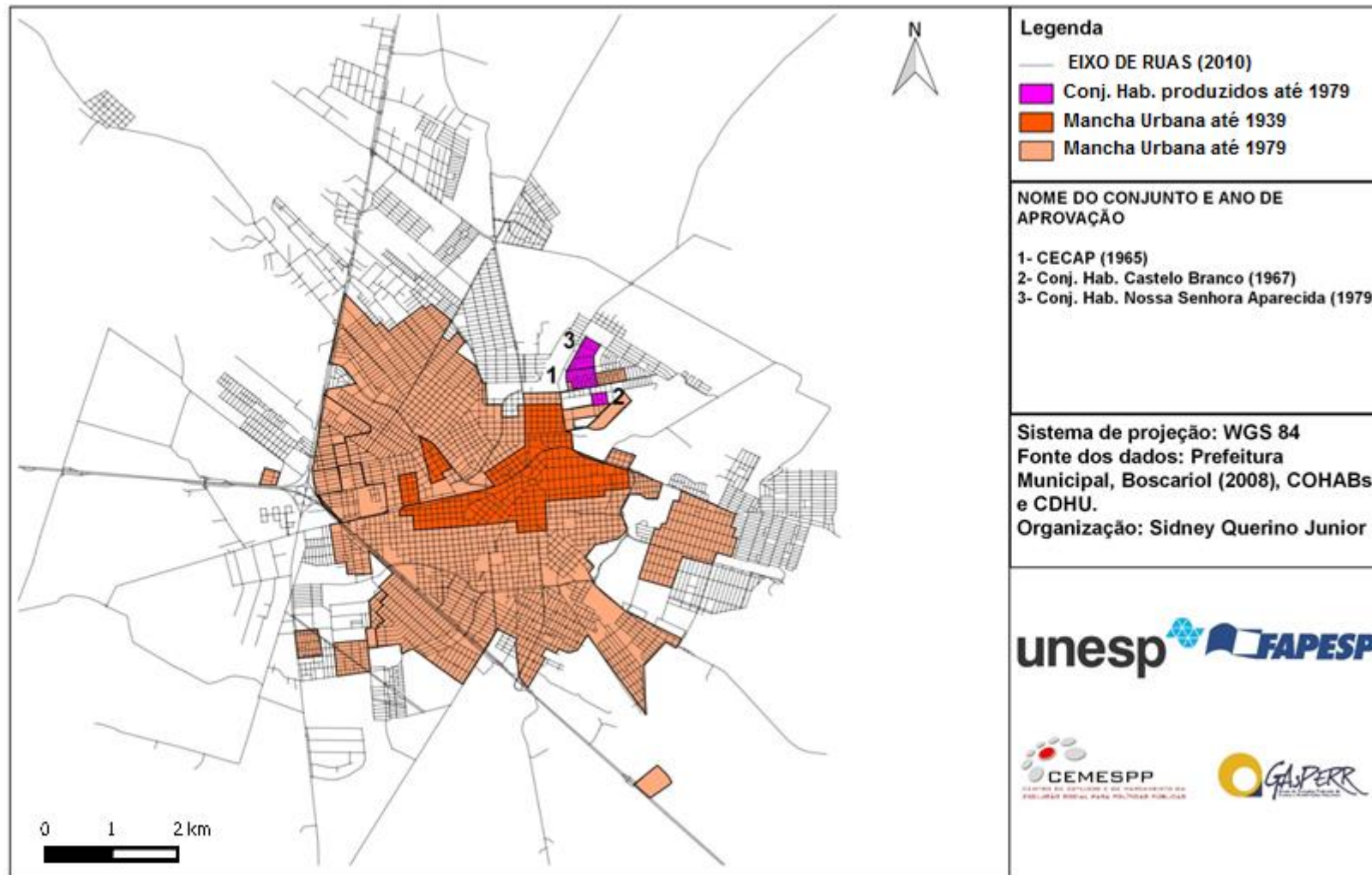
A partir da década de 1970, a proporção de lotes adquiridos como valor de troca (ou reserva de valor) na cidade de Marília aumentou acompanhada dos investimentos imobiliários. Este aumento não ocorreu por acaso, mas como resultado da forma como essa mercadoria passou a ser produzida, sobretudo pela ação de novos agentes produtores do espaço urbano.

Tanto Zandonadi (2008) como Dal Pozzo (2011) destacam a expansão da malha urbana em descontínuo como sendo uma das características mais marcantes do período. Isso nos ajuda a compreender o porquê, em um intervalo de tempo relativamente curto o processo de expansão territorial se

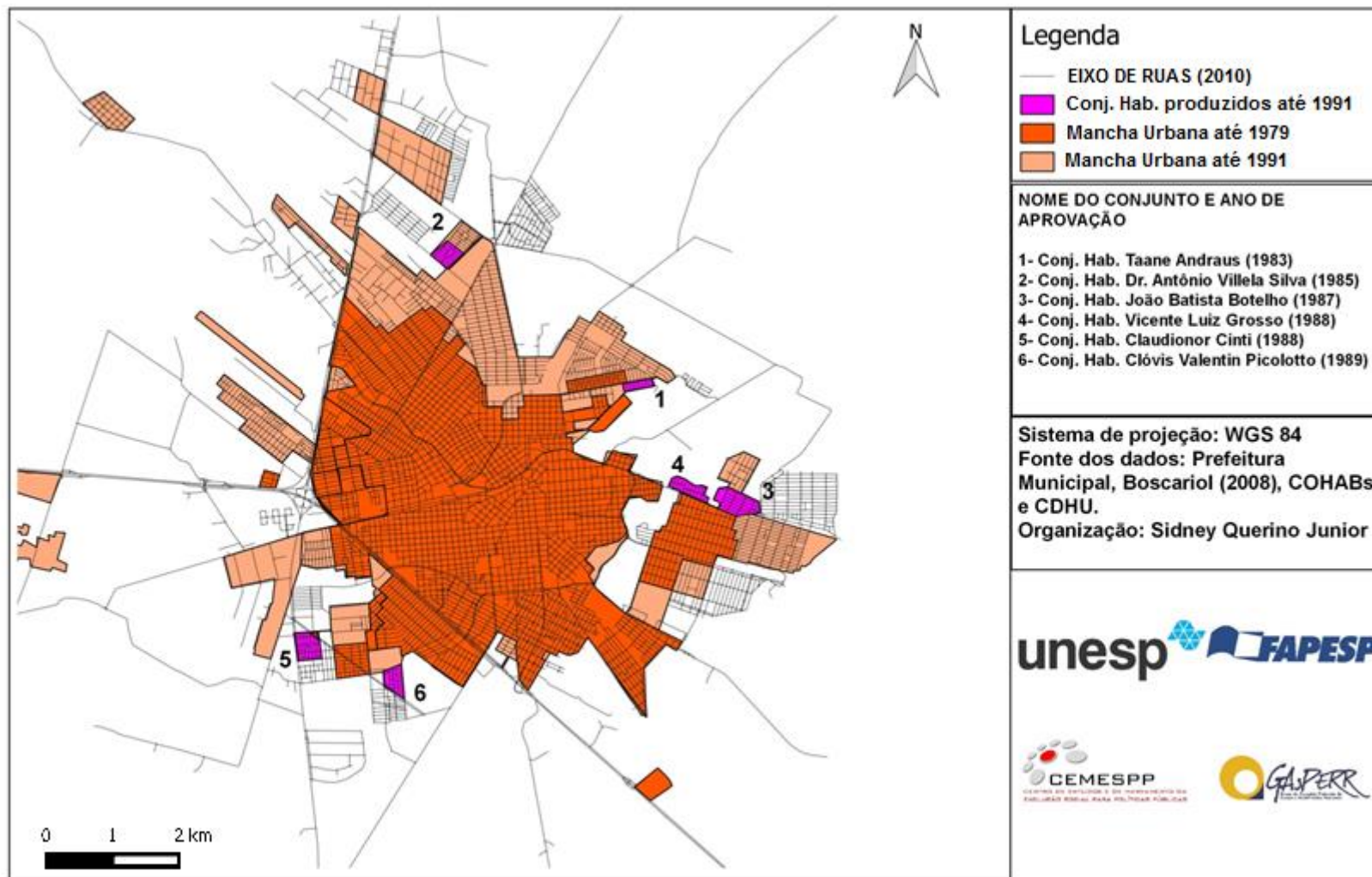
deu de maneira tão intensa. Além disso, foi também a partir de meados de 1970 que se iniciou a busca pela diversificação da produção habitacional nessa cidade a partir da oferta de novos produtos imobiliários como os espaços residenciais fechados os quais foram estudados de maneira mais detalhada pelos dois autores acima mencionados. A intensificação do processo de diferenciação de áreas a partir da oferta seletiva de produtos contribuiu para que aos poucos a cidade fosse se tornando cada vez mais desigual.

No caso de Araçatuba, Pedon (2005), aponta para o crescimento acelerado e em descontínuo da malha urbana e também relaciona esse processo com a atuação do Estado e a produção habitacional por ele financiada. Tal como para a cidade de Marília, preparamos um conjunto de mapas para demonstrar a expansão da produção habitacional nessa cidade ao longo das décadas (Mapas 9, 10, 11 e 12).

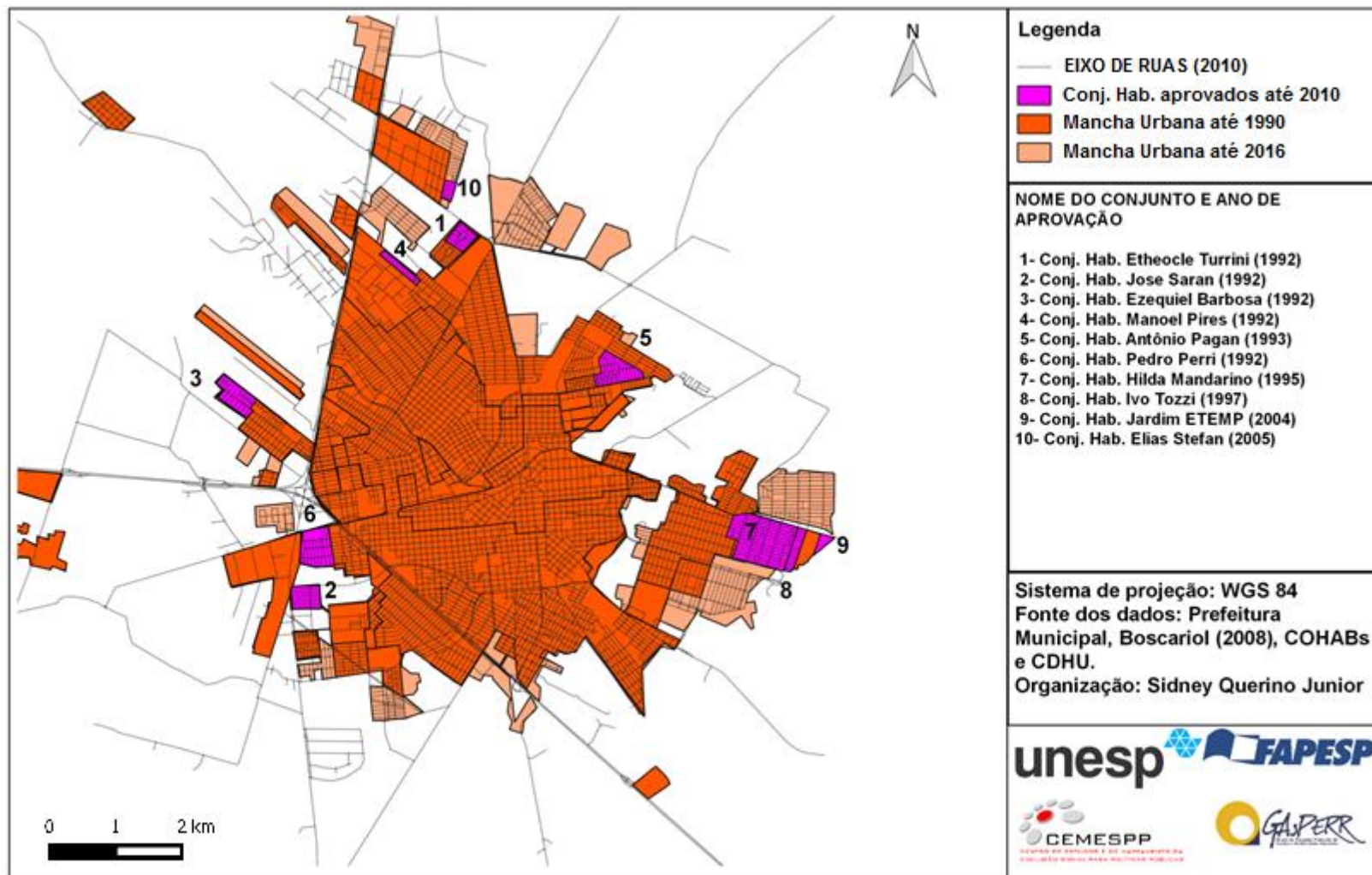
MAPA 9. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1965 e 1979 sobrepostos a mancha urbana de 1979.



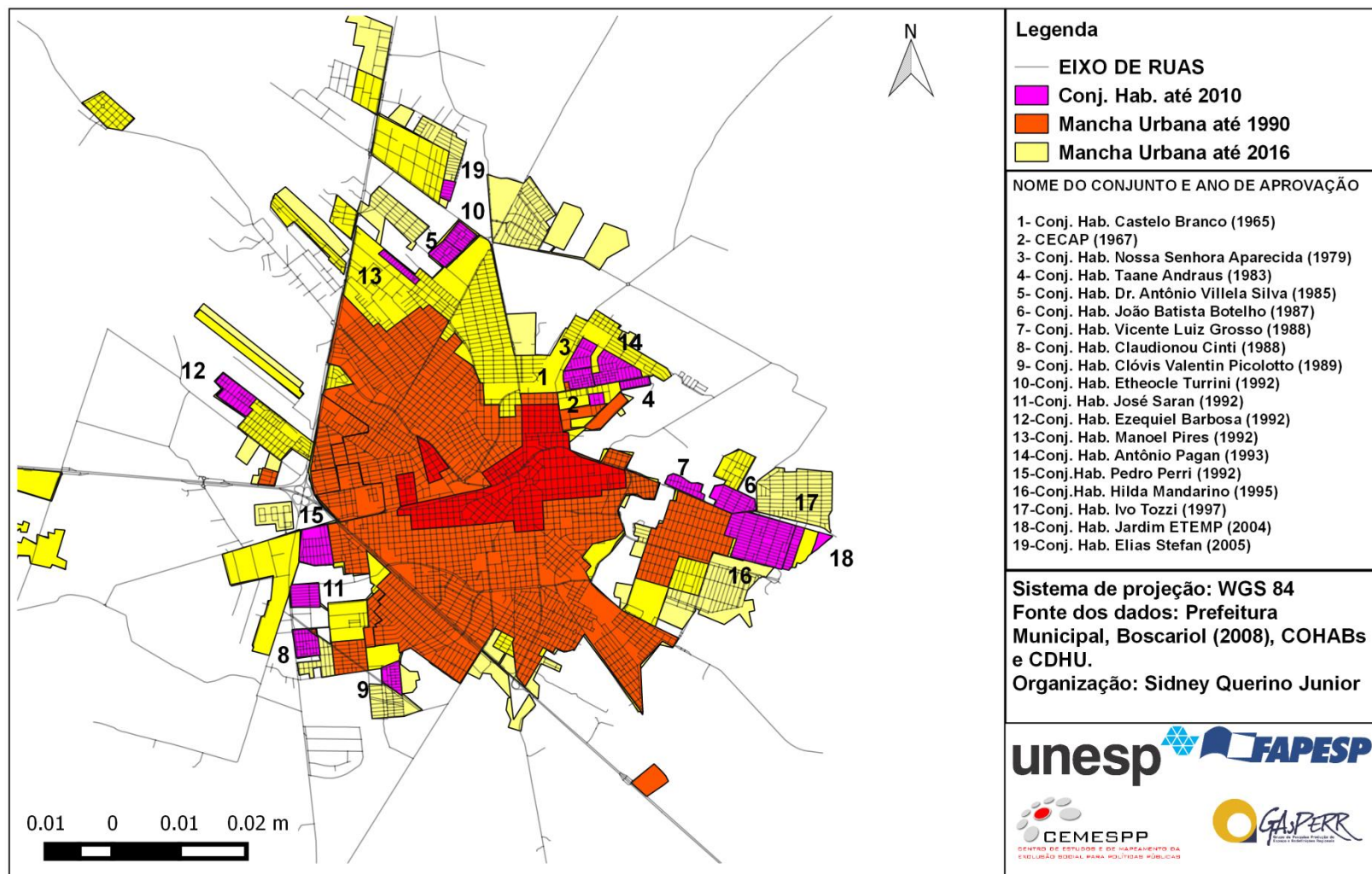
MAPA 10. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1979 e 1990 sobrepostos a mancha urbana de 1991.



MAPA 11. Araçatuba. Conjuntos habitacionais (COHABs e CDHU) aprovados entre 1990 e 2010 sobrepostos a mancha urbana de 2016.



MAPA 12. Araçatuba. Síntese dos Conjuntos Habitacionais (COHABs e CDHU) e sua relação com a expansão da mancha urbana até 2016.



Quando analisamos o Mapa 9, podemos observar que a mancha urbana da cidade de Araçatuba, entre os anos de 1939 e 1979 apresentou um crescimento bastante expressivo e respondeu às mudanças nos campos político e econômico ligadas ao reforço do papel de centralidade que a cidade assume na escala inter-urbana, o qual repercutiu, entre outras coisas, no aumento de sua população.

A partir da década de 1970, a proporção de lotes adquiridos como valor de troca (ou reserva de valor) na cidade de Araçatuba aumentou, processo que pode ser visto pelo aumento dos investimentos no setor imobiliário. Este aumento não ocorreu por acaso, mas como resultado da forma como essa mercadoria passou a ser produzida, sobretudo pela diversificação dos agentes produtores do espaço urbano.

Tal como observado para a cidade de Marília, em Araçatuba a produção habitacional realizada pelo Estado se concentrou nesse período principalmente nas áreas mais periféricas da malha urbana.

Entre os anos de 1979 e 1990 (Mapa 10), foram produzidos seis novos conjuntos habitacionais, resultado da criação da COHAB Chris. Embora tenhamos observado a diversificação dos agentes estatais que passaram a produzir novas habitações na cidade, com diferentes COHABs e a CDHU, por exemplo, o mesmo padrão locacional continuou a ser mantido, com a população de mais baixa renda sendo alocada nas áreas mais periféricas da cidade, ao norte, leste e sudoeste da malha urbana, nesse caso as menos valorizadas pelo mercado imobiliário.

Por fim, entre os anos de 1990 e 2016 (Mapa 11), foram produzidos dez novos conjuntos habitacionais, todos eles localizados nas áreas mais distantes em relação ao centro da cidade, reproduzindo as mesmas localizações anteriormente destacadas.

A partir da análise do conjunto de mapas apresentados, sintetizados pelo Mapa 12, chamamos a atenção para dois pontos principais, que permitem uma síntese dos processos observados:

O primeiro diz respeito a uma ressalva importante em relação aos mapas apresentados, uma vez que a malha urbana utilizada nessa representação remete ao ano de 2010. Nesse sentido, embora esse não seja o material mais adequado para representar as cidades no momento em que esses conjuntos

habitacionais foram construídos, a impossibilidade de acessar o material referente àquela época impôs essa limitação a qual fazemos questão de destacar ao leitor (o mesmo vale para a cidade de Marília). Mesmo assim, é possível observar que a produção dos conjuntos habitacionais em cada momento específico, contribuiu para a permanência e o reforço dos processos de alocação de cada segmentos social em uma “área” específica da cidade, ampliando o cenário de diferenciação socioespacial observado anteriormente e contribuindo assim para a construção de uma cidade cada vez mais desigual. Chamamos nesse momento a atenção ao fato de que tanto na cidade de Araçatuba, quanto na cidade de Marília algumas áreas específicas não receberam nenhum conjunto habitacional popular. É o caso de algumas porções da área leste de Marília e da área sul de Araçatuba. Da soma de processos que se condicionam e se reforçam, temos no Estado um agente central para compreensão desse cenário, tendo em vista que é a partir de sua ação, através da regulação ou da produção de infraestrutura e da própria habitação de interesse social que esse fenômeno se manifesta de maneira mais visível.

O segundo aspecto, relacionado ao plano analítico, remete aos conceitos de espaço absoluto, relativo e relacional propostos por Harvey (1973). Nele, o espaço absoluto pode ser caracterizado como o espaço fixo, o espaço da posição, sob o qual podemos analisar a propriedade privada (da terra ou da habitação) e o controle monopolista por ela conferido. Nos mapas 8 e 12, especialmente, os quais sintetizam as informações de todos os outros mapas que trataram da produção de empreendimentos habitacionais financiados pelo Estado até o ano de 2010, pode ser visto como o espaço da localização dos empreendimentos representados permanece praticamente inalterado ao longo do tempo, concentrando-se nas áreas mais periféricas da cidade.

O espaço relativo é aqui compreendido como aquele que representa a circulação, os fluxos e as relações estabelecidas entre os diferentes objetos que o compõe. Quando pensamos nos conjuntos habitacionais populares produzidos no passado, a partir de uma perspectiva histórica, percebemos que ao longo do tempo ocorreram mudanças entre as relações estabelecidas pelos moradores desses conjuntos habitacionais e o restante da cidade, uma vez que essa continuou a ser alterada e a expandir sua área ao longo do tempo. Novos

serviços passaram a ser ofertados em áreas que antes não eram por eles atendidas e aos poucos, loteamentos que antes estavam descontínuos à cidade, passaram a ela ser incorporadas.

No que diz respeito ao espaço relacional, Harvey (1980) pondera que a condição de um objeto não pode ser explicada por ele próprio, sendo esse resultado de múltiplas interações que envolvem elementos materiais e imateriais e que se alteram com o passar do tempo. Nesse sentido, alguns dos conjuntos habitacionais produzidos no passado, os quais estavam localizados em descontínuo da cidade e em áreas antes indesejadas pelo capital imobiliário, passam a ser atrativas ao mercado, uma vez que recebem a infraestrutura e se ligaram a outras áreas de maneira bem mais completa do que no momento anterior. A maneira como algumas dessas áreas é vista pelos outros moradores da cidade também muda com o tempo, o que altera o significado de se morar em alguns desses conjuntos habitacionais⁵³.

Nesse sentido, como resultado das diversas localizações dos loteamentos/empreendimentos habitacionais produzidos nas cidades aqui analisadas, das condições de acesso a esses lotes, da alocação diferenciada de bens e serviços por toda a malha urbana, da disponibilidade de recursos econômicos por parte da sociedade para a aquisição desses lotes, do espaço disponível para a expansão urbana, das condições naturais e históricas de cada uma dessas cidades, realizaram-se diferentes níveis de valorização das áreas que as compõe (o que será mais bem detalhado em sua dinâmica recente no próximo subcapítulo) o que possibilitou a captura de renda fundiária diferenciadamente por seus proprietários.

Como exemplo, para a cidade de Marília, podemos observar o Conjunto Habitacional Castelo Branco, o qual foi instalado no ano de 1967 (Mapa 5). No momento de seu lançamento sua situação geográfica dava conta de que esse conjunto habitacional estava localizado em uma área periférica da cidade, fixado na porção norte da cidade. Com o passar dos anos e com o avanço do processo de produção do espaço urbano, aos poucos esse loteamento foi melhorando a sua localização relativa dentro da cidade, tendo em vista que a

⁵³ Sposito e Goes (2013) trabalham com a ideia da construção de um imaginário coletivo de insegurança nas cidades, o que tende a gerar estigmas para determinadas áreas das cidades. Magrini (2013) estuda de maneira mais detalhada o caso da cidade de Araçatuba e Dal Pozzo (2011) estuda a cidade de Marília.

malha urbana foi se expandindo, o que passou a conferir a seus proprietários a possibilidade de captura da renda diferencial. Sendo assim, conforme o tempo foi passando e novos produtos imobiliários foram sendo lançados em áreas pior localizadas, aqueles que já existiam foram sendo valorizados.

Processo semelhante pode ser observado na cidade de Araçatuba com a criação de um conjunto habitacional de mesmo nome pela mesma companhia estatal (Mapa 9)⁵⁴, cuja localização no momento de sua construção era periférica (porção nordeste da malha urbana) e que com o passar do tempo passou a estar melhor inserida na malha urbana.

Quando quantificamos a produção realizada por essas companhias em ambas as cidades e comparamos o total de unidades habitacionais por elas produzidas ao número de domicílios particulares permanentes registrados pelos levantamentos censitários, observamos que em ambos os casos a representatividade dessa produção é bastante significativa. Levando em consideração os dados referentes ao ano de 2000, em Araçatuba, o número de unidades habitacionais produzidas ao longo do tempo a partir de recursos estatais e construídas através da CDHU e das COHABs representou 21% do total de domicílios particulares permanentes dessa cidade naquele ano, enquanto para Marília esse índice chegou a 17%. Isso significa dizer que o número de unidades produzidas pelo Estado representava, naquele momento, aproximadamente 1/5 das moradias existentes nessas cidades. Esses números bastante expressivos fazem com que o estudo da produção da habitação através do financiamento estatal em cidades médias seja ampliado, tendo em vista que proporcionalmente o seu impacto em relação ao todo da cidade seja bastante expressivo.

Vale lembrar que estamos considerando em nossos cálculos apenas as unidades habitacionais populares construídas a partir dessas companhias, desprezando assim, as unidades residenciais que tenham recebido financiamento público individual e fora da modalidade dos conjuntos habitacionais. Nesse sentido, chamamos a atenção ao papel central que o Estado exerce na produção da cidade e conseqüentemente na produção das

⁵⁴ Conjunto Castelo Branco, construído pela CDHU.

rendas fundiárias, sobretudo quando consideramos a localização desses empreendimentos, tal como temos debatido.

Ao tratar da expansão urbana, partimos do pressuposto que:

[...] mais que expressão física da ocupação de novas áreas que passam a ser integradas ao ecúmeno urbano, (esta) constitui-se em variável fundamental para a compreensão do processo de estruturação intra-urbana por provocar modificações no estoque de terrenos disponíveis, mudanças nos preços relativos e nos usos potenciais do solo urbano, bem como a alteração das acessibilidades no interior da cidade. (MELAZZO, 2013)

Devido à localização majoritariamente periférica assumida por esses conjuntos habitacionais, em muitos casos descolados da mancha urbana original, sua ocupação demanda do poder público municipal a necessidade de instalação de novos equipamentos urbanos e os custos dessa operação oneram o conjunto dos contribuintes municipais e beneficiam, majoritariamente, os proprietários de terra onde esses equipamentos são instalados.

É importante salientar que a distribuição desigual dos equipamentos e serviços urbanos, uma vez que o poder público municipal não atende de forma homogênea e com a mesma eficácia todos os bairros da cidade, gera os chamados efeitos de “vizinhança” ou “externalidades”. Em muitos casos, a precariedade dos equipamentos instalados nesses conjuntos habitacionais traz benefícios muito maiores àqueles que detêm a propriedade próxima a eles do que aos seus moradores.

Nesse sentido, o Estado, em seu sentido amplo de administração pública, através das políticas de habitação, produz localizações, gera as infraestruturas necessárias a sua ocupação e contribui para a alteração das rendas fundiárias ao gerar valorização diferenciada a qual é apropriada exclusivamente por aqueles que detêm a condição básica para a sua apreensão: a propriedade da terra.

Além disto, a opção pelo financiamento para a aquisição da casa própria como única alternativa ao combate do déficit habitacional reforça a predominância da propriedade como valor central dentro do capitalismo brasileiro, uma vez que apoia as bases patrimonialistas de nossa sociedade. A falta de ações que se mostrem alternativas a essa maneira de se fazer política,

a qual possibilita e em certo modo incentiva a formação de vazios urbanos alimenta o processo de especulação imobiliária, reforçando o papel da terra como uma importante reserva de valor, tal qual apontou Sayad (1977). Nesse ponto, tem-se a imiscuição entre o “público” e o “privado”, através das ações do Estado.

Sposito (1983), ao refletir sobre a produção do espaço urbano sob a perspectiva da ação especulativa apreende um duplo movimento nesse processo. O primeiro deles é denominado de especulação ampla, e é produzido pelo movimento de busca de lotes urbanos como forma de investimento/reserva de valor por pequenos e médios poupadores. O segundo dá-se no interior dos loteamentos e é fruto da estratégia de valorização empregada pelos incorporadores. Desse modo, as empresas passam a vender lotes e terrenos em etapas, a fim de aproveitar as diferentes valorizações que o empreendimento alcança no tempo, atraindo primeiramente os consumidores diretos, ou seja, os interessados em construir residências, com a venda de terrenos nas áreas menos valorizadas do loteamento, para só depois comercializar os terrenos mais bem situados, atraindo também, neste segundo momento novos investidores.

Além da relevância quantitativa (número de unidades produzidas), os conjuntos habitacionais populares produzidos constituíram uma espécie de “impulso” a ocupação urbana, uma vez que alteraram a oferta de infraestrutura e novos terrenos na cidade.

A descontinuidade urbana promovida pelo aprofundamento de antigas práticas, somadas a novas estratégias de produção da cidade, teve como uma de suas consequências para a população de mais baixa renda o seu distanciamento, do ponto de vista espacial, das áreas em que se concentravam a maior parte da oferta de serviços e comércio (majoritariamente localizadas no centro principal das cidades).

Sposito (2004) insere nesse debate a ideia de que a alteração nas formas urbanas repercute nas práticas socioespaciais, promovendo o aumento das diferenças. Isso pode ser interpretado a partir da maior mobilidade intra-urbana dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, devido à possibilidade da aquisição de meios de transporte individuais, enquanto os segmentos de menor renda caracterizam-se por maior dificuldade de locomoção, devido seu baixo

poder de mobilidade e a dependência de transporte coletivo o qual, com raras exceções, contempla de maneira ampla a demanda em áreas periféricas, o que tenderia a tornar esses habitantes “prisoneiros do espaço em que vivem”.

É importante salientar que esses novos empreendimentos (os conjuntos habitacionais produzidos via Estado) se instalam em uma cidade já caracterizada pela distribuição desigual de serviços e infraestrutura, o que tende a se acentuar a partir desse momento.

Desse modo, o processo de expansão da malha urbana, financiado pelo próprio Estado traz custos coletivos os quais são arcados por toda a população, mas proporcionalmente oneram majoritariamente aqueles com menor renda. Entre esses custos podemos destacar o custo de infraestrutura, atrelado a oferta de serviços ligados ao investimento, gestão e conservação desses novos bairros, como as ofertas de água e esgoto, assim como os custos inerentes à mobilidade por parte dessa população.

Nesse sentido, é garantido a uma parcela da população o direito a propriedade da terra e a habitação, ao passo em que o direito à cidade lhes é negado.

É importante salientar que a produção habitacional a qual estamos nos referindo, embora não atenda aos estratos mais baixos da pirâmide social⁵⁵, ainda assim é destinada a atender a população de baixa renda e a lógica de produção dessas moradias, em sua implantação, segue a lógica do mercado, a qual seleciona e estratifica os seus consumidores de acordo com a sua capacidade de consumo, o que resulta na produção de cidades cada vez mais desiguais, tendo em vista que as melhores áreas são reservadas àqueles que podem pagar por elas. Vale lembrar que o BNH, principal provedor dos recursos para o desenvolvimento das políticas de habitação entre 1964 e 1986, apresentou-se organizado no sentido de transmitir todas as suas operações para o setor privado, ficando a cargo dessa instituição apenas a arrecadação dos fundos necessários a realização dos projetos. (BOLAFFI, 1982).

Nesse sentido, temos que tanto a atuação da CDHU (estadual), quanto das COHABs (municipal e regional, atrelados aos recursos disponibilizados pelo BNH) se alinharam à lógica empresarial, uma vez que essas companhias

⁵⁵ A parcela da população que mais se beneficiou com a política desenvolvida pelo BNH foi aquela cujos rendimentos variam de 3 a 10 salários mínimos (BONDUKI, 2008).

ao operacionalizarem a sua produção assumiam a condição de verdadeiras empresas capitalistas, tal qual mencionado quando às caracterizamos.

Vários trabalhos consultados⁵⁶ demonstram que a ênfase na questão social foi se tornando cada vez mais secundária após os primeiros anos de existência da política habitacional, que passou a se desdobrar em ações voltadas a atender à necessidade de acumulação capitalista, relacionando-se inclusive a práticas de especulação imobiliária e ao financiamento da indústria da construção civil. Ao tratar disso, Melo (1988) pondera que:

Se o Estado ou as políticas públicas assumem uma “natureza”, esta é a uma construção de interesses de classe na busca pelo exercício da hegemonia - construção que sofre a mediação dos interesses burocráticos instalados na arena institucional ou na política (MELO, 1988, p.75).

Outro ponto que nos chama a atenção diz respeito à localização dos empreendimentos financiados por essas companhias. Se considerarmos as cidades aqui estudadas temos a reprodução de um mesmo padrão locacional, o que nos permite inferir que a mesma lógica foi reproduzida, de maneira particular em cada uma dessas cidades, as quais remetem às estratégias de valorização observadas no momento da origem dessas cidades e se baseiam em um processo de diferenciação de áreas. O solo urbano, nesse sentido, deve ser considerado o elemento central nessa análise. Ao ser transformado em mercadoria (com o advento da lei de terras em 1850), ele passa a desempenhar funções alheias a sua utilidade natural de bem e recurso da natureza passando a funcionar como reserva de valor e elemento de segregação (BOLAFFI, 1982). A aquisição de solo para fins puramente especulativos contribui para o aumento da demanda, ao mesmo tempo em que retira parte desse bem do mercado, contribuindo para o aumento artificial de seu preço.

O discurso que enfatiza que a expansão urbana beneficia determinados grupos sociais de renda mais baixa, resultando, por exemplo, na diminuição dos custos ao acesso à casa própria e que apontam para essa como a única alternativa à produção da habitação de interesse social em larga escala perde

⁵⁶ Maricato (1987), Melo (1988), Bonduki (2008) e Boscariol (2011), são alguns exemplos.

o sentido na medida em que o valor de troca é colocado como prevalecente em relação ao valor de uso, o que tende a enfraquecer a ideia da função social da propriedade e a produção de habitação de interesse social bem localizada na cidade, reservando, historicamente a ela as piores localizações. Isso acontece porque a alteração no estoque de terras urbanas tende a afetar como um todo o preços das outras localizações, valorizando as “áreas mais bem localizadas” ao passo em que os menores preços ficam com os terrenos considerados “piores”⁵⁷.

Embora estejamos lançando foco na produção habitacional via financiamento público, sua espacialização e seus reflexos para o processo de produção/expansão urbana, é importante salientar que essa se dá de forma complexa e diversificada. Somam-se a ela inúmeros outros elementos, como a criação de novas centralidades a partir da instalação de *shopping centers* em áreas afastadas do centro principal; a instalação de campi universitários em áreas periféricas, além da criação, a partir do final da década de 1970 (no Brasil), de áreas destinadas às habitações das populações de faixas de renda média e alta, principalmente em espaços residenciais fechados⁵⁸.

Nesse caso, quando tratamos da expansão exponencial da malha urbana experimentada em várias cidades brasileiras a partir da década de 1970, observa-se não apenas a separação física do tecido urbano, a partir da formação de áreas de vazio, mas o surgimento de novos espaços de consumo, novas áreas residenciais, novos espaços comerciais e de serviços especializados e novas áreas destinadas a produção o que alterou as práticas dos habitantes dessas cidades⁵⁹.

⁵⁷ No caso dos mapas que indicam a localização e o ano da implantação dos conjuntos habitacionais produzidos em ambas as cidades (Mapas 5 ao 12), fica claro que ao serem lançados novos empreendimentos localizados nas áreas mais periféricas das respectivas malhas urbanas, aquelas áreas que anteriormente eram as piores passam a estar mais bem inseridas dentro do contexto urbano. Essa melhoria da “inserção” urbana tende a acarretar uma maior valorização desses terrenos/imóveis.

⁵⁸ Dada a diversidade e particularidade que os empreendimentos imobiliários do tipo fechado assumem no contexto atual e a sua nem sempre fácil classificação em condomínio ou loteamento fechado, optamos nessa dissertação por classificá-los como espaços residenciais fechados, uma vez que esse não é o objeto principal de nossa análise, tal qual apontado por Sposito e Goes (2013).

⁵⁹ Para um maior aprofundamento sobre a Produção do Urbano; o Consumo e os Espaços Residenciais Fechados nas cidades aqui estudadas consultar Sposito & Goes (2013) e Dal Pozzo (2011) para a cidade de Marília e Magrini (2013) para a cidade de Araçatuba.

Nesse sentido, observamos a redefinição do padrão centro-periferia observado anteriormente, sendo tradicionalmente o centro como o local da oferta das atividades comerciais, prestadoras de serviço e local de residência das classes sociais com maior poder aquisitivo e a periferia como o local de predomínio do uso habitacional, sobretudo daqueles segmentos de menor poder aquisitivo. Sendo assim, atualmente podemos observar mudanças nestas áreas, com a definição de novos papéis e novos conteúdos socioeconômicos em algumas das áreas periféricas dessas cidades.

Como produto desse novo momento, observamos a partir dos anos de 1980 e 1990 o surgimento de espaços residenciais fechados e novos espaços de consumo os quais vão trazer novos significados às diferentes áreas dessas cidades. Na medida em que os loteamentos fechados começam a aparecer em cidades médias, os conteúdos sociais e econômicos da periferia passaram a se redefinir. Nesse sentido, Sposito (2004) ao refletir sobre esse fenômeno em cidades médias aponta a diversificação do cinturão periférico, anteriormente formado por conjuntos habitacionais edificados com recursos federais do SFH e estaduais da CDHU e, ainda, por inúmeros loteamentos privados, voltados a atender os padrões socioeconômicos de mais baixo poder aquisitivo. Em seu contexto mais recente, esses novos habitats urbanos trazem à periferia dessas cidades uma maior complexidade⁶⁰, que não lhe era característica nas décadas de 1950 e 1960, por exemplo, quando o padrão geral de periferização do tecido urbano se generalizou.

Com isso, as formas urbanas resultantes do processo de diferenciação respondem a conteúdos específicos, os quais estão relacionados às dinâmicas econômicas e processos sociais atrelados à evolução do modo capitalista de produção e contribuem para o processo de complexificação da cidade, o qual tem se acentuado na medida em que avançamos no tempo. Ao analisarmos a atuação do Estado na provisão de habitação popular, observamos que o mesmo, através da construção de grandes conjuntos habitacionais, contribuiu para o processo de expansão urbana das cidades aqui estudadas uma vez que a localização predominantemente periférica e em muitos casos em descontínuo a malha urbana original reforçaram a lógica empresarial e mercadológica da

⁶⁰ Via de regra, esses empreendimentos estão localizados nas áreas mais bem servidas pela infraestrutura viária.

produção do espaço urbano naquele momento, contribuindo assim para a intensificação do processo de desigualdade socioespacial nessas cidades.

2.3. O mercado imobiliário em Marília e Araçatuba.

Tal como observamos até o presente momento, a ampliação das dinâmicas de diferenciação interna das cidades aqui estudadas responde a maior diversificação dos agentes que passaram a atuar na produção de seus respectivos espaços urbanos ao longo do tempo, assim como a partir da intensificação da ação do Estado, o qual passa a produzir grandes parcelas da cidade através dos empreendimentos habitacionais produzidos/financiados pelas políticas e programas voltados a produção da habitação de interesse social. Se em um primeiro momento, de um lado, se sobressaíam ações individuais de proprietários fundiários que loteavam seus terrenos em busca de ganhos financeiros e predominantemente a aquisição desses terrenos se dava a partir do anseio da realização do seu valor de uso pelos novos habitantes dessas cidades, de outro, com o passar do tempo esse cenário vai se tornando mais complexo.

A busca pelo acesso e pelo controle da terra, a transformação contínua do uso agrícola em urbano (mais remunerador) assim como a ampliação do número de loteamentos fazem parte de algumas das estratégias utilizadas pelo mercado imobiliário em busca da captura das rendas fundiárias. Devido a alta rentabilidade garantida pela comercialização da terra urbana, o número de pessoas que passam a adquirir esse bem com o intuito de utilizá-lo como investimento ou reserva de valor foi se ampliando, o que contribuiu para a aceleração do processo de expansão territorial urbana. No cerne desse processo, portanto temos a mercantilização da terra como elemento central de um circuito de valorização de capital no qual a apropriação, o monopólio conferido pela sua propriedade e, mais recentemente, a financeirização do espaço urbano passaram a fazer parte de etapas a serem seguidas ao longo desse processo. Nesse sentido, temos a produção de cidades cada vez mais voltadas à realização do valor de troca em detrimento do valor de uso ou, em outras palavras, a produção de cidades cada vez mais voltadas a atender os

anseios de pequenos grupos dotados de poder econômico e da propriedade fundiária, prejudicando a noção e a busca da construção de uma cidade voltada ao bem coletivo, processo esse que não se dá sem conflito.

De um modo geral, quando observamos no início desse capítulo o processo de estruturação das cidades de Marília e Araçatuba, vimos o capital imobiliário associado a uma forma mercantil de produção do espaço urbano, ou seja, na forma de capitais mercantis imobiliários. Procuramos destacar essas características quando lançamos foco na atuação dos grandes proprietários de terra e nas primeiras empresas construtoras/incorporadoras a atuarem com destaque nessas cidades. Aos poucos, esse tipo de capital passou a dividir lugar com outros, mais especializados na produção do espaço urbano, sobretudo a partir da mudança na forma e no ritmo da produção dessas cidades. Dado ao recorte analítico desse trabalho, buscamos compreender, então, como se deu a inserção da habitação de interesse social e a atuação do Estado nessas cidades.

Nesse subcapítulo, buscamos compreender o contexto mais recente da produção dessas cidades, de modo a investigar o funcionamento dos mercados imobiliários em sua dinâmica recente. A partir do entrelaçamento entre o capital imobiliário e o capital financeiro temos a configuração de um *modus operandi* mais complexo, o que contribui para a emergência do que Paiva (2007) chama de capital imobiliário financeiro. É importante salientar que esse novo momento da produção do espaço urbano não representa necessariamente a ruptura ou a extinção dos anteriores, uma vez que muitos dos capitais que atuaram em momentos anteriores continuam a ser importantes na produção dessas cidades.

Para realizar a tarefa acima mencionada e observar as transformações recentes no mercado imobiliário de Marília e Araçatuba, utilizamos as ofertas em classificados de jornal de circulação local (Para Marília foi utilizado o Jornal “O diário de Marília” e para Araçatuba o jornal “Folha da Região”) dos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Pautamos a escolha dessa fonte e deste procedimento metodológico no fato de que as cidades e mais precisamente seus mercados imobiliários funcionam a partir de relações de interdependência, em que ao se alterarem os preços de determinadas áreas os reflexos passam a serem sentidos na cidade

como um todo, porém com diferentes intensidades. Desse modo, podemos interpretar o espaço a partir da dimensão relacional, na qual o todo está contido em cada parte que compõe a cidade, da mesma forma que essa parte tem influência na estrutura do todo (HARVEY, 1980).

A variação dos preços dos imóveis e as mudanças do ambiente urbano estariam assim ligadas às particularidades do mercado, especialmente às expectativas e anseios de compradores e vendedores sobre as possibilidades de valorização do imóvel ou a necessidade de seu uso no presente. Nesse sentido, o mercado responderia ao efeito cumulativo de decisões e de ações de um grande número de agentes individuais e institucionais.

Apoiados nesses argumentos e considerando a oferta de anúncios imobiliários em jornais de circulação local, buscamos, através dessa metodologia e de sua representação cartográfica, compreender o funcionamento do mercado imobiliário de Marília e Araçatuba a partir das ofertas de terrenos, casas e apartamentos como forma de estabelecer um panorama de como eram essas cidades no momento do lançamento do PMCMV, indicando as transformações ocorridas no período analisado assim como as áreas de maior valorização do m² ofertado.

2.3.1. Os anúncios imobiliários em Marília e Araçatuba.

A opção pelo uso de anúncios imobiliários em jornal de circulação local está pautada, tal como destacado na introdução dessa dissertação (mais precisamente no item procedimentos metodológicos), na carência de fontes de informação ligadas ao mercado imobiliário, o que remete à precariedade de mecanismos para obtenção de dados confiáveis sobre as transações imobiliárias realizadas em mais de uma cidade em um determinado período.

É importante ressaltar que os preços médios com os quais trabalhamos não representam necessariamente os preços reais pelos quais esses imóveis foram comercializados, uma vez que consistem em ofertas de venda e não em transações consumadas. De fato, não há sequer a garantia de que a comercialização desses produtos tenha sido efetivamente realizada. A partir da oferta, contudo, acreditamos que ao registrar as expectativas de venda e seu movimento ao longo da série histórica, seja possível captar, de certo modo, as

estratégias dos agentes e dos atores sociais⁶¹ que visam realizar essas transações, o que traz a possibilidade de apreender os movimentos mais gerais do mercado imobiliário em cada um dos anos de forma particular e suas transformações mais gerais nos sucessivos anos analisados.

Sendo assim, para a análise do mercado imobiliário da cidade de Marília foram compilados 21.693 anúncios imobiliários entre os anos de 1995 e 2013. Desse total, 11.046 referem-se a casas, 6.698 referem-se a terrenos e 3.949 referem-se a apartamentos residenciais (Tabela 3).

Tabela 3. Marília. Total de anúncios imobiliários compilados, segundo o tipo nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Tipo	1995	2000	2005	2010	2012	2013	TOTAL
Casa	1.501	816	1.396	2.358	2.372	2.603	11.046
Terreno	1.014	436	388	1.090	842	928	6.698
Apto	377	321	581	992	659	1019	3.949
							21.693

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários

Quando observamos a disposição dos anúncios (ainda tendo como foco de nossa análise os dados brutos) ao focarmos no tipo de mercadoria ofertada e sua evolução/involução ao longo da série histórica analisada, pode-se compreender um pouco sobre a dinâmica do mercado imobiliário mariliense ao longo das últimas décadas.

Os anúncios de casas, tipo de imóvel mais ofertado no período (em números absolutos 11.046 ofertas e em termos relativos 51% do total registrado), apresentaram um crescimento bastante significativo ao longo da série histórica, especialmente nos anos de 2010 e 2013. Considerando como referência os anos de 1995 e 2013, o aumento no número de ofertas de casas foi de aproximadamente 73%, sendo que entre os anos de 2012 e 2013 esse percentual chegou próximo aos 10% de variação positiva. Quando observamos a evolução no número de domicílios particulares permanentes urbanos entre os

⁶¹ Nesse exercício de interpretação é possível observar a ação de agentes que atuam no mercado imobiliário, tais quais as empresas imobiliárias que intermediam as ofertas com as quais trabalhamos, assim como a ação de atores desse mesmo mercado, tendo em vista que muitos daqueles que ofertam os seus imóveis não são profissionais do setor e o fazem, em muitos casos, devido a anseios particulares e pontuais.

anos de 2000 e 2010⁶², temos que esses aumentaram em torno de 34%, enquanto o número de ofertas registradas no mesmo período foi de aproximadamente 90%. Embora esses não sejam os dados tratados e por esse motivo não nos permitam tirar conclusões sobre o comportamento do mercado imobiliário nessa cidade, ao compararmos esses números temos indícios de processos que ocorreram nessa cidade, tal qual a dinamização do mercado imobiliário, processo que buscaremos aprofundar mais adiante.

Nesse sentido, se até o ano de 2005 o número máximo de ofertas registradas não havia ultrapassado mil e quinhentas, a partir do ano de 2010 esse número superou a casa das duas mil. Esse movimento nos parece mais um indicativo do processo anteriormente descrito.

Quando analisamos as ofertas de apartamentos residenciais (aproximadamente 18% do total), podemos perceber, especialmente a partir do ano de 2005, a ampliação do número de anúncios registrados nos jornais, o que nos indica a possibilidade da intensificação do processo de verticalização nessa cidade. Em nossa opinião esse movimento decorre da soma de condições objetivas e conjunturais as quais se relacionam ao avanço das técnicas construtivas, possibilitando maior agilidade ao processo de produção de novos empreendimentos, assim como ao bom momento vivido pela economia brasileira naquele período, marcado pelo aumento da oferta de emprego, renda e crédito o que contribuiu para o aumento do número de potenciais consumidores, além do aumento do preço da terra seletivamente, como será visto.

Nesse sentido, a expansão do processo de verticalização acompanha um movimento de direcionamento da produção imobiliária a nichos de mercado específicos. Eles se conformam, segundo a localização dos imóveis no espaço urbano e um conjunto de atributos, que são a eles acoplados e que atendem a diferentes desejos e interesses dos consumidores, relativos a um estilo de vida e bem-estar socialmente valorizados. Um exemplo disso é a ampliação das ofertas dos imóveis do tipo unidades residenciais multi-familiares localizadas em áreas de expansão da verticalização para alguns segmentos do mercado

⁶² Os dados referentes ao ano de 1995 não se encontram disponíveis na fundação Seade.

imobiliário, tipo de produto anteriormente restrito ao centro e às áreas pericentrais ⁶³.

No caso dos anúncios de terrenos, segundo tipo de oferta que mais apareceu em nossa pesquisa (6.698 anúncios registrados ou aproximadamente 31% do total) observou-se oscilação das ofertas no período analisado. Entre os anos de 1995 e 2000 houve uma queda de aproximadamente 57% das ofertas registradas e entre 1995 e 2000 novamente houve uma redução de 12% dos anúncios. Por outro lado, após o ano de 2005 as ofertas de terrenos voltaram a crescer, embora possa ser observada uma pequena variação. Entre 2005 e 2010 ocorreu um crescimento de 180%, seguido de queda de aproximadamente 22% e acréscimo de 10,2%, respectivamente.

No acumulado, observou-se um acréscimo de mais de 55% entre o primeiro e o segundo período analisado (1995-2005 / 2010-2013), o que reforça a tendência de aquecimento do mercado tal qual ponderamos anteriormente.

Para Araçatuba, foram compilados 39.839 anúncios imobiliários, os quais contemplam toda a série histórica aqui analisada. Desse total, 27.086 corresponde à oferta de casas, 5.343 corresponde à oferta de terrenos e 7.385 corresponde à oferta de apartamentos. Como fonte para a pesquisa foi utilizado o jornal “Folha da Região” (Tabela 4).

Tabela 4. Araçatuba. Total de anúncios imobiliários compilados, segundo o tipo nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Tipo	1995	2000	2005	2010	2012	2013	Total
Casa	4.129	6.261	3.775	5.894	3.754	3.273	27.086
Terreno	1.534	1.422	701	809	443	434	5.343
Apto	475	904	1.048	1.586	1.613	1.759	7.385
							39.814

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários.

Quando analisamos a oferta de imóveis na cidade de Araçatuba, podemos perceber que os anos com maior concentração de anúncios

⁶³ Não avançamos nesse debate, pois nos exigiria ampliar por demais a análise que nos propomos fazer. Sposito (1991) traz um estudo mais aprofundado que permite introduzir melhor a questão da verticalização nessas cidades.

imobiliários foram 2000 e 2010. Assim como o observado em Marília, temos no ano de 2010, um dos mais representativos, dado o número elevado das ofertas. Consideramos esse fato, mais do que uma coincidência um indicativo do aquecimento pelo qual passou a mercado imobiliário dessas cidades, tal qual indicado, também, nas entrevistas que realizamos.

Nesse sentido, foi muito comum nas entrevistas realizadas em Araçatuba⁶⁴ e em Marília ouvirmos que o mercado imobiliário da cidade tem se transformado de maneira bastante significativa, sobretudo nos últimos cinco anos.

Um exemplo disso pode ser observado no trecho transcrito da entrevista do gerente comercial da LOMY engenharia o qual ao tratar da entrada de empresas de fora da cidade no campo da concorrência e as características do mercado imobiliário da cidade no contexto atual diz:

“Nós podemos pegar de exemplo a TEIXEIRA HOLZMANN que tem lá o Royal, o Alphaville mesmo de exemplo, que já está aí dentro do mercado imobiliário, a FERREIRA ENGENHARIA, que também é de fora, não é daqui. Então o mercado imobiliário de Araçatuba, se você pegar em um prazo de 5 anos atrás ele está em grande expansão.” (Trecho extraído de entrevista gravada na Lomy engenharia no dia 06/01/2016 com o gerente comercial João Carlos da Silva Júnior).

Comentário semelhante pode ser ouvido quando entrevistamos o presidente da Associação Comercial de Marília o senhor Libânio Victor Nunes de Oliveira⁶⁵.

Do mesmo modo, vários outros trabalhos que antecederam esse e que trataram a dinâmica imobiliária recente em outras cidades, tais quais Abreu (2014) e Amorim (2015), têm demonstrado um processo de transformação do mercado de imóveis em diferentes cidades médias, sobretudo a partir do ano de 2005, configurando um movimento de “aquecimento” do setor.

As casas ou residências unifamiliares, maior parte dos anúncios imobiliários registrados em Araçatuba, representaram aproximadamente 68%

⁶⁴ Realizamos duas entrevistas na cidade de Araçatuba. A primeira, realizada no dia 30/10/2015 aconteceu na sede da empresa TECOL Engenharia e a segunda, realizada no dia 05/01/2016 teve como local a LOMY Engenharia.

⁶⁵ Entrevista realizada no dia 23/01/2015 na sede da Associação Comercial e Empresarial de Marília.

dos anúncios imobiliários coletados. Desse total, a maior parte (cerca de 14 mil anúncios) estiveram concentrados entre os anos de 1995 e 2005 e o restante (cerca de 13 mil anúncios) foi coletado entre os anos de 2010 e 2013.

Ainda em relação a Araçatuba, nos chama a atenção também a oferta crescente de apartamentos, elemento esse que nos indica que pode estar havendo um processo de verticalização na cidade. Inferimos isso devido ao número crescente de anúncios desse tipo de imóvel ao longo dos anos analisados, mesmo naqueles em que a oferta de casas e terrenos se mostrou decrescente.

Os terrenos foram responsáveis por aproximadamente 13% de todos os anúncios imobiliários registrados e apresentaram queda semelhante aquela observada na oferta de casas em que 3.657 (68% do total) dos anúncios estiveram concentrados entre os anos de 1995 e 2005 e 1.686 (34% do total) foram registrados no segundo período (2005/2013).

Quando analisamos a disposição das ofertas segundo o número de bairros contemplados, podemos inferir mais algumas informações sobre a produção do espaço urbano dessas cidades.

Para a cidade de Marília (Tabela 5), observamos que no ano de 2000 apresenta-se uma queda do número de bairros com ofertas imobiliárias em todos os tipos de imóveis, em relação a 1995, o que pode ser um indicativo de uma desaceleração do mercado imobiliário naquele momento, com a concentração espacial das ofertas. Por outro lado, o ano de 2013 é aquele que dispersa o maior número de oferta em bairros registrado na série histórica, superando os patamares anteriores.

Quando comparamos os dados das Tabelas 3 e 5, podemos perceber que o ano de 2013 representa um momento positivo no mercado imobiliário dessa cidade, haja vista que ocorre, não apenas o aumento do número de bairros com ofertas (considerando todos os tipos de imóveis anunciados), mas o pico do volume total de ofertas com 4.550 imóveis anunciados.

Tabela 5. Marília. Total de bairros mencionado em anúncios imobiliários ao longo da série histórica.

Ano	Casas	Terrenos	Aptos	Total de bairros
1995	89	76	41	110
2000	72	54	35	94
2005	83	48	33	99
2010	78	59	40	102
2012	123	78	53	133
2013	142	91	54	175

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários.

Do ponto de vista da disposição dessas ofertas segundo o tipo de imóvel anunciado, observamos que em ambas as cidades, tanto os terrenos quanto os apartamentos apresentam sua oferta espacialmente concentradas, dado o número menor de bairros com registro de ofertas, diferente das casas que tendem a contemplar um maior volume de ofertas em diferentes bairros. Isso demonstra uma característica particular do mercado imobiliário que tende a apresentar maior ou menor seletividade espacial dependendo do produto ofertado.

Em Araçatuba, os dados de ofertas por bairro (Tabela 6) reforçam, assim como o observado para Marília, o movimento observado anteriormente (Tabela 4), uma vez que o número de bairros contemplados com ofertas de anúncios de apartamentos aumentou significativamente ao longo dos anos analisados. Em nossa visão, esse pode ser um indicativo de que a cidade de Araçatuba, assim como Marília, tem passado por algumas mudanças estruturais nas últimas décadas, tendo em vista a expansão da verticalização, sobretudo a partir da modalidade “imóvel na planta” ⁶⁶. Além disso, podemos observar que os mercados se expandem e se contraem espacialmente mostrando mudanças nos estoques, mas também e ao mesmo tempo mudanças na liquidez de cada tipo de imóvel.

⁶⁶ Dedução feita a partir de informações retiradas da entrevista com o gerente comercial da LOMY engenharia.

Tabela 6. Araçatuba. Total de bairros contemplados em anúncios imobiliários ao longo da série histórica.

Ano	Casas	Terrenos	Aptos	Total de bairros
1995	70	45	20	74
2000	92	59	28	92
2005	87	46	32	90
2010	100	76	43	107
2012	88	45	39	91
2013	104	49	40	110

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

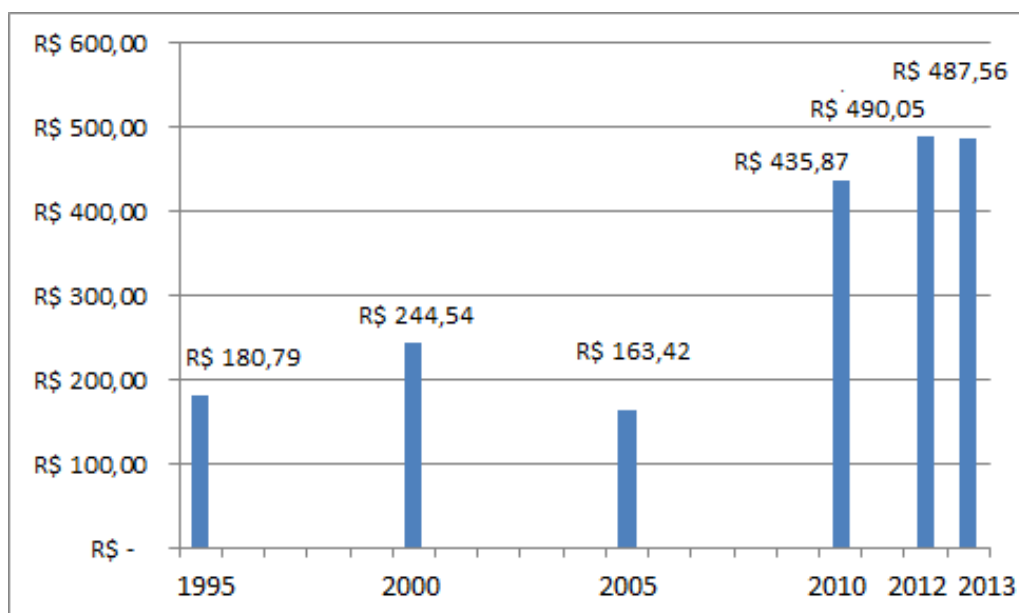
A partir desse conjunto de análises preliminares, partimos para o exame dos dados referentes aos preços médios dos anúncios de terrenos para cada uma das cidades.

2.3.2. Análise dos preços fundiários.

Antes de adentrarmos na análise dos preços médios dos anúncios ofertados nas cidades de Marília e Araçatuba, uma explicação é necessária: Todos os preços calculados por m² foram deflacionados utilizando a correção dos valores segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas tomando-se por base o mês de Dezembro do ano de 2013, ou seja, os dados mais recentes utilizados nessa pesquisa. Desse modo, foi possível discernir o mero aumento inflacionário de variações reais nos preços dos imóveis, sendo essa última um importante indicador de mudanças na dinâmica imobiliária observada em cada uma das cidades ao longo do tempo, bem como da variação decorrente das mudanças relativas à inserção de cada imóvel no conjunto da cidade.

A dinâmica dos preços médios de terrenos ofertados para a cidade de Marília (Gráfico 1) variou significativamente entre os anos de 1995 e 2013, refletindo características bem específicas do período. Essas características remetem a dinâmicas mais gerais ligadas a economia do país e também aquelas ligadas ao processo de produção do espaço urbano no contexto atual, além de particularidades relacionadas às dinâmicas internas à própria cidade. Ao longo da análise buscamos expor e analisar cada uma delas.

Gráfico 1. Marília. Média do preço real por m² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários.

A partir de uma primeira análise, podemos observar que a dinâmica do mercado imobiliário da cidade de Marília pode ser lida a partir de dois momentos principais. O primeiro remete aos anos de 1995, 2000 e 2005, no qual as ofertas não ultrapassam a marca de aproximadamente duzentos e quarenta e cinco reais. O segundo momento remete aos anos de 2010, 2012 e 2013 no qual a oferta máxima chega a dobrar o preço registrado no primeiro.

Quando observarmos ano após ano, podemos perceber um aumento dos preços médios dos terrenos ofertados entre 1995 e 2000. A diferença entre um e outro momento ficou em torno de sessenta reais o metro quadrado. Embora não tenhamos identificado com clareza qual o processo responsável por essa variação, trabalhamos aqui com a hipótese de que esse aumento esteve intimamente ligado à estabilização da economia promovida pelo Plano Real, a qual possibilitou um aumento nos investimentos ligados ao setor imobiliário. Soma-se a isso o fato dos dados até aqui analisados demonstrarem um indicativo de um movimento altamente favorável à produção imobiliária nessa cidade nesse período. Como forma de justificar esses argumentos, podemos observar o número bastante significativo de novos conjuntos habitacionais produzidos através de financiamento estatal nessa cidade, o qual chegou a dez novos empreendimentos entre os anos de 1990 e 2000, o que certamente traz

alterações importantes à dinâmica imobiliária de toda a cidade. No mesmo período, foram produzidos oito novos empreendimentos classificados como espaços residenciais fechados⁶⁷, indicando que não foi apenas o Estado o único responsável pela dinamização do setor.

Após o ano de 2000, observou-se um movimento de queda dos preços médios dos terrenos ofertados. Ao analisarmos o gráfico podemos observar que o preço médio registrado em 2005 chegou a um patamar mais baixo do que aquele observado no ano de 1995.

Entre os anos de 2005 e 2010, pôde ser observada a maior variação dos preços na série aqui analisada. Nesse período ocorreu uma variação positiva de mais de duzentos e cinquenta reais no preço do m² médio dos terrenos ofertados nessa cidade, o que nos faz deduzir que o mercado de terras passou por um momento de maior dinamização.

Associamos esse movimento a maior oferta de crédito disponível, o qual vinha em movimento crescente desde o ano de 2003 (MELAZZO, 2013), assim como a implementação de políticas sociais, as quais incidiram sobre os rendimentos do trabalho, aumentaram a oferta de emprego, os ganhos na previdência e as políticas sociais, resultando no aumento da renda das famílias (ROLNIK, 2015). O mesmo movimento crescente pôde ser observado entre os anos de 2010 e 2012, em que foi registrado um aumento de aproximadamente cinquenta e cinco reais no preço do m² nos terrenos ofertados entre um e outro ano. Acreditamos que essa dinâmica é resultado da associação entre o movimento anterior e o lançamento do PMCMV, o qual apresenta uma produção habitacional bastante significativa nessa cidade⁶⁸ e será discutido no capítulo 3.

Sendo assim, observamos que o preço médio dos terrenos ofertados na cidade de Marília apresentou um aumento de aproximadamente 35% entre os anos de 1995 e 2000, declinou 33% entre os anos de 2000 e 2005, tornou a se elevar em 160% entre 2005 e 2010, aumentou 12% entre os anos de 2010 e 2012 e se manteve no mesmo patamar no ano seguinte. Contudo, essa variação positiva dos preços imobiliários não ocorreu de maneira uniforme em

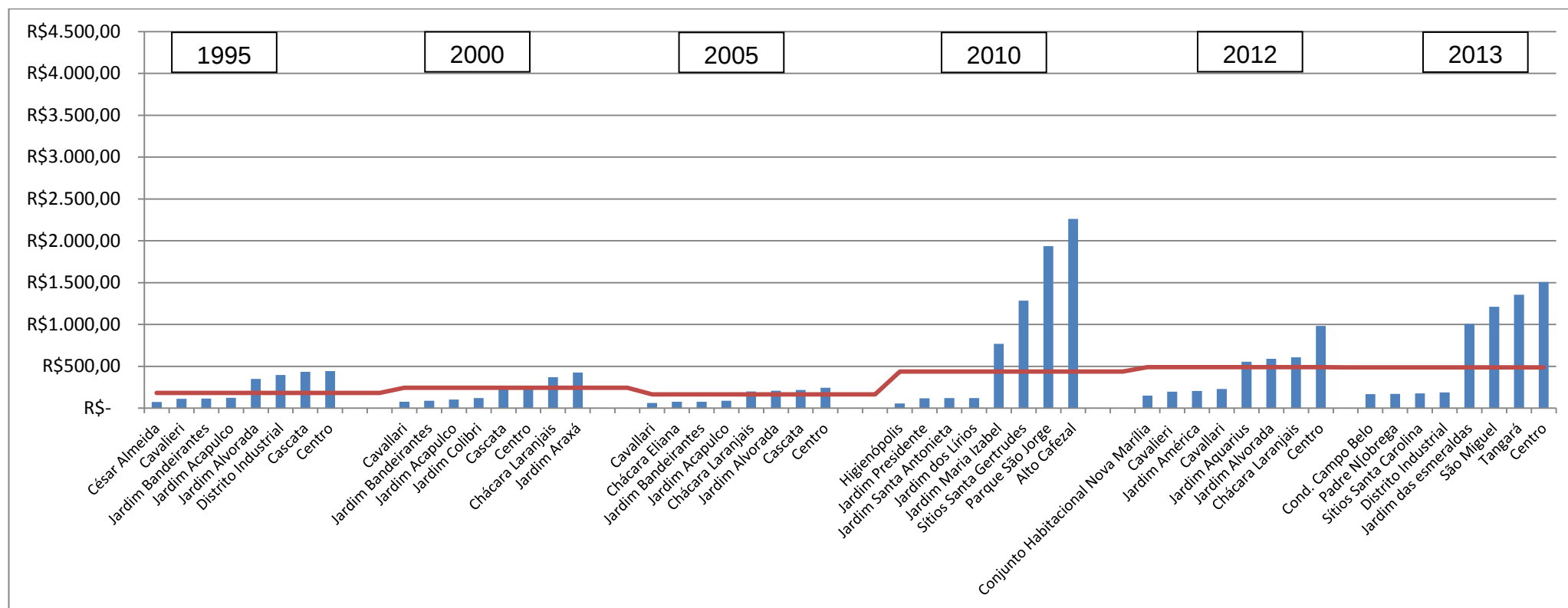
⁶⁷ Os dados sobre os espaços residenciais foram retirados do trabalho de Amorim (2016), que embora não trabalhe exclusivamente com o assunto nos traz essas informações atualizadas.

⁶⁸ O PMCMV em Marília será trabalhado de maneira mais detalhada no capítulo 3 dessa dissertação.

toda a cidade. Ao localizarmos cada uma das ofertas registradas ao longo do período aqui analisado, podemos observar que algumas áreas da cidade se valorizaram em amplitude e ritmos diferentes de outras.

A partir da análise do Gráfico 2, podemos observar alguns movimentos do mercado imobiliário de Marília. O primeiro movimento pode ser visto a partir da análise da linha contínua, a qual indica a variação dos preços médios dos terrenos na cidade como um todo. Nela, observamos que apesar da oscilação, essa apresentou os seus maiores patamares entre os anos de 2010 e 2013, tal como debatido anteriormente. O segundo diz respeito à variação dos maiores e menores preços médios de terrenos ofertados. Tanto em momentos de alta do mercado, quanto em momentos de baixa, a dinâmica desses preços é semelhante. Contudo, uma característica deve ser ressaltada: o ritmo dessa variação. Tal como temos defendido, os agentes que atuam no mercado imobiliário atuam de maneira seletiva, de modo que os bairros que concentram a população de mais alta renda tendem a concentrar investimentos mais volumosos, ao passo que essa valorização reflete no público que vai poder consumir desses espaços.

Gráfico 2. Marília. Variação do preço médio do m² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, 2012 e 2013 por bairros selecionados da cidade.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários. Organização Querino Jr (2016).

Em momentos em que o mercado apresenta queda nos preços médios, tal qual entre os anos de 2000 e 2005, tanto os maiores quanto os menores preços apresentaram tendência a cair. Contudo, a amplitude entre eles se manteve bastante significativa. Por outro lado, quando consideramos os momentos de maior dinamismo do mercado, observamos que o ritmo de valorização das áreas de maior e menor preço apresentam respostas em níveis diferentes a essa variação, de modo que as áreas menos valorizadas da cidade passaram a receber os efeitos desse processo em uma intensidade e velocidade menor do que aquelas observadas em áreas mais valorizadas. Isso pode ser visto, por exemplo, a partir da amplitude de mais de dois mil reais registrada entre os maiores e menores preços de terrenos ofertados no ano de 2010 (Tabela 7). Tais movimentos expressam a maneira diferente com que as variações de preços afetam as propriedades dos diversos segmentos de renda.

Salientamos que embora os dados utilizados em nossa análise não nos permitam uma leitura exata da dinâmica imobiliária, dadas as limitações impostas pela fonte de dados utilizada, os mesmos demonstram de maneira bastante fidedigna os movimentos mais gerais do mercado imobiliário. Sendo assim, embora as amplitudes aqui representadas possam ter se apresentado ligeiramente maiores ou menores naquele período, o comportamento dos maiores e menores preços certamente apresentaram a tendência aqui retratada.

Outro exemplo que pode demonstrar a variação da amplitude está pautado no fato de que em nenhum momento ao longo da série histórica as menores médias gerais atingiram a marca de duzentos reais. Por outro lado, em dois momentos os preços médios das áreas mais valorizadas superaram a marca dos novecentos reais, sendo que em 2010 alcançou-se o preço de dois mil duzentos e sessenta reais (Tabela 7).

Tabela 7. Marília. Amplitude dos preços médios das ofertas de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Ano	Maior preço médio registrado (R\$)	Menor preço médio registrado (R\$)	Amplitude (R\$)
1995	442,57	180,79	261,78
2000	424,05	77,35	346,70
2005	244,57	61,29	183,28
2010	2.261,05	55,96	2.205,09
2012	983,23	149,24	833,99
2013	1.506,58	167,67	1.338,91

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários. Organização Querino Jr (2016).

Desses dados podemos inferir que a terra representa uma importante reserva de riqueza e que dependendo de sua localização, seu proprietário, sem maiores esforços pode auferir renda maior em períodos de maior dinamismo do mercado.

Apenas como forma de ilustrar o que é dito, tomemos como exemplo a dinâmica dos preços médios ofertados em dois bairros, um representando aqueles de maiores e ou outro os de menores preços médios, sendo eles Jardim Alvorada e Jardim Cavallari, respectivamente. Como recorte temporal, tomemos os anos de 1995 (início da série), 2005 (momento em que foi registrado o menor preço médio da cidade) e 2012.

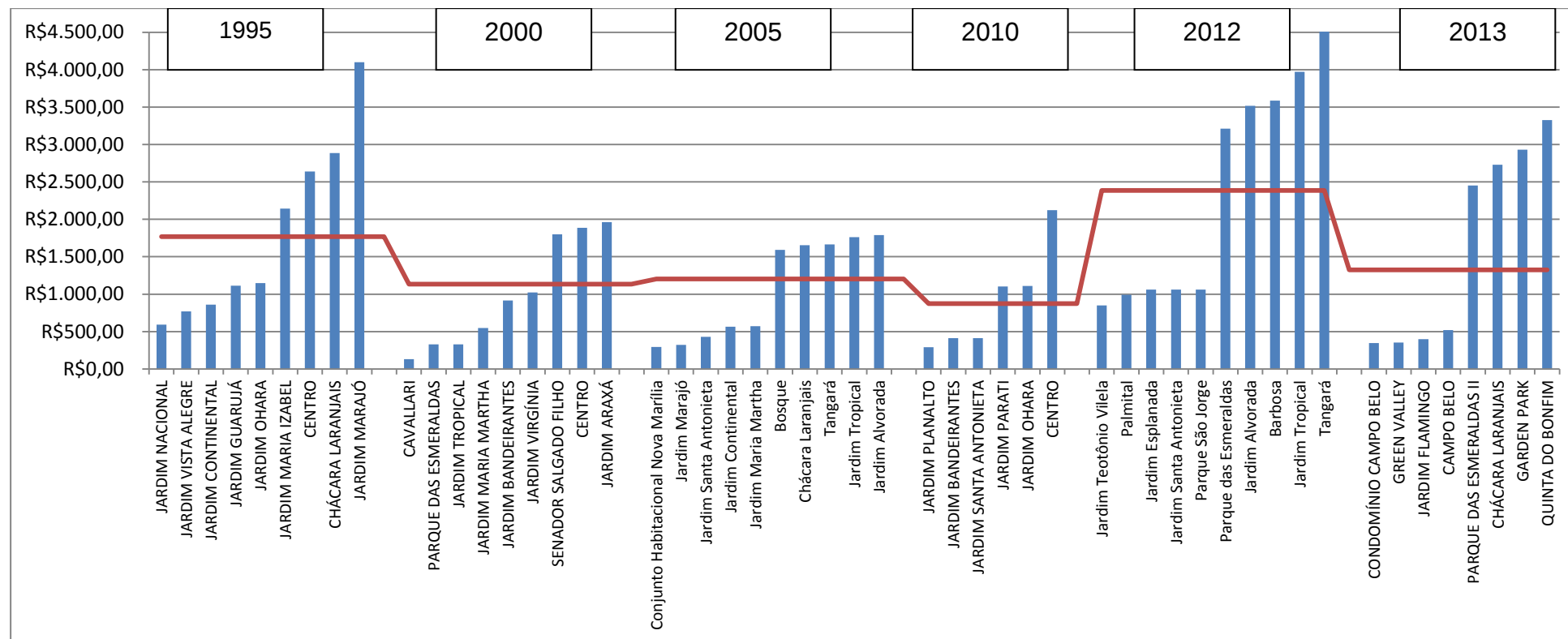
Entre os anos de 1995 e 2005, período caracterizado pela diminuição dos preços médios ofertados, temos que o Jardim Alvorada apresentou uma queda de aproximadamente 40% entre os preços registrados em um e outro ano. Nesse mesmo período, o Jardim Cavallari apresentou uma queda de 57% em seu preço, portanto maior. Entre os anos de 2005 e 2012, período de maior dinamismo do mercado, o Jardim Alvorada apresentou um aumento de 183% em seu preço médio ofertado, enquanto no Jardim Cavallari esse aumento foi de 153%, portanto menor.

Nesse exemplo, podemos observar uma característica que parece ser marcante nessa e em muitas outras cidades⁶⁹ capitalistas, qual seja, a tendência à ampliação e a cumulatividade entre as diferenças de preços das áreas mais e menos valorizadas da cidade pelo mercado imobiliário. Isso fica evidente quando o bairro mais bem avaliado “desvaloriza” em uma intensidade menor nos períodos de mais baixo dinamismo do setor, apresentando comportamento inverso nos períodos de maior dinamismo. Em outras palavras, podemos concluir que os proprietários de terrenos em áreas mais bem avaliadas tendem a ter seu patrimônio, e consequentemente a sua riqueza, preservada e multiplicada de maneira diferente aquela população de mais baixa renda, o que tende a ampliar as desigualdades internas da cidade.

Quando analisamos os dados referentes aos anúncios de casas (Gráfico 3), toda essa dinâmica descrita anteriormente é reforçada. Nesse sentido, temos que a amplitude entre os maiores e menores preços das ofertas tende a aumentar em um ritmo maior em períodos de maior dinamismo do mercado e diminuir em um ritmo menor em períodos de baixa.

⁶⁹ Dados os resultados de outras pesquisas tais quais: Abreu (2014), Amorim (2015) e Barcella (2015), entre outros trabalhos que tem se debruçado sobre a temática no âmbito da ReCiMe, do Gasperr e do Cemespp.

Gráfico 3. Marília. Variação do preço médio do m² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013 por bairros da cidade.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários: Organização: Querino Jr (2016).

Contudo, é importante ressaltar que embora as casas e os terrenos estejam envoltos em uma mesma dinâmica imobiliária, esses produtos não seguem necessariamente a mesma lógica na variação de seus preços. Nesse sentido, destaca-se, ao compararmos os anúncios de terrenos e casas que embora o segundo também apresente um movimento crescente de seus preços a partir de uma curva em “u”, representada pela linha contínua (vermelho), o movimento mais agudo de valorização se dá em um período posterior àquele observado no caso dos terrenos analisados anteriormente. De certo modo, esse movimento de aumento dos preços médios das casas só pôde ser observado a partir do ano de 2012, o que parece indicar que os produtos desse tipo tendem a responder de maneira diferenciada às oscilações do mercado.

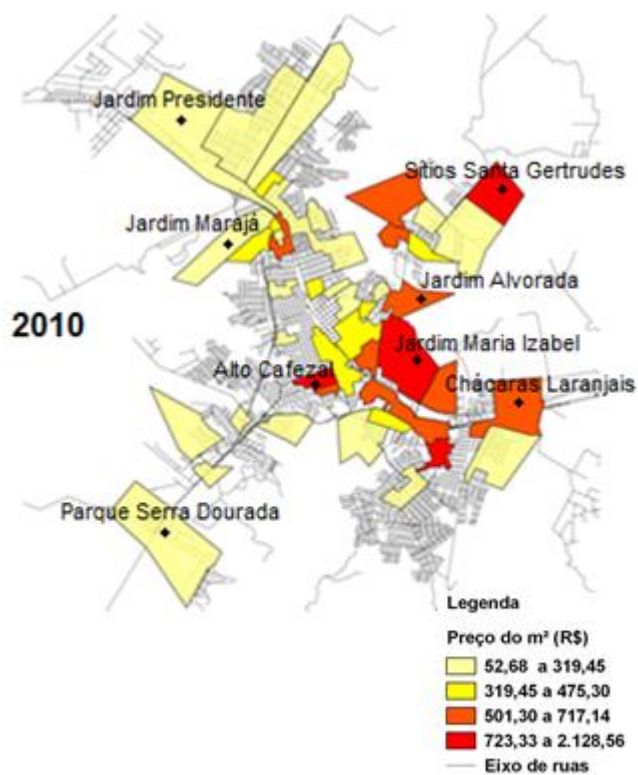
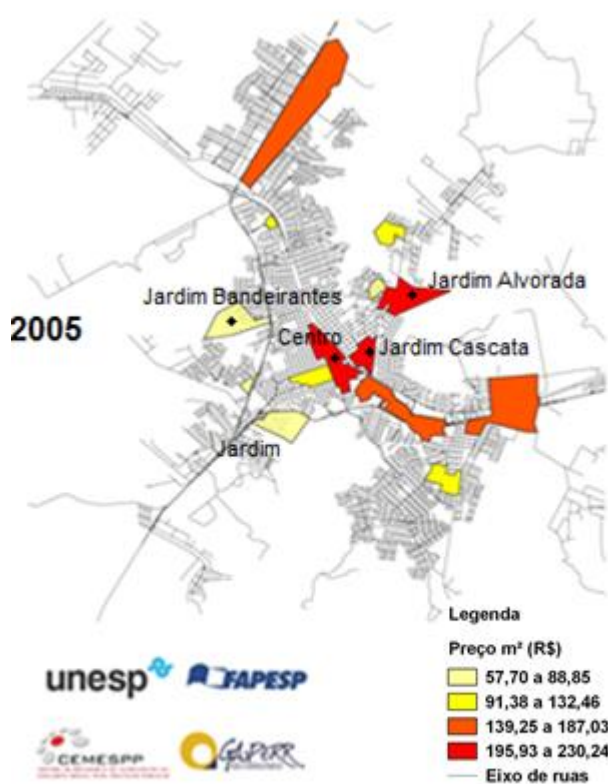
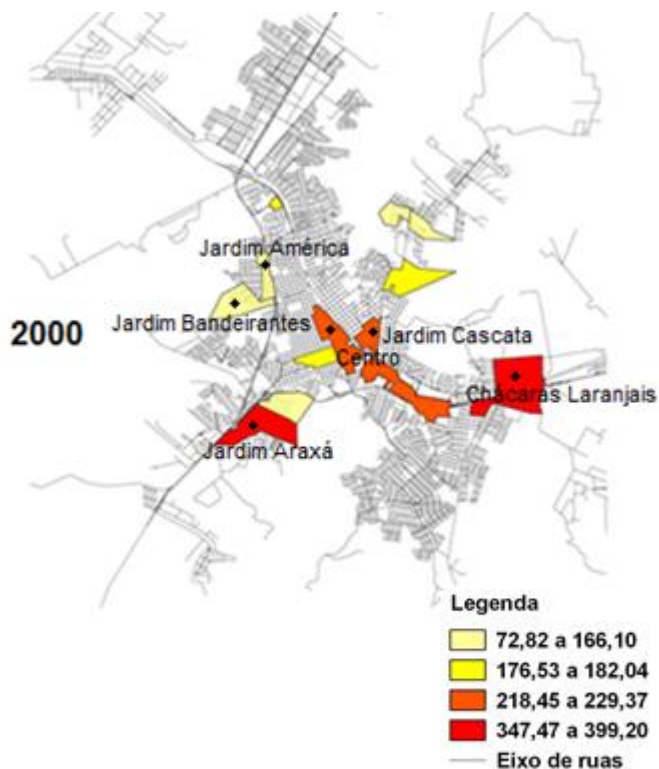
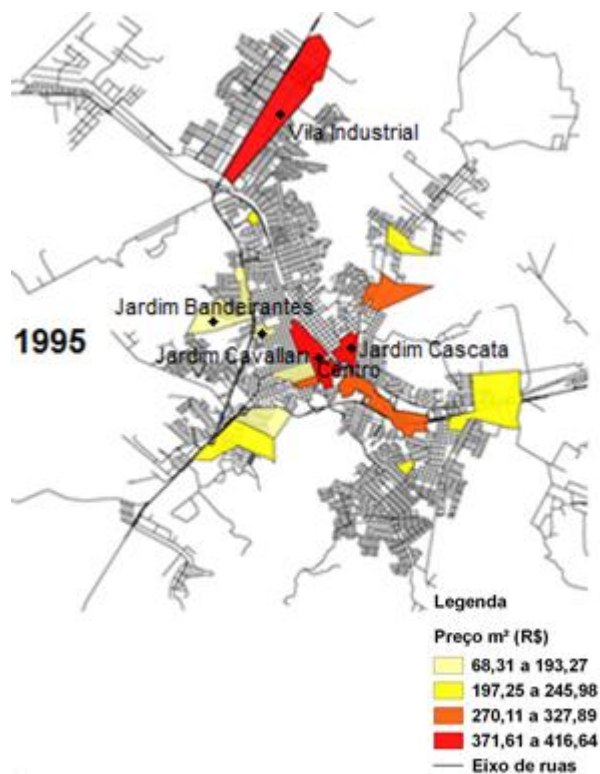
Chamamos a atenção, contudo, que em ambos os casos a amplitude entre os maiores e os menores preços médios e seu movimento ao longo da série histórica analisada indicam que o funcionamento do mercado imobiliário e consequentemente a maneira como a cidade é produzida e apropriada pelos diferentes segmentos de renda tende a aumentar a diferença entre o capital acumulado fundiário/imobiliário por uma parcela que habita em áreas consideradas mais “nobres” em detrimento de outra parcela da população que habita áreas de menor apelo comercial.

Quando representamos os preços médios de terrenos encontrados nas diferentes áreas da cidade nos anos aqui analisados (Figura 4), podemos observar que a variação dos preços não se dá de maneira aleatória, uma vez que os maiores e menores preços médios tendem a apresentar certa seletividade espacial, indicando que o mercado apresenta uma lógica espacial em sua estruturação.

É importante salientar que as representações cartográficas a seguir apresentam variações nos critérios utilizados para a elaboração das classes representadas, na medida em que há, também, variações significativas ao longo dos anos analisados. Assim, no ano de 1995, o menor preço médio representado em amarelo é de R\$68,31 e o maior alcança R\$416,54, sendo que no ano de 2010 são de R\$52,68 e R\$2.128,56, respectivamente. Com isso, cada uma delas deve ser interpretada individualmente, embora seja possível apreender a partir dessa interpretação individual o movimento do mercado

imobiliário ao longo da série histórica analisada. O mesmo ocorre para todos os outros mapas apresentados no trabalho que se referem a dinâmica dos preços de casas e terrenos, tanto para Marília quanto para Araçatuba.

Figura 4. Marília. Variação dos preços m² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.



unesp FAPESP

CEMESPP GAPIR

Sistema de projeções: WGS 84
 Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários
 Organização e layout: Sidney Querino Junior

No ano de 1995, as maiores ofertas de terrenos estiveram concentradas nas áreas centrais em direção ao sudeste e em alguns pontos específicos das áreas leste e norte. Os bairros com as maiores ofertas foram o centro, o bairro Cascata e o Distrito industrial. Por outro lado, as menores ofertas registradas foram observadas na área oeste da cidade e se concentraram no Jardim Cavallari e no Jardim Bandeirantes.

Nos demais anos observamos o reforço dessa lógica de modo que em 2010, devido ao número de anúncios considerados válidos e a sua distribuição por um maior número de bairros, pode-se constatar de maneira mais nítida as características do mercado imobiliário em Marília, com a concentração espacial dos terrenos mais valiosos no centro e na área leste e aqueles de menor valor comercial concentrados nas extremidades das áreas norte e sul da cidade (áreas que como vimos receberam boa parte da produção de habitação de interesse social).

É importante salientar que essa disposição não significa necessariamente que esses bairros sejam, de fato, aqueles com os maiores e menores preços do m² comercializado na cidade, uma vez que a maior parte das transações imobiliárias e fundiárias realizadas pelos estratos sociais de mais alta e mais baixa renda não são capturadas pelos anúncios de jornal. Porém, eles nos indicam que a seletividade espacial é uma característica marcante na produção e no consumo imobiliário, o que contribui para alimentar um processo de diferenciação de áreas, que resulta e ao mesmo tempo alimenta processos de desigualdade. Nesse sentido, os preços funcionam como barreiras à entrada de um segmento de renda mais baixa em um bairro mais caro e tal processo é cumulativo dentro da cidade.

Quando analisamos os dados referentes à oferta de casas, podemos chegar a conclusões semelhantes. Apenas como exemplo, no ano de 1995, os bairros com os maiores preços médios ofertados foram o centro, o Jardim Marajó e o Jardim Maria Izabel, de modo que as áreas central e sudeste fossem destacadas. Por outro lado, os menores preços médios registrados foram observados na área sul da cidade e se concentraram no Jardim Nacional e Jardim Vista Alegre.

Em 2005, os bairros com os maiores preços médios ofertados foram o Jardim Araxá, o Centro e o Bairro Senador Salgado Filho, de modo que as

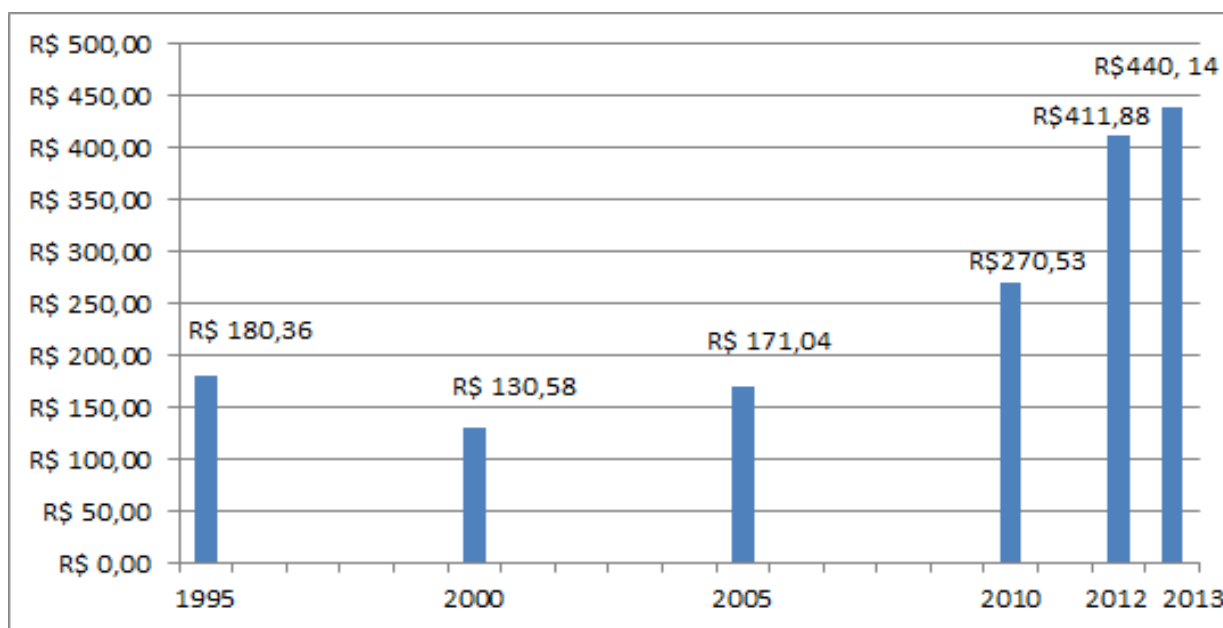
áreas central e centro-oeste fossem destacadas. Por outro lado, os menores preços médios registrados foram observados na área leste da cidade, mais especificamente nos bairros Jardim Cavallari, no Parque das Esmeraldas e no Jardim Tropical.

Em 2010, segue-se a mesma tendência, com os maiores preços médios se concentrando nas áreas centrais e aquelas de menor preço se localizando nas áreas mais periféricas, sobretudo no extremo das áreas norte e sul.

Quando analisamos as ofertas imobiliárias na cidade de Araçatuba, percebemos que muitas das dinâmicas observadas para Marília ali também se fazem presentes. Isso demonstra que, de um modo geral, o mercado e os capitais que atuam no mercado imobiliário em cidades médias apresentam as lógicas semelhantes mesmo que em cidades diferentes. De um modo geral, a dinâmica do mercado imobiliário nessas cidades aparece atrelado aos movimentos mais gerais da economia, às políticas de incentivo ao crédito e a produção habitacional, por exemplo, assim como apresentam como características marcantes a seletividade espacial das ofertas e a diferenciação de áreas como forma de potencializar a captura de rendas fundiárias. Entretanto, é importante salientar que embora “em essência” os movimentos sejam semelhantes, a maneira como esses se manifestam em cada uma das cidades aqui estudadas são particulares e respondem a ritmos próprios.

A respeito do movimento mais geral do mercado de terras na cidade de Araçatuba, observamos (Gráfico 4), que a variação do preço do m² médio dos terrenos ofertados apresentou, assim como na cidade de Marília, um movimento em “U”, embora o momento de queda, no caso de Araçatuba tenha se dado entre os anos de 1995 e 2000 e não entre 2000 e 2005 como o observado anteriormente para Marília. Creditamos essa variação às características particulares de cada uma das cidades, as quais respondem de maneira também particular aos movimentos mais gerais do mercado.

Gráfico 4. Araçatuba. Média do preço real do m² dos terrenos entre os anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

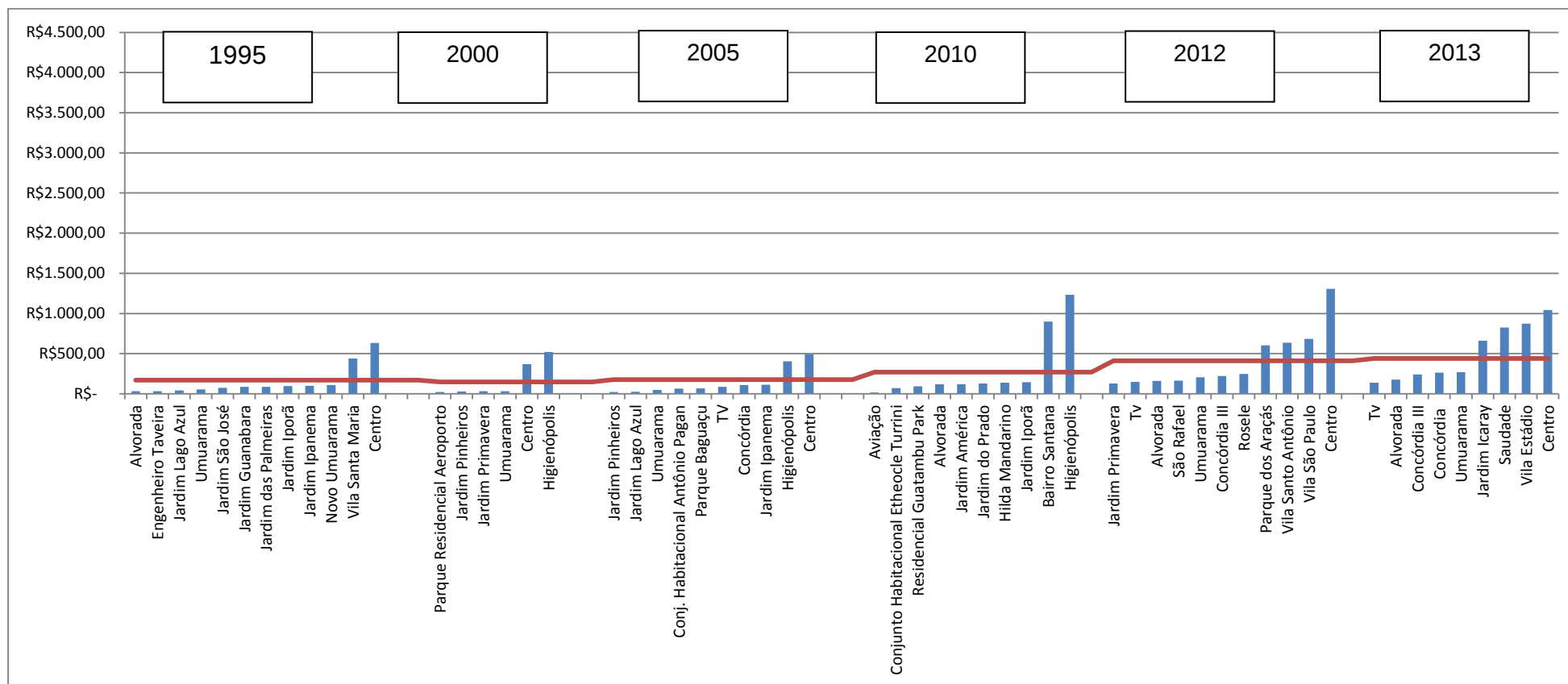


Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários: Organização: Querino Jr (2016).

Entre os anos de 1995 e 2000, foi observada uma queda de aproximadamente 27% dos preços reais médios nos anúncios de terrenos. Entre os anos de 2000 e 2005, por outro lado, houve um acréscimo de aproximadamente 31% nos preços registrados entre um e outro ano. Seguindo a tendência de crescimento, no ano de 2010, foi registrado um acréscimo de 58% em relação aos preços do ano anteriormente analisado. Entre os anos de 2010 e 2012, registrou-se um crescimento médio de aproximadamente 52% nos preços dos terrenos ofertados, sendo seguido por um acréscimo de aproximadamente 7% em 2013.

Se subdividirmos a análise desse gráfico em classes compostas por grupos de cinco anos cada e considerando que uma dessas classes é composta pelos anos de 2010 a 2013, observamos que nesse último período há um aumento acentuado dos preços médios dos terrenos ofertados. Isso se deve, em nossa visão, ao maior dinamismo do mercado imobiliário observado no país e nessa cidade. A diferença no ritmo de valorização das áreas de maior e menor preço também é algo que nos chama a atenção (Gráfico 5)

Gráfico 5. Araçatuba. Variação dos preços médios do m² de terrenos em 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários: Organização: Querino Jr (2016).

Ao analisar o Gráfico 5, um primeiro elemento que chama a atenção é a grande amplitude entre os maiores e menores preços ofertados. Nos anos analisados, as menores e as maiores amplitudes registradas, variaram de quatrocentos e dezoito reais em 2005 a mil duzentos e dezessete reais em 2010, respectivamente.

Outro exemplo que pode demonstrar a variação da amplitude está pautado no fato de que em nenhum momento ao longo da série histórica as menores médias atingiram a marca de cento e cinquenta reais o m². Por outro lado, em três momentos os valores médios das áreas mais valorizadas superaram a marca dos mil reais médios (Tabela 8).

Tabela 8. Araçatuba. Amplitude dos preços médios das ofertas de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Ano	Maior preço médio registrado (R\$)	Menor preço médio registrado (R\$)	Amplitude (R\$)
1995	631,55	32,85	598,70
2000	147,41	22,52	124,89
2005	439,31	21,64	417,67
2010	1.233,52	15,80	1.217,72
2012	1.307,16	127,99	1.179,17
2013	1.044,73	138,68	906,05

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários. Organização Querino Jr (2016).

Quando comparamos o comportamento dos preços médios ofertados em Araçatuba (Gráfico 5) com aquele observado em Marília (Gráfico 2 da página 137), podemos observar que embora esses apresentem uma mesma tendência, de um modo geral eles são maiores na segunda cidade. Dessa constatação, ponderamos que no mercado imobiliário de Marília, naquele momento, os tipos de lançamentos e as maiores rendas dispostas a pagar pelos produtos imobiliários ofertados garantiam aqueles que comercializaram seus produtos a possibilidade de auferir ganhos imobiliários mais significativos nessa cidade. Outra hipótese que pode ser usada para explicar essa diferença é o sítio urbano, que no caso dessas cidades apresentam características bem

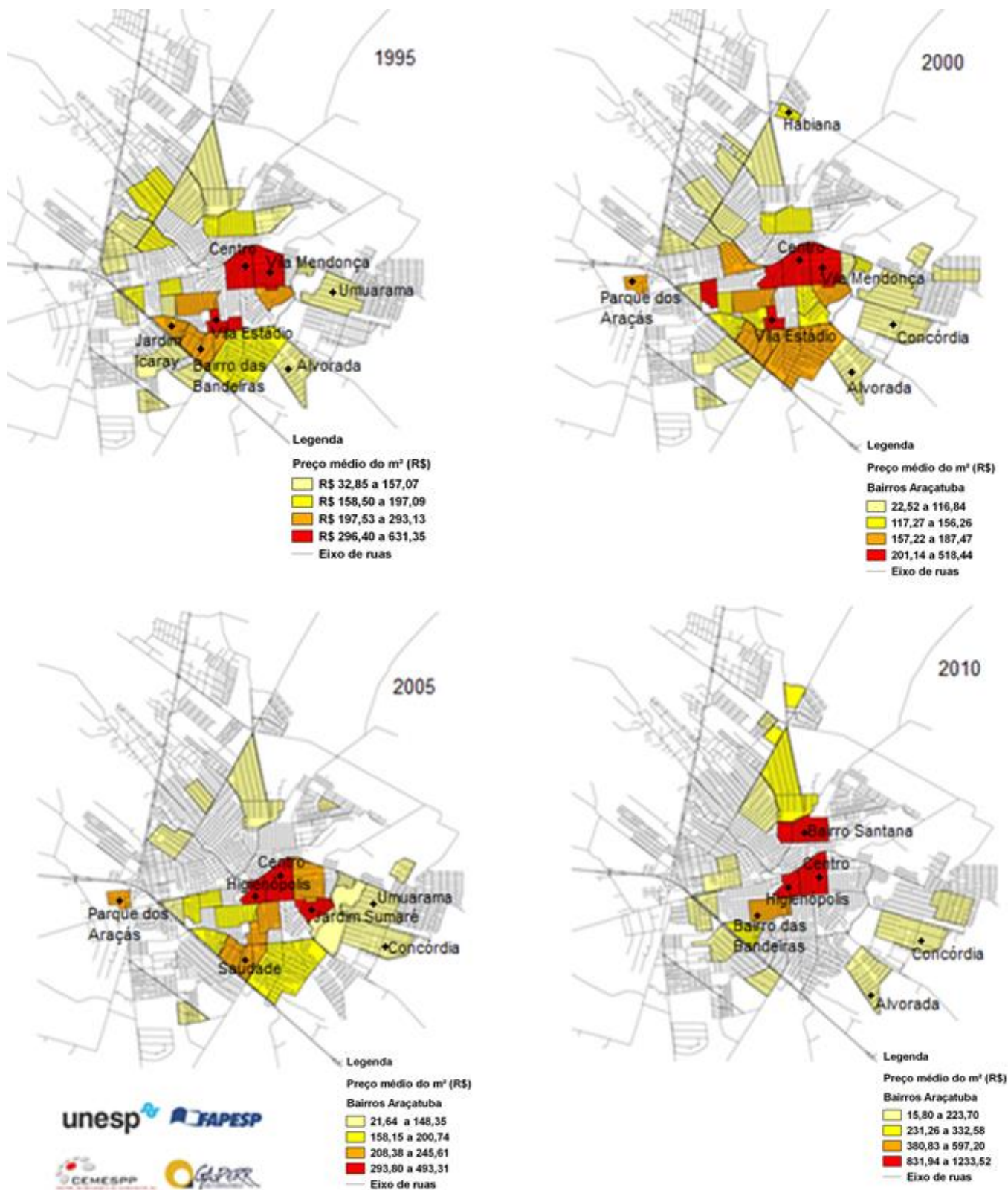
diferentes. Enquanto Marília é cercada por escarpas que de certa forma limitam a sua expansão urbana, Araçatuba é caracterizada pela presença de terras planas, mais facilmente ocupadas.

Ao localizarmos espacialmente as ofertas de terrenos (Figura 5), percebemos que os maiores preços fundiários no ano de 1995 se encontram predominantemente nas áreas centrais e naquelas ligeiramente ao sul e sudoeste do centro principal como nos bairros Vila Estádio, Jardim Sumaré, Bairro das Bandeiras e Jardim Icaray. Isso pode ser explicado pela existência de uma densa rede de infraestrutura já consolidada, a proximidade com a oferta de serviços e comércio e sua acessibilidade em relação a qualquer área da cidade. Portanto, essa é uma área já consolidada tanto na ocupação quanto no perfil de sua população residente.

O mesmo movimento pode ser observado nos anos de 2000 e 2005, no qual os maiores preços anunciados concentram-se nas áreas mais próximas do centro e ao sul, assim como em espaços residenciais fechados, como é o caso do Condomínio Parque dos Araçás, localizado a oeste do centro.

Quando comparamos as figuras com a localização da oferta dos preços médios de terrenos em Marília e Araçatuba, além das características físicas (relevo) já destacadas, outra nos chama a atenção. Se Araçatuba apresenta uma estrutura espacial marcada mais claramente a partir da relação centro-periferia, em que as maiores ofertas estão concentradas em áreas mais próximas ao centro, no caso da cidade de Marília isso não se mostra da mesma maneira, uma vez que a área leste também se apresenta como um importante local de valorização.

Figura 5. Araçatuba. Variação dos preços m² de terrenos nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.



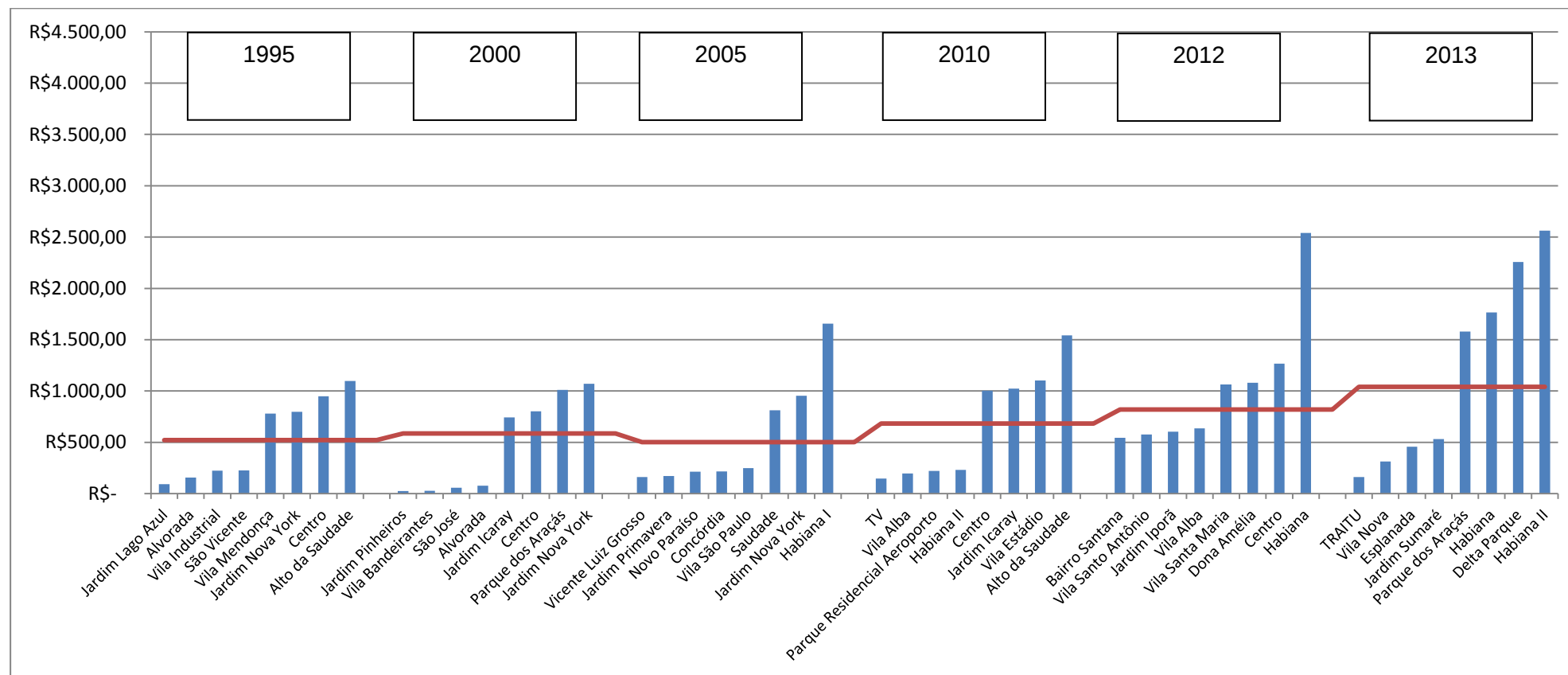
Sistema de projeções: WGS 84
 Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários
 Organização e layout: Sidney Querino Junior

A partir do ano de 2010, dada à dinamização do mercado imobiliário local a qual se relaciona em articulação aos elementos da escala nacional a iniciativa de empresários locais e de capitais externos, observamos um movimento de valorização que soma às áreas já consolidadas algumas outras como as de maiores preços ofertados. São exemplos algumas áreas do norte em direção a alguns bairros específicos como o Bairro Santana.

Ao longo do período analisado, temos a intensificação dos padrões de desigualdade observados na cidade, uma vez que as maiores ofertas de terrenos estão espacialmente concentradas em algumas áreas específicas, as quais têm apresentado uma valorização acima da média observada na cidade, o que significa um aumento de riqueza para seus proprietários.

Quando analisamos a oferta de casas (Gráfico 6), o mesmo panorama é observado.

Gráfico 6. Araçatuba. Variação do preço médio do m² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários. Organizado por Querino Junior (2016).

Chamamos a atenção novamente para a amplitude dos preços ofertados, a qual, seguindo a tendência dos outros dados analisados se intensifica nos períodos de maior dinamismo do mercado imobiliário.

Outro elemento relevante é o registro de espaços residenciais fechados como aqueles locais de maior valorização do m². Isso fica evidente quando observamos no ano de 2013 a presença do Residencial Habiana e Habiana II como sendo alguns dos bairros de maior valorização na cidade. Esse elemento acrescenta um novo ponto ao debate, que é a oferta de novos produtos imobiliários como forma de diferenciar os espaços e as pessoas que neles residem. Por se tratar de um produto destinado a um público específico, nem sempre é possível capturar seus preços médios ao longo da série histórica. Contudo, as entrevistas realizadas nos indicam que esses costumam representar algumas das áreas mais valorizadas da cidade. É o caso do empreendimento denominado Parque dos Araçás, o qual é considerado, segundo informações obtidas na entrevista junto a LOMY Engenharia o m² mais caro da cidade.

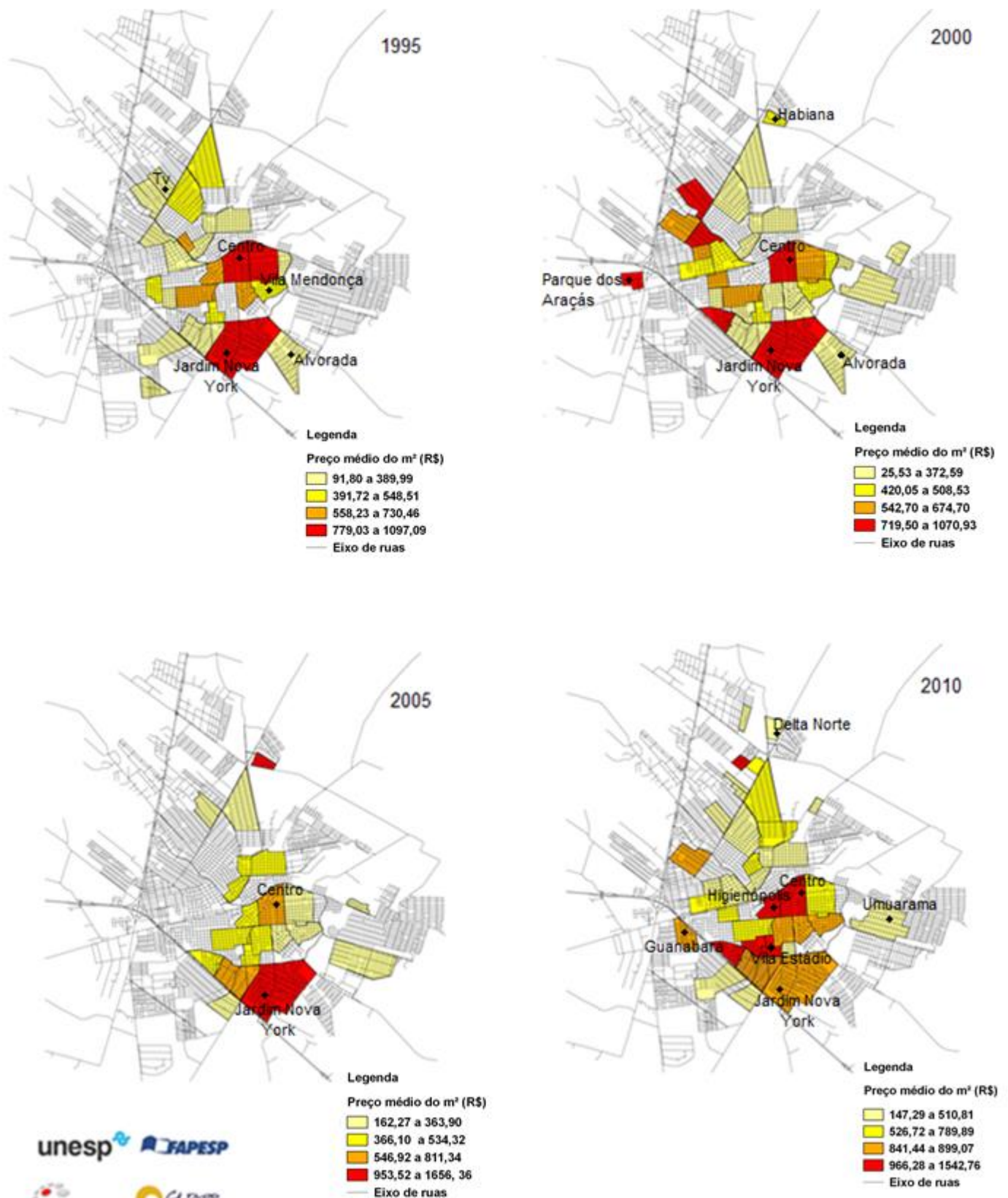
Quando analisamos a disposição das ofertas de casas a partir do valor do metro quadrado ofertado (Figura 6), do ponto de vista da identificação dos bairros com as maiores e menores ofertas registradas, observamos que no ano de 1995 os maiores preços de casas ofertadas se concentraram principalmente nas áreas centrais em direção ao sul.

No ano de 2000, parte desse padrão foi reproduzido, sendo inseridas como áreas de valorização alguns bairros localizados ao nordeste e em um ponto específico do oeste, como por exemplo, o já citado espaço residencial fechado Parque dos Araçás).

Em 2005, novamente observamos as áreas ao sul como sendo aquelas de maior valorização. Destacamos o bairro Jardim Nova York como sendo um bairro muito valorizado na cidade.

Fica evidente, em 2010, a consolidação de uma grande área na qual se concentram alguns dos m² mais caros da cidade, sendo ela a porção central da mancha urbana em direção ao sul, seguindo a mesma tendência observada nos períodos anteriores.

Figura 6. Araçatuba. Variação dos preços m² de casas nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.



Sistema de projeções: WGS 84
 Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários
 Organização e layout: Sidney Querino Junior

A partir do exposto no presente capítulo, observamos que a cidade e seu mercado imobiliário encontram-se alicerçados a partir de uma lógica capitalista, apoiada por dinâmicas de diferenciação de áreas as quais culminam na valorização desigual do espaço urbano e na produção de maiores rendas fundiária a um determinado segmento social caracterizado pela propriedade de terras “bem localizadas”. Esse processo inicia-se e é paulatinamente reproduzido de maneira ampliada desde a gênese das duas cidades que estudamos, as quais se estruturaram a partir da atuação marcante do capital mercantil centrada na figura dos grandes proprietários de terra e posteriormente pelo capital imobiliário que orientou a produção do espaço urbano desses municípios.

Nos anos de 1970, como reflexo da criação do BNH em meados da década anterior, o Estado também passa a atuar de maneira marcante no processo de produção do espaço urbano, seja a partir da oferta de crédito e subsídios, que culminaram na produção de novas habitações de maneira indireta, ou através da produção da habitação de maneira direta através da construção de conjuntos habitacionais, sobretudo a partir da atuação das COHABs ou da CDHU, por exemplo.

Embora essa represente uma prática de avanço em relação ao momento anterior, no sentido de que mais pessoas passaram a ter acesso à casa própria, no que diz respeito à lógica de localização das novas moradias, sobretudo aquelas destinadas a atender um público de mais baixa renda têm-se reforçada a mesma dinâmica de produção de habitação observada no período anterior, na qual as “piores áreas” das cidades, naquele momento, eram destinadas a receber a população de menor rendimento. É importante salientar que boa parte dos recursos disponibilizados pelo banco acabaram por ter como destino os segmentos de média e alta renda, não cumprindo assim o objetivo primeiro do lançamento do banco (ao menos no discurso oficial) de se combater o déficit habitacional nos municípios.

Ao analisarmos a dinâmica do mercado imobiliário em um contexto mais recente, observamos que o mesmo apresenta oscilações ao longo dos anos e que embora culmine em um movimento “geral” semelhante (por se tratarem de cidades inseridas em uma mesma formação socioespacial), esse apresenta

particularidades, as quais podem ser explicadas pelo processo de estruturação específico dessas cidades.

Percebemos que embora essas cidades apresentem características comuns, algumas particularidades devem ser ressaltadas, sobretudo duas: A primeira relacionada ao sítio urbano, que no caso de Marília apresenta feição bastante singular devido à presença das Escarpas que “margeiam” a malha urbana dessa cidade e em certa medida limitam a sua expansão. A segunda está relacionada à própria estrutura espacial das cidades que, no caso de Araçatuba, parece assentar-se em uma relação centro x periferia mais tradicional, na qual o centro principal ainda parece exercer uma maior polarização em relação a todas as áreas da cidade, enquanto no caso de Marília essa relação parece apresentar-se menos incisiva.

Dada a questão central do trabalho, que remete à produção da habitação de interesse social, na qual destacamos aqui o PMCMV, percebemos que esse é inserido em um momento de maior dinamismo do mercado imobiliário, o qual independente do produto ofertado apresentou aumento significativo nos preços. Nesse sentido, chamamos a atenção ao fato de que algumas medidas como o aumento do crédito e o lançamento de programas como Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) contribuíram significativamente para a conjuntura na qual o PMCMV passou a operar, já em 2010, marcada, pelo o que alguns analistas chamaram de boom imobiliário brasileiro.

Nesse sentido, consideramos que o programa em questão não deve ser apontado como o único responsável pelo aumento exponencial dos preços observados nas cidades, tendo em vista que o mesmo faz parte de um pacote de medidas cujo objetivo central foi proteger e dinamizar a economia brasileira como forma de criar um novo ciclo de crescimento econômico e ao mesmo tempo combater os efeitos da grave crise internacional que passou a se avolumar a partir de 2008.

CAPÍTULO 3

3. PADRÕES DE DESIGUALDADE EM MARÍLIA E ARAÇATUBA. O ESPAÇO PRODUZIDO NO CONTEXTO ATUAL E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

O capítulo 3 dessa dissertação tem por objetivo analisar as cidades e, sobretudo a produção de habitação de interesse social em seu contexto mais atual. Para isso, o iniciamos através de um item que coloca em debate a existência de padrões de desigualdade socioespacial nas cidades de Marília e Araçatuba. Optamos por essa configuração uma vez que a análise de outros dados, que não aqueles relacionados apenas ao mercado imobiliário dessas cidades podem nos trazer evidências ainda maiores de que os movimentos demonstrados até o momento se “cristalizam” em separações, diferenciações e desigualdades.

Desse modo, a partir da organização e exposição de indicadores de renda, buscamos apreender o movimento de ampliação das desigualdades intra-urbanas observado nessas cidades ao longo das décadas de 1990 e 2000.

O processo de estruturação experimentado por essas cidades, desde a sua gênese, foi marcado pela ação de agentes que as produziram, incorporando a elas lógicas gerais de acumulação e reprodução de capital as quais podem ser observadas a partir da descontinuidade da malha urbana, e da desigualdade socioespacial, tal qual apontado por autores como Sposito (2004), Zandonadi (2005), Melazzo (2006), Boscariol (2011) e Magrini (2013), entre outros.

Um elemento central que difere a capacidade de intervenção e transformação do espaço por esses agentes, especialmente em uma sociedade alicerçada em bases capitalistas, é a distinção essencial entre proprietários e não proprietários dos meios de produção, assalariados e capitalistas ou entre os detentores da força de trabalho e os detentores de outras formas de riqueza, tal como a terra.

Desse modo, ao trabalhar com alguns indicadores sociais, sobretudo com a renda e a situação de inclusão e exclusão social e sua espacialização, podemos apreender a estrutura social contemporânea dessas cidades a partir de sua evolução. Para isso, utilizamos como recorte temporal as décadas de

1990 e 2000 e como principal fonte de dados os censos de 1991, 2000 e 2010, mas também informações sobre o IDH da Fundação João Pinheiro.

De 1991 a 2010, o IDHM do município de Marília passou de 0,601 em 1991, para 0,798 em 2010, enquanto o IDHM da Unidade Federativa (UF) na qual esse município está inserido passou de 0,493 para 0,727. Isso implica em uma taxa de crescimento de 32,78% para o município e 47% para a UF. No ano de 1991, Marília apresentava o IDHM acima da média estadual. Nesse período, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi Educação⁷⁰, seguida por Longevidade e por Renda.

A renda per capita média de Marília (Tabela 9) cresceu 40,26% nas duas décadas analisadas, passando de R\$ 679,59, em 1991, para R\$ 830,87, em 2000, e para R\$ 953,20 em 2010. Isso equivale a uma taxa média anual de crescimento de 1,80% no período analisado. A proporção de pessoas pobres, ou seja, com renda domiciliar per capita inferior a R\$ 140,00⁷¹, passou de 10,03%, em 1991, para 8,03%, em 2000, e para 4,04%, em 2010. A evolução da desigualdade de renda nesses dois períodos, descrita através do Índice de Gini, contudo, apresentou um movimento oscilante, aumentando ao longo da primeira década (passou de 0,55, em 1991, para 0,56, em 2000) e diminuindo na segunda (caiu para 0,50, em 2010).

Tabela 9. Marília. Renda, pobreza e desigualdade. (1991, 2000 e 2010).

Anos	1991	2000	2010
Renda per capita (em R\$)	679,59	830,87	953,20
% dos extremamente pobres	1,62	1,70	1,05
% de pobres	10,03	8,03	4,04
Índice de Gini	0,55	0,56	0,50

Fonte: PNUD, IPEA e FJP, acesso em 2016.

Embora os indicadores sociais apontem para uma melhora na distribuição de renda no município, quando analisamos a distribuição espacial dos chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos nos anos de 2000 e

⁷⁰ Com crescimento de 0,358.

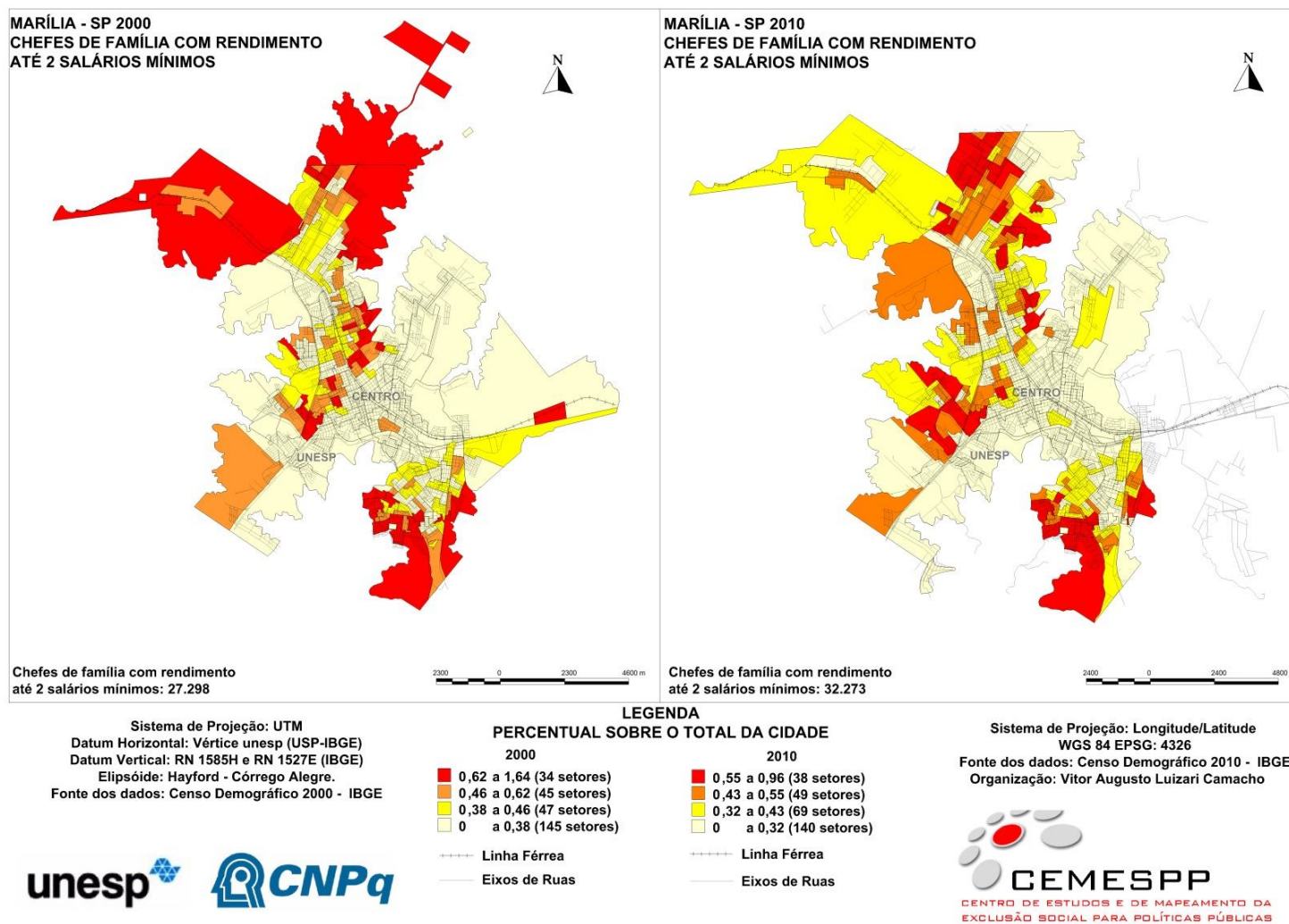
⁷¹ A preços de agosto de 2010.

2010, observamos o reforço do padrão de distribuição espacial dessas famílias (Mapa 13).

Segundo os dados dos censos do IBGE (2000 e 2010), os setores que se caracterizam pela concentração de chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos concentram-se no extremo da zona sul do espaço urbano e em alguns pontos dos limites da zona norte, leste e centro-oeste. Quando comparamos os mapas dessa distribuição referentes aos anos de 2000 e 2010, percebemos que essa última área passou a concentrar um maior contingente de famílias nessa faixa de renda.

Quando consideramos os agentes e atores sociais que produzem o espaço urbano e principalmente a sua lógica de atuação voltada ao mercado e ao lucro, percebemos que há de fato a configuração de uma cidade desigual, em que diferentes classes sociais ocupam lugares diferentes no espaço, fato esse que não pode ser considerado neutro, uma vez que as diferenças condicionam os produtos imobiliários, os investimentos públicos, a distribuição dos bens e serviços individuais ou coletivos e o seu acesso. Se considerarmos que acessibilidade e o deslocamento pelo espaço urbano por aquelas famílias de renda mais baixa tende a ser menor, temos caracterizado um cenário que tende a favorecer a exclusão social.

Mapa 13. Marília. Chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos, 2000 e 2010.



Embora o conjunto de mapas produzidos pelo CEMESPP nos possibilite compreender de maneira mais ampla o processo de concentração de determinados segmentos de renda em áreas específicas da cidade, é importante salientar que esses setores não são necessariamente uniformes em seu contexto. Nesse sentido, nem todas as famílias que vivem na área sul da malha urbana de Marília apresentam rendimentos de até dois salários mínimos, podendo haver famílias com rendimentos maiores. Outro elemento o qual chamamos a atenção é o fato desses dados serem representados em setores censitários, os quais não apresentam o mesmo contingente populacional e área. Um exemplo pode ser visto a partir da análise do setor localizado mais ao norte da cidade no ano de 2000, o qual se apresentou bastante extenso e pode passar a impressão de que aquela era uma área bastante povoada. Vale ressaltar que o mesmo setor não aparece no mapa de 2010, devido a mudanças feitas na metodologia utilizada pelo IBGE.

Quando analisamos os mapas de chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos (Mapa 14), observamos que os setores que mais concentram esse segmento socioeconômico se encontram mais próximos ao centro em direção à zona leste da cidade, área oposta àquela observada nos mapas anteriores.

A ampliação da área urbana, como processo de produção do espaço urbano, tal qual apontado por Melazzo (2012) trouxe consigo novos elementos que tornaram mais complexa a cidade e as dinâmicas inerentes a sua leitura. O aumento dos deslocamentos intraurbanos, cujas implicações são as mais variadas, especialmente quando são colocados lado a lado aqueles que detêm transporte individual e outros que dependem do transporte coletivo público; a distribuição desigual dos equipamentos urbanos, com intensidades e qualidades diferentes passa a distinguir qualitativamente as áreas da cidade, ampliando as desigualdades na apropriação e consumo do espaço urbano para diferentes seguimentos da população.

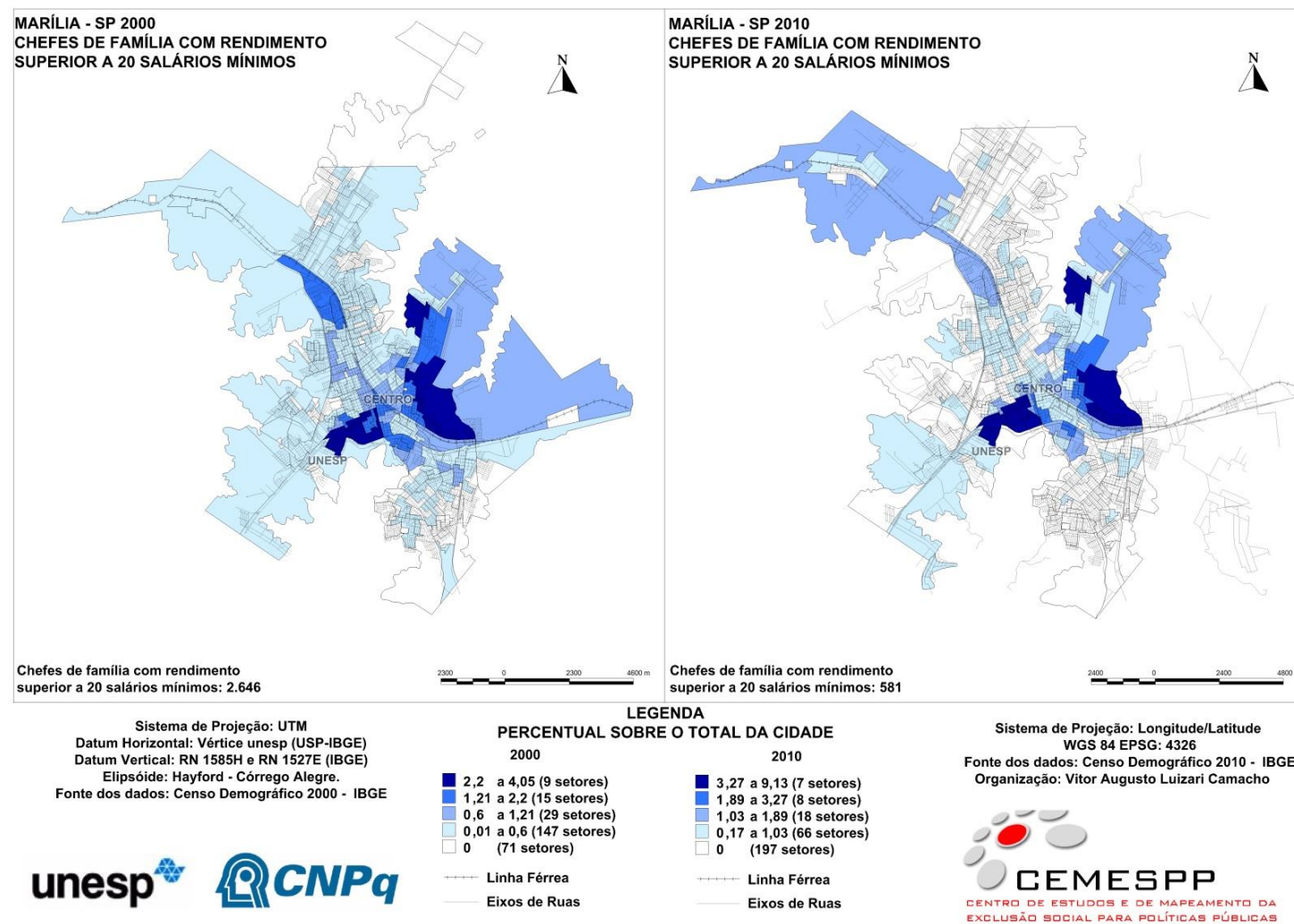
Essa racionalidade, apoiada em estratégias de diferenciação do espaço, contribui para a intensificação dos mecanismos de valorização de áreas para a atração de seguimentos de maior renda e a revalorização de bairros e imóveis em função das mudanças de usos residenciais para comerciais e de serviços, com o consequente direcionamento da população de renda mais alta para os

bairros mais valorizados e da população de baixa renda para outros menos valorizados.

Esse movimento permitiu aos capitais envolvidos no mercado imobiliário vislumbrarem lucros cada vez maiores, o que contribui cada vez mais para a estratificação da cidade, de modo a dar sentido a processos de segregação socioespacial.

A partir dos anos de 1980, com a emergência de um novo produto imobiliário, os espaços residenciais fechados e mais recentemente com a instalação de *shoppings centers* e outros estabelecimentos voltados a atender um público específico esses processos de diferenciação e segregação se intensificam, configurando Marília como uma cidade cada vez mais desigual.

Mapa 14. Marília. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimo, 2000 e 2010.



Para Araçatuba observamos um cenário bastante semelhante. De 1991 a 2010, o IDHM do município passou de 0,590 para 0,788, enquanto o IDHM da Unidade Federativa (UF) passou de 0,493 para 0,727. Isso implica em uma taxa de crescimento de 33,56% para o município e 47% para a UF.

A renda per capita média de Araçatuba (Tabela 10) cresceu 51,66% nas últimas duas décadas, passando de R\$ 683,15, em 1991, para R\$ 994,30, em 2000, e para R\$ 1.036,09, em 2010. Isso equivale a uma taxa média anual de crescimento nesse período de 2,22%. A taxa média anual de crescimento foi de 4,26%, entre 1991 e 2000, e 0,41%, entre 2000 e 2010. A proporção de pessoas pobres, ou seja, com renda domiciliar per capita inferior a R\$ 140,00 (a preços de agosto de 2010), passou de 9,26%, em 1991, para 7,64%, em 2000, e para 3,14%, em 2010. A evolução da desigualdade de renda nesses dois períodos pode ser descrita através do Índice de Gini, que passou de 0,55, em 1991, para 0,62, em 2000, e para 0,52, em 2010.

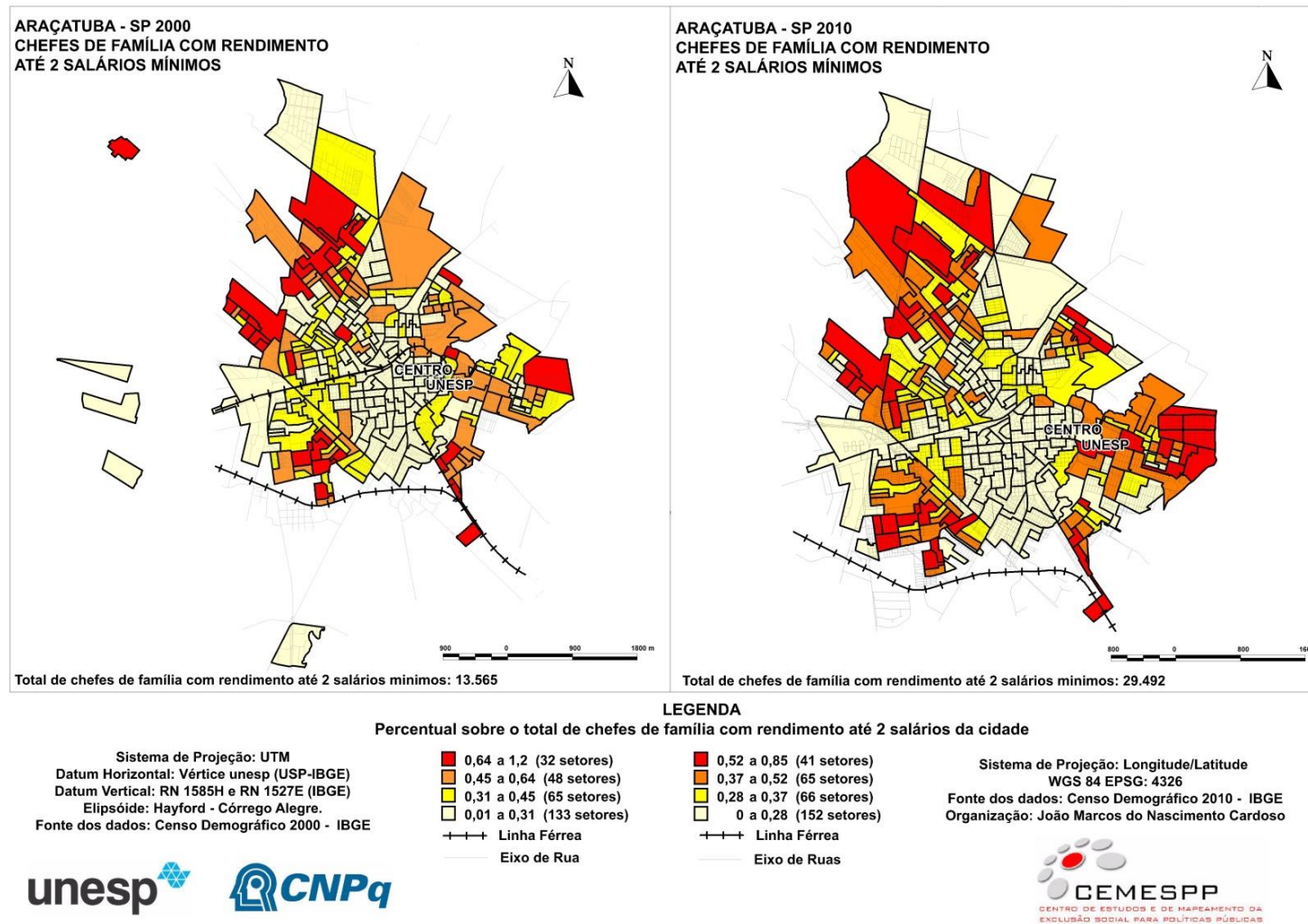
Tabela 10. Araçatuba. Renda, pobreza e desigualdade. (1991, 2000 e 2010).

Anos	1991	2000	2010
Renda per capita (em R\$)	683,15	994,30	1.036,09
% dos extremamente pobres	2,12	1,50	0,63
% de pobres	9,26%	7,64	3,14
Índice de Gini	0,55	0,56	0,50

Fonte: PNUD, IPEA e FJP, acesso em 2016.

Embora os indicadores sociais apontem para uma melhora na distribuição de renda no município, quando analisamos a distribuição espacial dos chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos nos anos de 2000 e 2010, observamos o reforço do padrão de distribuição espacial dessas famílias (Mapa 15).

Mapa 15. Araçatuba. Chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos, 2000 e 2010.



Segundo os dados dos censos do IBGE (2000 e 2010), os setores que se caracterizam pela concentração de chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos observamos que os mesmos estão localizados majoritariamente no extremo da malha urbana, concentrando-se sobretudo nas áreas sudeste, oeste e sudoeste e em alguns pontos da área leste.

Por outro lado, quando analisamos os mapas de chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos (Mapa 16), observamos que os setores que mais concentram esse nicho se encontravam nas áreas centrais em direção ao sul no ano de 2000 e que em 2010 migraram para alguns pontos isolados da malha urbana, sobretudo para os espaços residenciais fechados tais quais; o Parque dos Araçás e o Residencial Habiana. Ainda sim, podemos observar a concentração de parte do segmento de mais alta renda na área sul, sobretudo no bairro Jardim Nova York.

O mesmo movimento pode ser observado quando analisamos a distribuição dos setores de inclusão e exclusão social dessas cidades ao longo dos anos de 2000 e 2010 (Mapas 17 e 18).

Ao considerarmos os mapas de distribuição de chefes de família com as maiores e as menores rendas na cidade e os mapas de inclusão/exclusão social, temos que a distribuição desses grupos pela cidade não se dá de maneira aleatória e ao invés disso segue uma lógica espacial em sua distribuição.

A população de mais alta renda tem se concentrado majoritariamente nas áreas centrais em direção às áreas específicas da malha urbana as quais são formadas por bairros considerados de alto padrão ou em espaços residenciais fechados. No caso de Marília, observamos a predominância na localização desses grupos nas áreas mais centrais e em direção à área leste e em áreas isoladas à oeste, as mesmas caracterizadas como de inclusão social. Em Araçatuba, observamos que a população de mais alta renda tende a se localizar nas áreas mais centrais e em direção ao sul da malha urbana, além de algumas áreas específicas no oeste e no norte, as quais também recebem a classificação de inclusão social.

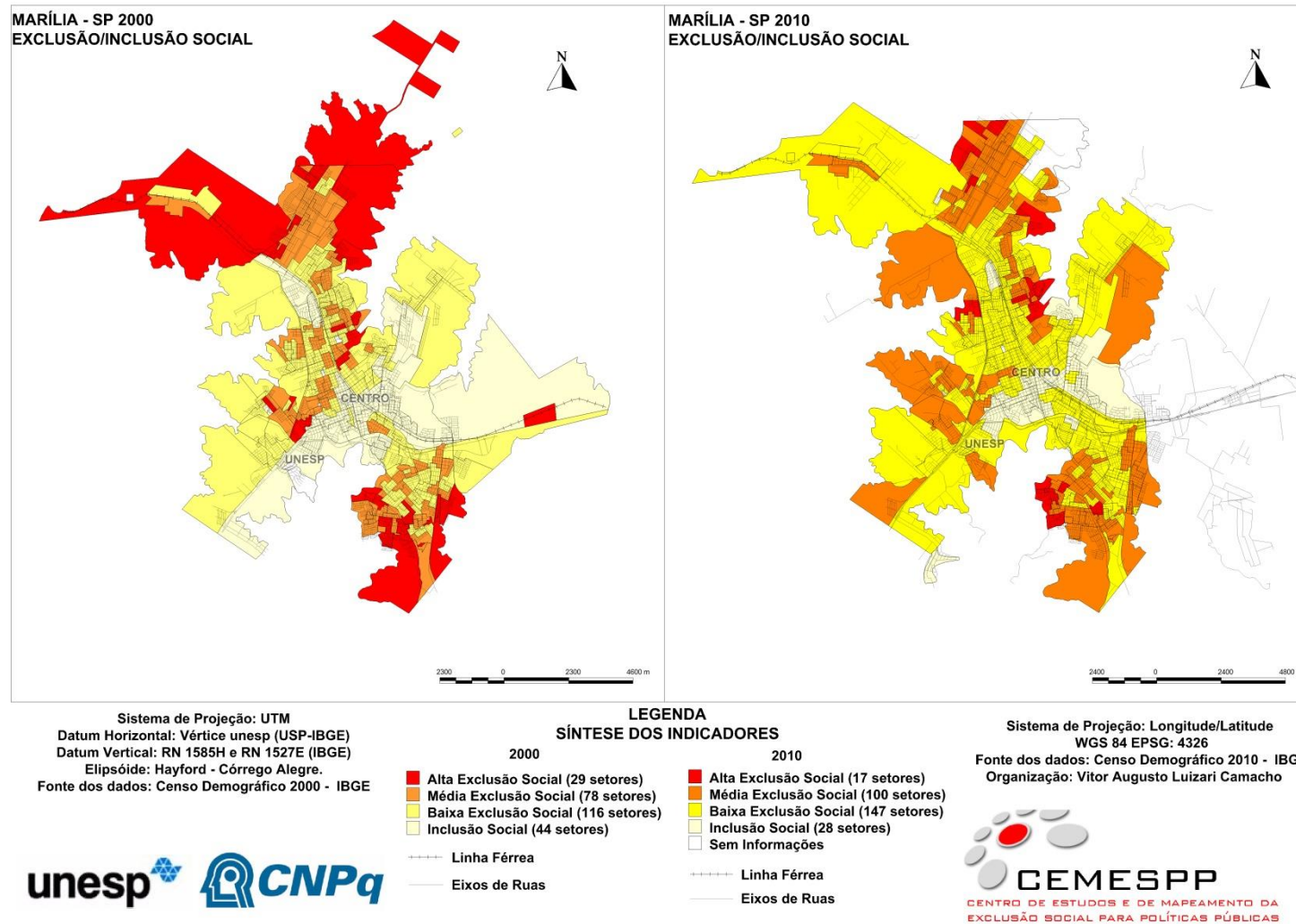
Por outro lado, a população de mais baixa renda tende a se localizar nas áreas mais periféricas e comumente classificadas como de exclusão social.

Em Marília, observamos que esse grupo se localiza predominantemente nas áreas norte e sul da cidade e em algumas áreas a oeste.

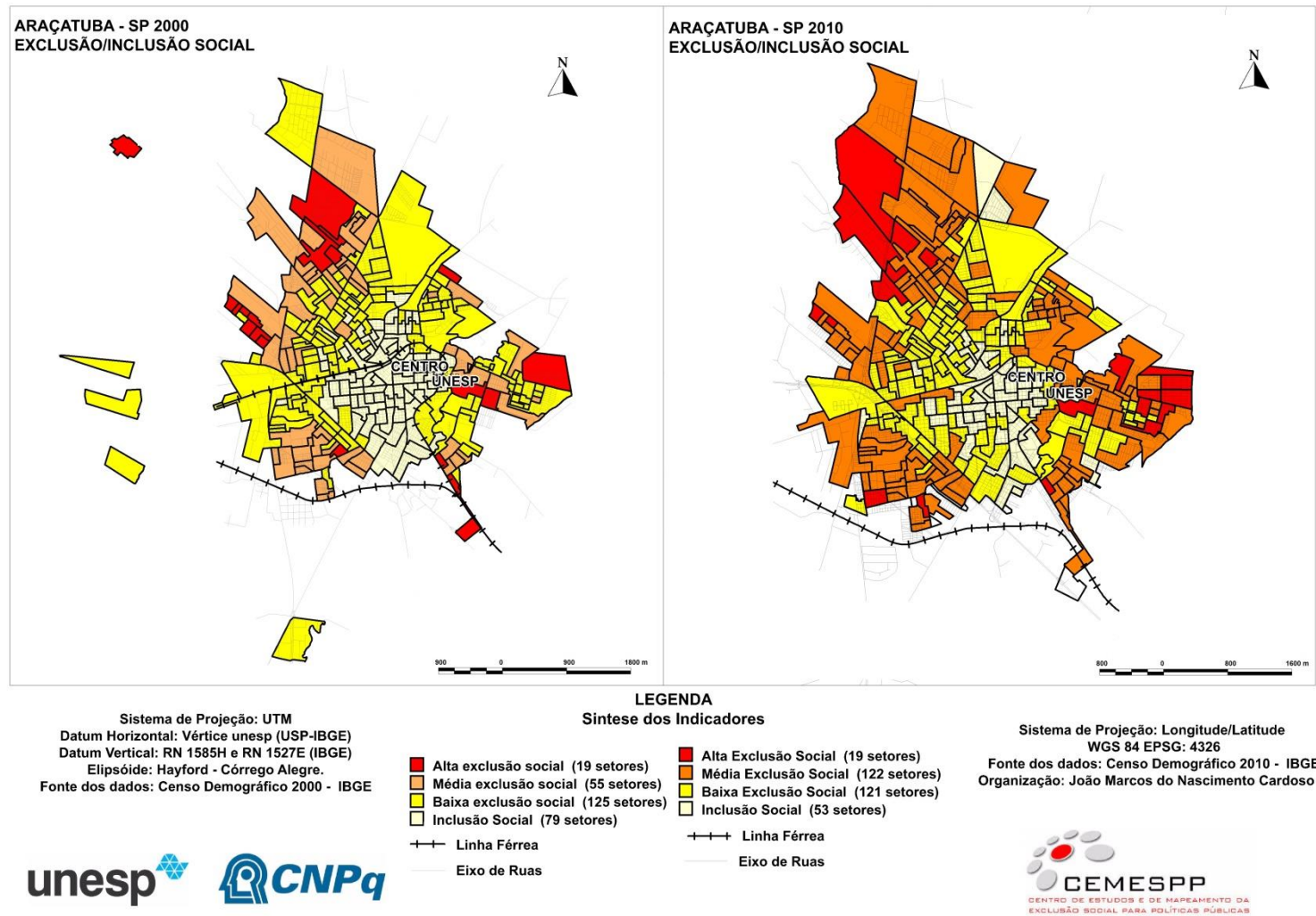
Em Araçatuba esse grupo ocupa majoritariamente as áreas oeste e noroeste e em alguns pontos da área leste.

Quando relacionamos os mapas e os dados aqui apresentados com aqueles observados no momento da análise do mercado imobiliário dessas cidades em sua dinâmica recente e com a localização da produção da habitação popular ao longo do tempo (ver mapas 8 e 17 e figura 4 para a cidade de Marília e mapas 12 e 18 e figuras 5 e 6 para a cidade de Araçatuba), podemos observar que há uma espécie de simbiose entre o funcionamento do mercado e a ação do Estado enquanto produtor da habitação, tendo em vista que ambos atuam a partir da seletividade espacial e reservam as áreas menos valorizadas da cidade para aquela população de mais baixa renda.

Mapa 17. Marília. Exclusão/inclusão social, 2000 e 2010.



Mapa 18. Araçatuba. Exclusão/Inclusão social nos anos de 2000 e 2010.



3.1. O Programa Minha Casa Minha Vida nas cidades de Marília e Araçatuba.

A partir da exposição do processo de estruturação das cidades de Marília e Araçatuba, em que buscamos evidenciar as sucessivas transformações concernentes a produção do espaço urbano dessas cidades em diferentes momentos de suas histórias, bem como com a análise da dinâmica imobiliária mais recente que tem como uma de suas resultantes o reforço da desigualdade socioespacial em detrimento da construção de uma cidade socialmente mais justa, objetivamos no presente capítulo refletir sobre como tem se dado a inserção dos novos empreendimentos imobiliários ligados ao programa habitacional PMCMV, de modo a observar avanços ou retrocessos em relação à maneira como as políticas habitacionais têm sido desenvolvidas nessas cidades.

Consideramos essa uma reflexão pertinente tendo em vista que o programa em questão tem se consolidado como o mais importante programa habitacional já desenvolvido em nosso país em termos de recursos disponíveis e unidades habitacionais produzidas. Tal qual desenvolvemos no capítulo 2 dessa dissertação, a produção habitacional voltada à população de rendas mais baixas, historicamente, teve como destino as piores áreas das cidades e sempre estiveram localizadas para além dos limites da malha urbana.

Nesse sentido, embora cada um dos capítulos que antecederam a esse guarde unidade em si, para a análise que propomos realizar eles se tornam importantes instrumentos para subsidiar a interpretação da produção do espaço urbano em seu contexto atual, sobretudo devido à possibilidade de correlacionar a produção da habitação de interesse social promovida pelo PMCMV com as outras políticas de grande relevância que atenderam essas cidades.

Até o ano de 2013 (ano no qual se encerra a nossa análise), pudemos perceber duas cidades com mercados imobiliários em movimento de aquecimento, especialmente a partir do ano de 2005, o que contribuiu para o aumento expressivo do preço das ofertas de casas e terrenos. Esse aumento, contudo, apresentou ritmos diferenciados, especialmente quando foram considerados os bairros com maiores e menores preços ofertados. De certo

modo, essa diferença contribuiu para o aumento da amplitude dos preços ofertados para ambos os produtos e em ambas as cidades, o que nos fornece indícios de que a riqueza fundiária e imobiliária apresentou tendência a concentração no período ao mesmo tempo que ficou mais caro para o “pobre” ter acesso à moradia e sobretudo a propriedade de casas e terrenos, além de aumentar a dificuldade do poder público em conseguir áreas melhor localizadas para a produção de habitação em larga escala.

Soma-se a isso o cenário de desigualdade socioespacial observado historicamente nessas cidades, o qual foi caracterizado, entre outros fatores, pela alocação periférica e concentrada de determinados segmentos da população com renda mais baixa, (processo que consideramos resultante também da produção habitacional financiada pelo Estado e da autoconstrução), ao passo que os segmentos da outra ponta da pirâmide socioeconômica se concentraram em áreas específicas da malha urbana (como nos espaços residenciais fechados). A partir da relação desses dois elementos, temos trabalhado com a ideia de que o processo de diferenciação de áreas nas cidades é orientado pelas estratégias articuladas do capital imobiliário e do próprio Estado, o qual consegue, a partir dessa estratégia, auferir rendas crescentes. De fato, quanto mais homogêneas forem as diferentes áreas da cidade, mais potente se torna o processo de especulação.

Visto como uma alternativa à população de mais baixa renda para conseguir o acesso à casa própria, os programas de habitação popular poderiam se caracterizar como uma possibilidade de melhor inserção desses habitantes nas cidades, visto que boa parte dela, devido às suas condições financeiras acabaram por serem levadas à situação de coabitação, ônus excessivo de aluguel e a morar em habitações precárias.

Contudo, quando da operacionalização desses programas, tal como apontado quando analisamos a produção habitacional realizada pela CDHU e pelas COHABs entre as décadas de 1960 e 2000, do ponto de vista da inserção espacial, os empreendimentos públicos voltados à habitação da camada de renda mais baixa, vieram a reforçar as lógicas do mercado, contribuindo, inclusive, para a intensificação do processo de expansão da malha urbana, gerando custos coletivos e beneficiando, do ponto de vista da

possibilidade da acumulação de riqueza via rendas fundiárias, uma parcela muito restrita da população.

Foi nesse contexto que o PMCMV foi lançado, em abril de 2009, como uma iniciativa do Governo Federal para enfrentar a instabilidade econômica internacional desencadeada no ano anterior pela crise do setor de hipotecas dos EUA cujos reflexos rapidamente se espalharam para diversos países do globo e ao mesmo tempo criar condições para a ampliação do acesso a casa própria para milhares de famílias, promovendo o aquecimento do setor da construção civil, gerando emprego e renda para uma parcela da população (FIX, 2011).

Com o intuito de financiar moradias em áreas urbanas e rurais para famílias com renda de até dez salários mínimos, o programa em questão teve o financiamento e o subsídio por ele ofertados alocados a partir de três classes de renda⁷²:

- Faixa 1: Família com renda mensal bruta de até R\$1.600,00.
- Faixa 2: Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.275,00.
- Faixa 3: Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 5.000,00.

Em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos, esse programa tem estimulado a produção, aquisição ou requalificação de imóveis em todo o país. O volume de subsídios por ele ofertado em sua primeira fase foi de trinta e quatro bilhões de reais (FIX, 2011), o que representou um montante inédito na história do país. Nem mesmo o BNH, responsável pela maior política habitacional desenvolvida até então, dirigiu tantos recursos à baixa renda numa única operação. O objetivo declarado pelo governo foi o de estimular o setor imobiliário a atender à demanda habitacional da população de baixa renda, à qual o mercado imobiliário, restrito aos degraus mais altos da pirâmide social, não buscava alcançar por conta própria. Um dos propósitos do programa, portanto, era o de

⁷² Para a redação dessa dissertação, tomamos como base a Fase 2 do programa habitacional em questão, lançada ainda no ano de 2012 e que vigorou ao longo de toda a trajetória da pesquisa. Anteriormente, na fase 1 do programa, as faixas de renda eram divididas a partir do valor do salário mínimo, sendo elas: De 1 a 3 salários mínimos, faixa 1; de 3 a 6 salários mínimos, faixa 2 e de 6 a 9 salários mínimos, faixa 3.

incorporar as chamadas classes C e D, já descobertas por outros ramos da economia nos últimos anos, ao consumo da habitação. (FIX, 2011, p.140).

Como ponto de partida para compreender as mudanças e permanências trazidas pelo PMCMV, ressaltamos que é preciso considerar que este carrega em si uma dupla essência a qual, a partir dessa interpretação, nos permite dividi-lo em dois “subprogramas”: o PMCMV-Faixa 1 e o PMCMV-Faixas 2 e 3.

No primeiro caso, encontram-se as empresas da construção civil produzindo empreendimentos para famílias com renda de até R\$ 1.600,00 mensais. Nessa faixa de renda, a produção é viabilizada utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), sendo que boa parte dos recursos provêm do Orçamento Geral da União (OGU).

No segundo caso, para as Faixas 2 e 3, os recursos são oriundos do FGTS e a moradia produzida destina-se às famílias com renda mensal de até R\$ 5.400,00. Contudo, destacamos que a renda não é a única diferença observada entre a produção habitacional voltada a Faixa 1 e Faixas 2 e 3. Nesse sentido, podem ser observadas estratégias distintas de atuação das empresas ao operar em uma ou outra faixa de renda (mesmo que seja a mesma empresa operando nas duas modalidades). Há também a distinção dos agentes produtores do espaço urbano que participam das operações em cada uma das faixas, bem como diferenças no padrão de localização dos empreendimentos.

Todos esses elementos devem ser levados em conta, pois caracterizam esse como um programa habitacional com objetivos sociais e de mercado, ao mesmo tempo. Além disso, ao reconhecer as diferenças entre a produção realizada nas faixas 1 (social) e nas faixas 2 e 3 (mercado), é possível estabelecer um paralelo com as outras políticas habitacionais que antecederam esse programa (no caso específico de nossa análise, com a produção iniciada no período do BNH e produzida pela CDHU e pelas COHABs).

Uma das principais novidades trazidas pelo PMCMV foi possibilitar a uma parcela significativa da população de baixa renda ser inserida no mercado de habitação, uma vez que esse segmento social não atendia às condições econômicas necessárias para consumir os serviços/produtos oferecidos pelo mercado imobiliário (antes, restrito às classes sociais de média e alta renda e,

portanto fora do déficit habitacional⁷³). Ao mesmo tempo, esse programa traz a parte significativa dos usuários, especialmente aqueles da Faixa 1, um ganho de renda importante, tendo em vista que muitos trocam o valor pago em aluguel por prestações de baixo custo (segundo a portaria 237 emitida pelo Ministério da Fazenda em 27 de Agosto de 2012, o valor, pago nas prestações para essa faixa de renda não podem ultrapassar 5% da renda familiar).

De acordo com os critérios estabelecidos, as famílias que se enquadram na chamada Faixa 1 recebem um alto subsídio para a aquisição do imóvel (entre 60% e 90% do valor total) e o risco de despejo é muito pequeno, mesmo em caso de inadimplência⁷⁴. Os subsídios oferecidos diminuem na medida em que as Faixas de financiamento e renda se alteram.

Tal qual apontado anteriormente, sem a mediação ou intervenção do Estado, a maioria dos indivíduos/famílias não pode se tornar ‘consumidoras’ de habitação, processo que se dá através do mercado de compra e venda de imóveis residenciais e de aluguéis. Nesse sentido, é importante salientar que o Estado não se fez sempre presente na produção da habitação, sobretudo naquela voltada a atender o segmento denominado de interesse social. A partir do resgate histórico realizado no capítulo anterior, em que detalhamos elementos referentes à política habitacional e sua operacionalização através da ação das COHABs e da CDHU, pudemos perceber que apenas em alguns momentos específicos da história dessas cidades essa atuação se fez sentida de maneira mais significativa, sendo concentradas majoritariamente no período pós década de 1970, sobretudo, no caso específico dessas cidades, nas décadas de 1980 e 1990.

Se antes dos primeiros programas habitacionais a produção habitacional urbana no Brasil tinha como principal característica o “rentismo”, em que grandes detentores de capital investiam na produção e locação de imóveis como forma de reserva de valor, a partir da década de 1960, passou-se a incentivar a produção habitacional em larga escala realizada pela construção

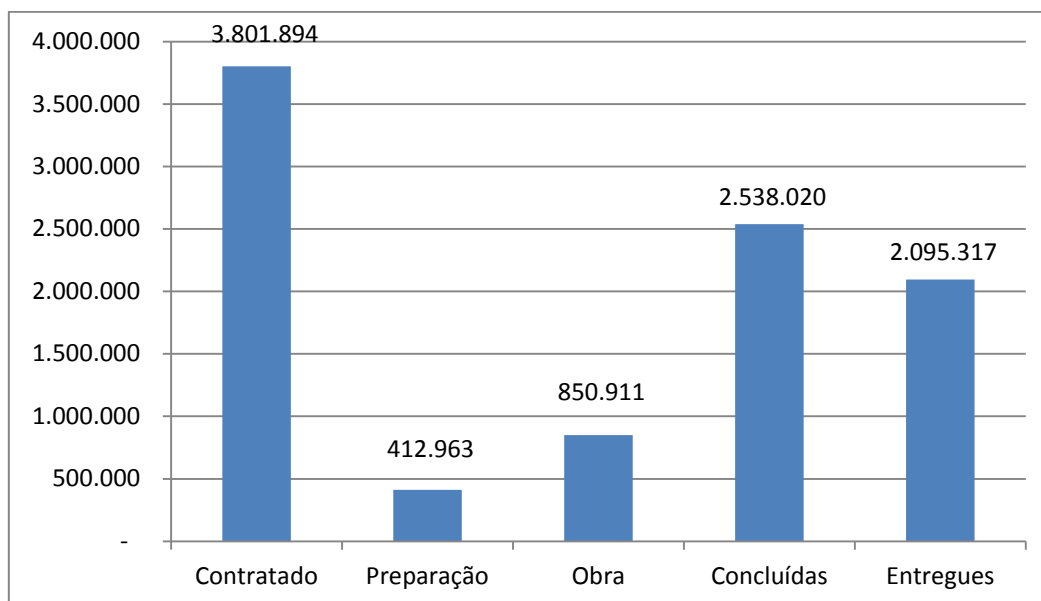
⁷³ Segundo estudo publicado pela fundação João Pinheiro, o déficit habitacional no Brasil está mais concentrado na faixa de renda de até três salários-mínimos. Em 2013, esse grupo correspondia a 83,4% do déficit habitacional urbano do país. Nessa mesma pesquisa, a faixa de mais de três até cinco salários-mínimos concentrava 9,9% do déficit habitacional e as rendas mais altas do que cinco salários mínimos representavam 6,7% do total.

⁷⁴ Para mais informações consultar: Arantes, P.F & Fix, M. (2009)

civil como forma de incentivar a industrialização do país⁷⁵ (culminando na eclosão de novas formas de apreensão das rendas fundiárias e imobiliárias).

Nesse sentido, como forma de ilustrar a atuação do PMCMV em escala nacional, podemos observar alguns dados referentes ao programa no gráfico 7.

Gráfico 7. Brasil. Número de unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV até Janeiro de 2015⁷⁶.



Fonte: <http://mcmv.caixa.gov.br/numeros/>, acesso em 07/04/2015.

Observamos que até janeiro de 2015 haviam sido contratadas em todo o Brasil pouco mais de 3,8 milhões de novas unidades habitacionais, sendo que desse total, aproximadamente 2,5 milhões já haviam sido concluídas e mais de 2 milhões entregues, segundo dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal (CEF) desde o início das suas atividades. Do total de unidades habitacionais entregues, mais de 794 mil pertenciam à Faixa 1, mais de 1,3 milhão à Faixa 2 e mais de 193 mil pertenciam à Faixa 3⁷⁷. Da análise desses dados podemos observar que a maior parte das unidades habitacionais

⁷⁵ Azevedo & Andrade (1982) trabalham com a ideia de que o investimento em habitação foi estratégico, tendo em vista que fomentava o incentivo e dinamização do setor da construção civil.

⁷⁶ Data dos dados: 30/01/2015. Fonte: <http://mcmv.caixa.gov.br/numeros/>, acesso em 07/04/2015.

⁷⁷ Fonte: <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2015/09/minha-casa-minha-vida-entregou-2-4-milhoes-de-moradias>. 01/04/2016.

entregues até o momento por esse programa tem sido destinada a atender o que chamamos anteriormente de produção voltada ao mercado (Faixas 2 e 3).

Em Marília, o programa passou a financiar novos empreendimentos já no ano de 2010, somando até Abril de 2015, 8.648⁷⁸ unidades habitacionais (concluídas ou em fase de conclusão). Desse total, aproximadamente 1.914 unidades (22,1%) pertencem à faixa 1; 6.653 unidades (76,9%) pertencem à faixa 2 e 81 unidades (0,9%) pertencem a faixa 3.

Os empreendimentos concluídos ou em fase de conclusão podem ser observados nos quadros 3, 4 e 5 onde constam as informações sobre a faixa de renda atendida, a fase do programa (fase 1 entre 2009 e 2011 e a Fase 2 a partir de 2012), o nome do empreendimento e a construtora/incorporadora responsável.

Quadro 3. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 1 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
358	1	Residencial Jardim Triste Cavichioli	ENGETRIN- Engenharia e construções Ltda.
246	1	Conj. Res. Altos da Nova Marília	ENGETRIN- Engenharia e construções Ltda.
494	2	Conj. Res. Prof. Marina Moretti Ferreira	MENIN Engenharia Ltda.
272	2	Residencial São Bento - Gleba A	MENIN Engenharia Ltda.
272	2	Residencial São Bento - Gleba B	MENIN Engenharia Ltda.
272	2	Residencial São Bento - Gleba C	MENIN Engenharia Ltda.

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

⁷⁸ Segundo dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades.

Quadro 4. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 2 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
35	1	Residencial 1º de Maio Módulo II	MENIN Engenharia Ltda.
83	1	Residencial Jardim Damasco 3 FASE 3	Construtora GRAPHITE
184	1	Condomínio Res. Terra Nova Marília I - Módulo I (Etapas 2A a 2C)	SISTEMA FÁCIL Incorporadora.
194	1	Residencial Reserva do Palmital II	CASA ALTA construções
288	1	Condomínio Res. Morada do Bosque.	CALAMUCHITA Empreendimentos Imobiliários
290	2	Loteamento Fazenda Santa Madalena- Jasmim Etapa 1.	HOMEX Brasil Construções
194	2	Residencial Reserva do Palmital I	CASA ALTA CONSTRUÇÕES
64	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 1- Praça das Sapucaias.	HOMEX Brasil Construções
130	2	Residencial Jardim Verona	MENIN Engenharia Ltda.
20	2	Fazenda Santa Madalena	HOMEX Brasil Construções
68	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 2- Praça dos Ipês.	HOMEX Brasil Construções
72	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 3- Praça do Pau-Brasil.	HOMEX Brasil Construções
586	2	Condomínio Moradas Marília 1- Módulo I	SISTEMA FÁCIL Incorporadora.
76	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 5- Praça dos Jacarandás	HOMEX Brasil Construções
76	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 4- Praça dos Jatobás	HOMEX Brasil Construções
31	2	Fazenda Santa Madalena III- Quadra 19	HOMEX Brasil Construções
88	2	Fazenda Santa Madalena- Condomínio 13 – Praça das Figueiras.	HOMEX Brasil Construções
68	2	Fazenda Santa Madalena- Praça das Oliveiras.	HOMEX Brasil Construções
60	2	Condomínio Terra Nova Marília I- Módulo II.	SISTEMA FÁCIL Incorporadora.
56	2	Fazenda Santa Madalena- Praça dos Eucaliptos.	HOMEX Brasil Construções
104	2	Fazenda Santa Madalena- Praça dos Girassóis- Condomínio 12.	HOMEX Brasil Construções
108	2	Conjunto Residencial Bairro Campina Verde.	CAP Arquitetura e construção
74	2	Conjunto Residencial Jardim Amália.	CAP Arquitetura e Construção
101	2	Bairro Campina Verde Módulo II.	CAP Arquitetura e construção

160	2	Residencial Parque Meridien.	MRV Engenharia
288	2	Parque Mirabilis.	MRV Engenharia
352	2	Residencial Plaza Sul.	CASA ALTA CONSTRUÇÕES
35	2	Residencial São Carlos.	SERVE Engenharia Ltda.
48	2	Residencial Maria Clara.	SERVE Engenharia Ltda.
100	2	Bairro Campina Verde- Módulo III	CAP ARQUITETURA
97	2	Residencial Jardim Veneza- Módulo I	MENIN Engenharia Ltda.
45	2	Residencial Cambuí	SERVE Engenharia Ltda.
51	2	Residencial Jardim Veneza- Módulo II	MENIN Engenharia Ltda.
45	2	Residencial Jardim Veneza- Módulo III	MENIN Engenharia Ltda.
45	2	Residencial Jardim Veneza- Módulo IV	MENIN Engenharia Ltda.
51	2	Residencial Espanha	SERVE Engenharia Ltda.
203	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 1.	MRV Engenharia
174	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 2.	MRV Engenharia
86	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 3.	MRV Engenharia
43	2	Residencial Gaivotas.	SERVE Engenharia Ltda.
55	2	Residencial Vila Bela- Fase 1- Módulo I	Construtora GRAPHITE
224	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 1	MRV Engenharia.
192	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 2.	MRV Engenharia.
96	2	Marrocos Residencial Casablanca Módulo 3.	MRV Engenharia.
80	2	Residencial Parque Marrakesh.	MRV Engenharia.
434	3	Marrocos Residencial Salé	MRV Engenharia.
46	3	Residencial Vila Bela- Fase 1- Módulo II	Construtora GRAPHITE
192	3	Vida Nova Maracá- Módulo 1	Grupo PACAEMBU Construtora.
239	3	Vida Nova Maracá- Módulo 2	Grupo PACAEMBU Construtora.
222	3	Vida Nova Maracá- Módulo 3	Grupo PACAEMBU Construtora.

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

Quadro 5. Marília. Empreendimentos aprovados da Faixa 3 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
45	1	Residencial 1º de Maio- Módulo 1	ENGETRIN- Engenharia e construções Ltda.
36	1	Condomínio Residencial dos Girassóis	MENIN Engenharia Ltda.

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

Tal como apontam os quadros 3, 4 e 5, as incorporadoras que mais produziram novos empreendimentos ligados ao PMCMV na cidade de Marília até o mês de Abril de 2015 foram a MENIN Engenharia Ltda, empresa de capital local com 1.749 novas unidades habitacionais produzidas, a MRV Engenharia, empresa nacional com o capital aberto na bolsa de valores com 1.937 novas unidades habitacionais produzidas/contratadas e a HOMEX Brasil Construções, empresa de capital mexicano com 1.013 novas unidades habitacionais. Somadas a produção dessas três empresas chegamos a marca de 54% de toda a produção habitacional financiada pelo PMCMV.

Ao analisarmos a localização dos empreendimentos subsidiados pelo PMCMV na cidade de Marília (Mapa 19), percebemos que aqueles destinados a atender a Faixa 1 se encontram situados nas áreas norte e sul da malha urbana, as mesmas anteriormente caracterizadas como de exclusão social e que receberam a maior parte dos empreendimentos habitacionais produzidos anteriormente pelas COHABs e CDHU.

Na área sul da cidade, por exemplo, observamos que empreendimentos localizados no extremo da malha urbana como Residencial São Bento e o Residencial Altos da Nova Marília (representados pelos números 4 e 5, respectivamente), estão localizados em áreas muito próximas a outros empreendimentos produzidos pelo Estado tais quais o Conjunto Habitacional Maria A. Matos (produzido em 1991), o Conjunto Habitacional Nova Marília IV (produzido em 2004) e o Conjunto Habitacional Nova Marília III (produzido em 1997), todos localizados no extremo sul da malha urbana no momento de seus lançamentos.

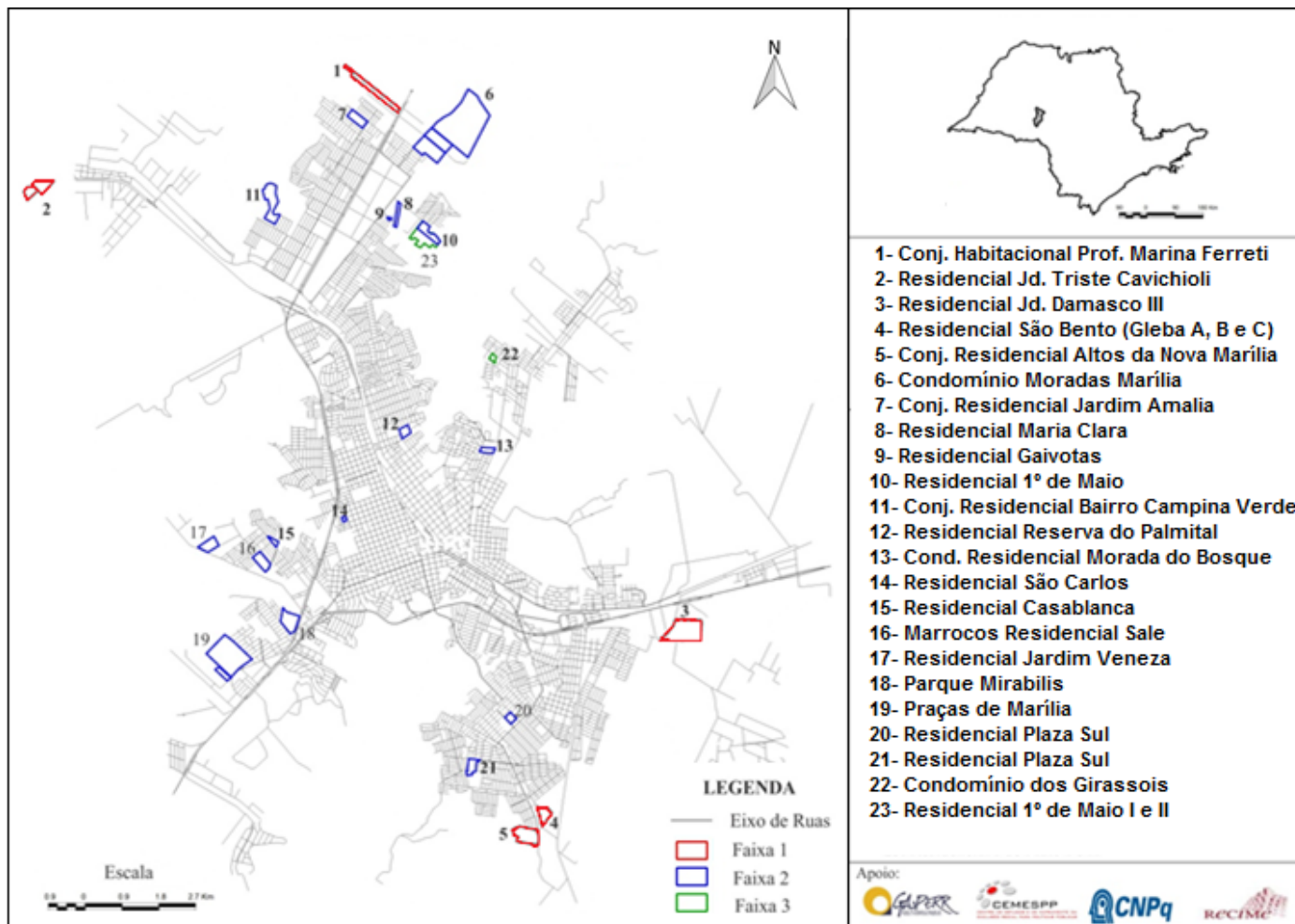
Por outro lado, quando correlacionamos a produção do PMCMV destinada a atender as rendas mais elevadas (Faixa 3) com a produção dos espaços residenciais fechados, percebemos que ambos estão localizados na área leste da cidade, a qual recebeu conjuntos habitacionais apenas na década de 1990⁷⁹ e que hoje se consolida como sendo uma das áreas com o m² mais caro da cidade.

Nesse sentido, ao analisarmos as áreas em que esses conjuntos habitacionais foram/estão sendo instalados, podemos inferir que o PMCMV tem contribuído para o aprofundamento e/ou ratificação dos padrões históricos da desigualdade socioespacial intraurbana, uma vez que fortalece o mesmo processo seletivo observado em períodos anteriores o qual se consolidou a partir da ação dos agentes do mercado e da produção da habitação de interesse social promovida pelo Estado tal como destacado anteriormente.

Nesse sentido, temos que o conjunto Residencial Professora Maria Moretti Ferreira, localizado no extremo norte do município (no distrito de Padre Nóbrega); o Conjunto Residencial Altos da Nova Marília, localizado no extremo sul da cidade e o empreendimento Residencial Jardim Trieste Cavichioli, localizado no noroeste da cidade, todos classificados como Faixa 1 e identificados no Mapa 24 pelos números 1, 5 e 2 respectivamente, juntos correspondem a aproximadamente 22% de toda a produção do PMCMV na cidade, ou seja, 1.098 unidades habitacionais e estão localizados em áreas de média e alta exclusão social, segundo a classificação feita a partir dos dados produzidos pelo Censo do IBGE 2010.

⁷⁹ Conjunto Habitacional Maria Izabel (1976) e Conjunto Habitacional Jardim Aeroporto (1976).

Mapa 19. Marília. Localização dos empreendimentos do PMCMV segundo a faixa de renda até abril de 2015.



Fonte: Ministério das cidades (2015). Organizado por Edna Couto e elaborado por Marlon Abreu (2015).

Em Araçatuba, o programa também passou a financiar novos empreendimentos no ano de 2010, somando até abril de 2015, 10.017 unidades habitacionais (concluídas ou em fase de conclusão). Desse total, 3.933 unidades (39,2%) pertencem a Faixa 1, 5.551 unidades (55,4%) correspondem a faixa 2 e 553 unidades (5,4%) pertencem a faixa 3.

Os empreendimentos concluídos ou em fase de conclusão podem ser observados nos quadros 6, 7 e 8, os quais trazem informações sobre a Faixa de renda, número de unidades habitacionais produzidas, nome dos empreendimentos e construtoras responsáveis.

Quadro 6. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 1 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
481	1	Residencial Porto Real I- 1ª etapa.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
481	1	Residencial Atlântico- 1ª etapa.	LOMY Engenharia Ltda.
143	1	Residencial Porto Real I- 2ª etapa.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
479	1	Residencial Atlântico- 2ª etapa.	LOMY Engenharia Ltda.
472	2	Conjunto Habitacional Beatriz.	LOMY Engenharia Ltda.
499	2	Residencial Águas Claras.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
701	2	Residencial Águas Claras- 2ª etapa.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
677	2	Residencial Porto Real II.	LOMY Engenharia Ltda.

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

Quadro 7. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 2 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
16	1	Condomínio Residencial Portal dos Nobres- Módulo I.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
32	1	Condomínio Residencial Portal dos Nobres- Módulo II.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
32	1	Condomínio Residencial Portal dos Nobres- Módulo III.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
24	1	Condomínio Residencial Daniele.	LOMY Engenharia Ltda.
32	1	Condomínio Residencial Lisboa.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
202	1	Condomínio Terra Nova Araçatuba I- Módulo I- Etapas 1 a 3.	RODOBENS Negócios Imobiliários.
16	1	Condomínio Residencial Madri.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
32	1	Condomínio Residencial Paris.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
80	1	Condomínio Residencial Antares.	RB ENGENHARIA e Construções.
192	1	Condomínio Residencial Maria Rossini.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
216	1	Residencial Parque Atlantic.	MRV Engenharia.
64	1	Residencial Aline.	LOMY Engenharia Ltda.
78	1	Condomínio Terra Nova Araçatuba I - Módulo II- Etapa 4.	RODOBENS Negócios Imobiliários.
64	1	Condomínio Residencial Viena.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
184	2	Residencial Parque Alecrim.	MRV Engenharia
192	2	Alta Vista Condomínio Club- Módulo I.	MRV Engenharia
426	2	Condomínio Moradas Araçatuba I- Etapas 1 a 3.	RODOBENS Negócios Imobiliários.
221	2	Alta Vista Condomínio Club- Módulo II.	MRV Engenharia.
120	2	Residencial Parque Angelus.	MRV Engenharia.
192	2	Condomínio Residencial Munich.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
224	2	Alta Vista Condomínio Club- Módulo III.	MRV Engenharia.
192	2	Alta Vista Condomínio Club- Módulo IV.	MRV Engenharia.
32	2	Residencial Mercedes- Módulo I.	LOMY Engenharia Ltda.
128	2	Condomínio Residencial Tóquio.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
54	2	Residencial Jardim Atlântico IV.	ALCANCE Construtora.
64	2	Condomínio Residencial Alvorada Módulo III.	Construtora DUAÇO.
96	2	Condomínio Residencial Bremen.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.

160	2	Residencial Parque Adorate- Módulo II.	MRV Engenharia.
192	2	Condomínio Residencial Hannover.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
35	2	Residencial Atlântico Módulo I.	LOMY Engenharia Ltda.
30	2	Residencial Hibisco.	ALCANCE Construtora.
168	2	Residencial Spazio Albany.	MRV Engenharia.
96	2	Residencial Parque Ápice.	
96	2	Residencial Gardênia.	ALCANCE Construtora.
64	2	Residencial Garden Ville- Módulo I.	ALCANCE Construtora.
64	2	Residencial Garden Ville- Módulo II.	ALCANCE Construtora.
74	2	Residencial Atlântico Módulo III.	LOMY Engenharia Ltda.
247	2	Residencial Parque Arizona- Módulo I.	MRV Engenharia.
200	2	Residencial Parque Arizona- Módulo II.	MRV Engenharia.
192	2	Condomínio Residencial Pekin.	TECOL Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda.
64	2	Residencial Garden Ville- Módulo III	ALCANCE Construtora.
64	2	Residencial Garden Ville- Módulo IV	ALCANCE Construtora.
96	2	Ausência de informação.	Ausência de informação.
160	2	Ausência de informação.	Ausência de informação.
160	2	Ausência de informação.	Ausência de informação.
28	2	Residencial Araçás do campo.	
28	3	Residencial Barcelona.	JOÃO ABDALLA
128	3	Condomínio Residencial Cerejeiras.	ALCANCE Construtora.

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

Quadro 8. Araçatuba. Empreendimentos aprovados da Faixa 3 do PMCMV até abril de 2015.

U.H	Fase	Nome do empreendimento	Construtora/Incorporadora responsável
192	2	Residencial Parque Adorate.	MRV Engenharia
154	2	Residencial Parque Aloha- Módulo 1	MRV Engenharia
187	2	Residencial Parque Aloha- Módulo 2	MRV Engenharia

Fonte: Bando de dados do MCMV. Organização: Sidney Querino Junior, 2016.

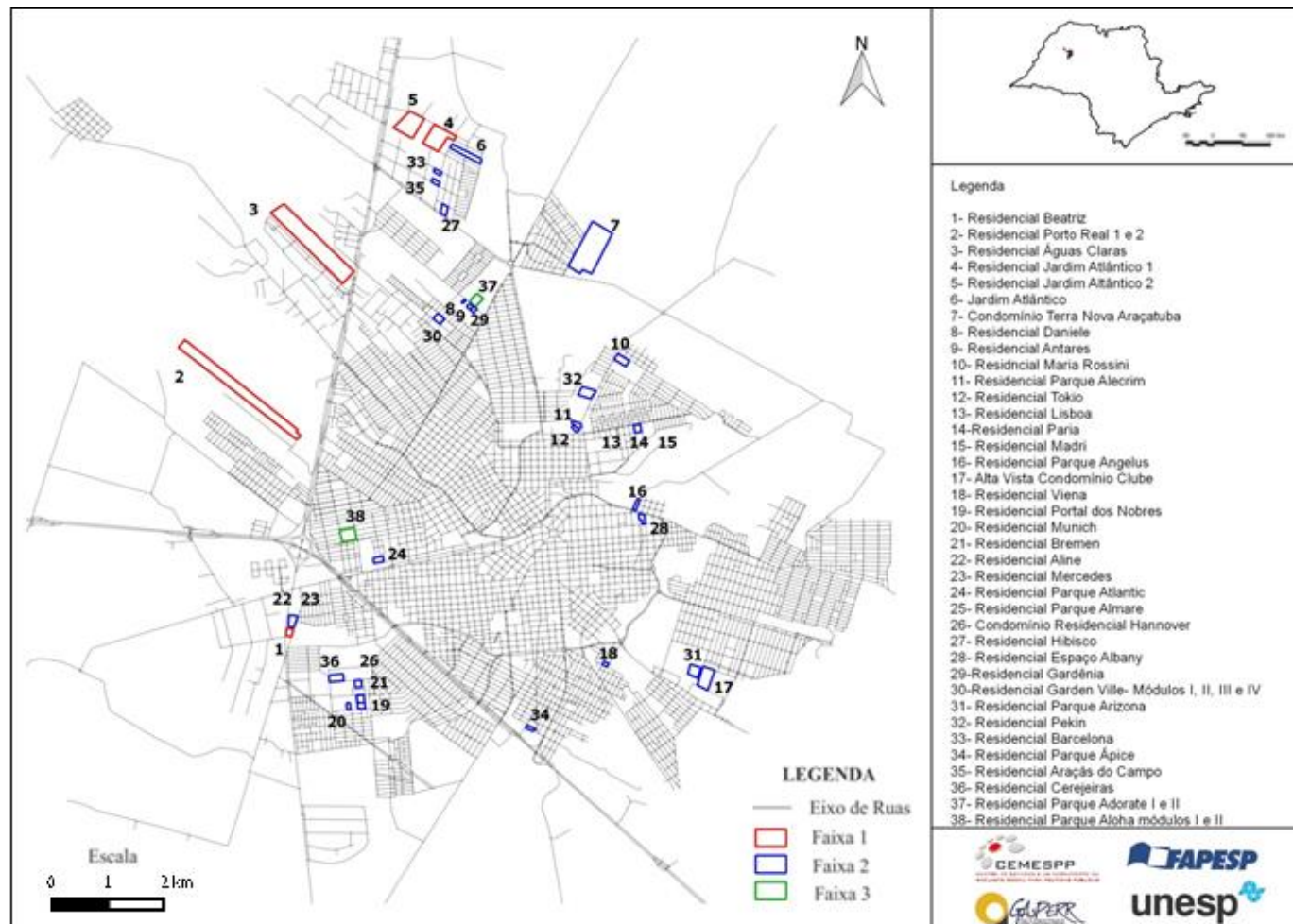
Tal como apontam os quadros 6, 7 e 8 as incorporadoras que mais produziram novos empreendimentos relacionados ao PMCMV na cidade de Araçatuba até o mês de Abril de 2015 foram a LOMY Engenharia, empresa de capital local com 2.338 novas unidades habitacionais produzidas/contratadas, a TECOL Engenharia, empresa de capital local com 3.040 unidades habitacionais produzidas/contratadas e a empresa MRV Engenharia com 2.657 novas unidades habitacionais produzidas/contratadas. Juntas, a produção realizada por essas três incorporadoras corresponde a 80% de todas as unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV para a cidade de Araçatuba até a mencionada data.

Ao verificarmos a localização dos empreendimentos que foram ou estão sendo produzidos na cidade de Araçatuba pelo PMCMV (Mapa 20), percebemos que aqueles destinados a Faixa 1 se encontram nas áreas mais periféricas da cidade, localizados nas porções oeste e noroeste da malha urbana. Quando compararmos os mapas de exclusão/inclusão social com a localização desses empreendimentos percebemos que há uma correspondência entre suas localizações e as áreas classificadas como de exclusão social em 2010.

Nessas localizações, podemos observar os empreendimentos Porto Real 1 e 2 e o Residencial Águas Claras (representados pelos números 2 e 3 respectivamente), ambos classificados como Faixa 1, sendo que juntos esses novos conjuntos habitacionais correspondem a aproximadamente 25% de toda produção financiada pelo PMCMV na cidade.

Quando correlacionamos a produção habitacional realizada no presente com aquela produzida no passado, sobretudo quando temos como referência a Faixa 1 e os empreendimentos das COHABs e CDHU, observamos que não há, diferente do que foi observado para a cidade de Marília, a correlação entre as áreas de produção de uma e outras políticas. O único empreendimento habitacional produzido no passado e localizado além da Rodovia anteriormente citada, também localizado em uma área classificada como de exclusão social, foi o Conjunto Habitacional Ezequiel Barbosa, produzido no ano de 1992, o qual está próximo aos empreendimentos Porto Real 1 e 2. Contudo, é importante salientar que embora haja essa diferença entre um e outro momento da história da produção da habitação popular nessas cidades, a localização periférica desses empreendimentos (característica que se mantém) reforça a compreensão de que as piores localizações são destinadas a atender à população de menor renda.

MAPA 20. Araçatuba. Localização dos empreendimentos do PMCMV segundo a faixa de renda até abril de 2015.



Fonte: Ministério das cidades (2015). Elaborado por Sidney Querino Junior.

É essa precária inserção urbana por parte da população de renda mais baixa que tem levado o programa a receber muitas críticas, tendo em vista que é responsabilidade do poder público, em especial da administração municipal, cuidar da localização na qual esses empreendimentos serão inseridos, garantindo não apenas o direito a propriedade da casa, mas, sobretudo o direito a habitação e à cidade.

[...] desde a Constituição de 1988, que estabeleceu o conceito da função social da propriedade e deu aos municípios a prerrogativa e responsabilidade da política territorial, até a aprovação, em 2001, do Estatuto da Cidade, que regulamentou importantes instrumentos para que os poderes públicos municipais enfrentassem o mau uso da terra urbana, a retenção especulativa, a informalidade da posse, ou ainda facilitassem o seu acesso pelas camadas de mais baixa renda [...] (FERREIRA, 2012, p. 53)

Tal como mencionado por Ferreira (2012), o poder público municipal têm disponível uma série de ferramentas com as quais é possível amenizar os impactos negativos que uma política dessa magnitude pode gerar nas cidades. O combate às práticas especulativas, as quais são fomentadas entre outras coisas pela expansão contínua da malha urbana ancorada pela existência de grandes vazios urbanos (potencializadas pela produção de grandes conjuntos habitacionais sempre nas piores localizações da cidade), assim como as vantagens conferidas pela propriedade da terra urbana a seu possuidor, o qual é remunerado sem que necessariamente tenha realizado qualquer tipo de investimento (devido a quase inexistente taxação sobre as propriedades que não cumprem a sua função social dentro da cidade), são medidas necessárias, porém pouco aplicadas nas cidades em geral.

Os proprietários têm, assim, garantidos o direito de usufruírem de suas terras da maneira como bem entenderem e com a finalidade que bem desejarem, salvo por algumas restrições urbanísticas, podendo comercializá-las ou guardá-las sem uso para valorizações futuras, contribuindo para a formação de vazios urbanos, ocupação desordenada, especulação imobiliária e segregação (BOTELHO, 2005). E o mesmo mercado, seletivamente, como visto, opera diferenciando áreas a partir dos produtos imobiliários ofertados, reservando sempre as piores áreas para aquela população de menor renda,

conformando um ciclo que se retroalimenta na medida em que tende a produzir ainda mais desigualdade.

Diante disso, mesmo com vários mecanismos legais⁸⁰ para fazer valer a produção de habitação de interesse social em áreas melhor inseridas na malha urbana, não podemos dizer que o quadro da produção da habitação de baixa renda no Brasil tenha sofrido grandes alterações do ponto de vista qualitativo. No caso de Marília e Araçatuba, observamos que os novos empreendimentos imobiliários destinados a essa faixa de renda, ao invés de retratarem uma possível mudança na maneira de se produzir a cidade, acabam por reforçar algumas tendências observadas anteriormente através da produção voltada a atender um consumo dirigido, condicionado pela oferta do crédito e pela seletividade espacial das ofertas e da produção de habitação, seletividade esta comandada mais pelas próprias empresas e pelos seus estoques de terras.

É importante salientar que essa localização periférica dos empreendimentos destinados a Faixa 1, encontra amparo na busca pelo menor preço da terra, tendo em vista que a produção destinada a atender à população de menor renda tende a se dar em uma escala mais abrangente, o que reverbera na necessidade de lotes ou extensões mais amplas para serem parceladas.

Em consequência ao direito dos proprietários de terra:

Os empresários do setor da construção têm de dispor de um volume considerável de recursos para adquirirem as terras necessárias para a produção imobiliária. Importante notar que a constante presença da propriedade fundiária como barreira à produção imobiliária dificulta a reprodução do setor, na medida que limita as opções de construção e encarece o produto final comprometendo a demanda. Em São Paulo, segundo estudo realizado pelo Departamento de Tecnologia da Arquitetura/FAU-USP/NAPPLAC, o elemento de maior peso no custo de produção habitacional é a terra, que significa 28,41% dos custos de produção totais (BOTELHO, 2005, p. 56)⁸¹.

Tal como mencionado no exemplo apresentado por Botelho (2005), a terra se constitui como uma das mais importantes barreiras à produção no setor imobiliário e tal como apresentado por Maricato (2008) representa um

⁸⁰ Constituição Federal, Estatuto das Cidades, Plano Diretor e Plano de Habitação de Interesse Social e a própria Legislação do PMCMV.

⁸¹ Segundo esse mesmo trabalho, o segundo elemento de maior peso são os materiais de construção, os quais representam 20% dos custos.

importante nó que dificulta a construção de uma cidade que atenda de maneira mais eficaz o coletivo.

Nesse sentido, os desafios enfrentados pelo programa e pelo poder público de uma forma geral são grandes. O acesso a terra urbanizada pode ser apontado como o principal entrave para a execução de uma política habitacional mais eficaz (embora não seja o único), que além de propiciar o acesso à moradia também possibilite uma melhor inserção da população de menor renda na cidade.

Hoje, assim como na gênese dessas cidades, a propriedade da terra continua sendo o fio condutor do processo de expansão urbana e um dos principais instrumentos para a acumulação de capital. Sendo assim, do ponto de vista locacional, o PMCMV parece reforçar a mesma lógica observada nos períodos e nas políticas anteriores, porém com um agravante: os custos para a produção dessa cidade, assim como para o seu consumo tem se mostrado elevados (lidos a partir do movimento de preços observados na análise do mercado imobiliário), o que tende a ampliar os problemas à população ali inserida.

Por outro lado, o PMCMV também adiciona novos elementos à produção do espaço urbano. Em nenhum outro momento da história da política habitacional brasileira foi liberado um volume de crédito tão grande para promover a produção habitacional e seus impactos no tecido urbano passam a ser bastante significativos, sobretudo por essa produção se dar em um curto período e por significar a realocação de um significativo contingente populacional⁸².

A respeito da produção habitacional podemos ver o seu efeito a partir da seguinte comparação: Se levarmos em consideração a produção imobiliária sob a responsabilidade do Estado através dos programas da CDHU e das COHABs (Crhis e Bauru) entre os anos de 1960 e 1996, comparando-a com a produção atual do PMCMV, entre os anos de 2010 e 2015, temos números bastante similares (Quadro 9).

⁸² Embora esse não seja o enfoque de nossa pesquisa, chamamos a atenção ao fato de que o lançamento de novos conjuntos habitacionais com condições de pagamento melhores do que aquelas observadas no mercado tendem a atrair um grande contingente populacional, o qual se desloca na cidade, podendo gerar transformações em outras áreas da cidade.

Quadro 9. Número de unidades habitacionais produzidas pela CDHU e pelas COHABs entre 1960 e 1996 e sua comparação com a produção do PMCMV entre os anos de 2009 e 2015 nas cidades de Marília e Araçatuba.

	Total de unidades produzidas pelo MCMV (2010-2015)	Total de unidades produzidas pela CDHU e COHABs (1960-1996)	% da produção realizada pelo PMCMV em relação às outras políticas habitacionais
MARÍLIA	8.648	9.439	92%
ARAÇATUBA	10.017	10.031	99%

Fonte: Ministério das cidades; Cohab-Bauru e Cohab-Crhis Organização: Sidney Querino Jr.

Ao analisarmos esses dados, podemos observar a relevância que a produção realizada pelo PMCMV assume, sobretudo por se dar em um período significativamente mais curto. Em números absolutos, foram construídas 9.439 unidades habitacionais em Marília durante as décadas pretéritas pelas políticas da CDHU e das COHABs, enquanto atualmente foram ou estão sendo construídas 8.648, ou 92% em relação à produção anterior.

Se organizarmos esses dados tomando como referência a produção média por ano em cada uma das fases aqui analisadas, observamos o seguinte resultado: Em Marília a CDHU e as COHABs produziram em média 262 unidades habitacionais por ano, enquanto o PMCMV tem produzido em média 1.730 unidades habitacionais ou 660,3% a mais do que a política habitacional anterior.

No caso de Araçatuba os números são ainda mais expressivos: Foram construídas entre 1965 e 1996, 10.031 unidades habitacionais via CDHU e COHABs e atualmente têm sido produzidas 10.017 unidades pelo PMCMV ou 99% do total.

Tomando como base a produção média em relação aos anos aqui analisados temos que a CDHU e as COHABs produziram em média 278 unidades habitacionais por ano, enquanto o PMCMV tem produzido em média 2.003 unidades ou 720,5% a mais em relação a outras políticas.

Em ambos os casos os dados quantitativos demonstram que o volume de unidades habitacionais produzidas atualmente é extremamente expressivo e sem precedentes históricos.

Outra evidência que reforça esse argumento é a comparação da produção atual financiada pelo PMCMV com o número total de domicílios particulares permanentes e com o déficit habitacional (Quadro 10).

Quadro 10. Relação da produção habitacional do PMCMV entre os anos de 2010 e 2015 e o número de domicílios particulares permanentes de Marília e Araçatuba no ano de 2010.

	Total de unidades produzidas pelo PMCMV (2010-2015)	Total de domicílios particulares permanentes urbanos em 2010	% da produção do PMCMV em relação ao total de domicílios particulares permanentes urbanos em 2010
Marília	8.648	65.752	13%
Araçatuba	10.017	59.543	17%

Fonte: Fundação Seade, Ministério das cidades e Caixa Econômica Federal, Organização: Sidney Querino Junior.

Segundo dados disponibilizados pela fundação Seade, no ano de 2010, a cidade de Marília apresentava 65.752 domicílios particulares permanentes. Ao levarmos em consideração a produção habitacional realizada pelo PMCMV até o ano de 2015 e supondo que o número de domicílios particulares permanentes não tenha se alterado de forma muito expressiva, temos que a produção financiada pelo programa significou um acréscimo de aproximadamente 13% em relação ao estoque habitacional existente.

Apenas a título de comparação, toda a produção realizada pela CDHU, pelas COHABs e pelo INOCOOP-SP, entre os anos de 1970 e 1990, segundo Boscariol (2011), representou 14,8% do estoque total de 1990. Portanto, proporcionalmente, o que outras políticas de acesso à habitação demoraram vinte anos para produzir, o PMCMV tem produzido em apenas cinco, ampliando significativamente o estoque de imóveis residenciais e aquecendo o mercado de terras de maneira bastante expressiva.

Outro indicador importante que demonstra as características dessa produção é sua relação com o enfrentamento do déficit habitacional.

Levando em consideração alguns dados apresentados pelo IBGE, a partir da realização do censo em 2010, a proporção do déficit habitacional para a cidade de Marília (Quadro 11) era de pouco mais de 8%, totalizando 5.834

domicílios, portanto abaixo das médias estadual e nacional. Desse total, destacam-se aqueles classificados como coabitação (2.754 domicílios) e excedente de aluguel (2.521)⁸³. Em relação a Araçatuba (Quadro 11), observamos dados muito semelhantes, sendo o déficit habitacional de quase 8%, totalizando 4.868 domicílios. Desse total, 2.251 domicílios foram classificados como coabitação e outros 2.135 foram classificados como excedente de aluguel.

Ao comparamos a produção realizada pelo PMCMV (incluindo as obras já contratadas) do momento de seu lançamento até Abril de 2015, observamos que se todas as unidades habitacionais produzidas pelo programa fossem voltadas exclusivamente para a solução do déficit habitacional, portanto atreladas ao valor de uso da habitação, para a cidade de Marília teriam sido produzidas 48,2% de moradias a mais do que a demanda registrada pelo censo do IBGE (2010). Portanto, ao menos em termos quantitativos, os problemas relacionados à falta de moradia seriam solucionados.

Quadro 11. Relação entre a produção habitacional do PMCMV entre os anos de 2010 e 2015 e o déficit habitacional de Marília e Araçatuba no ano de 2010.

	Total de unidades produzidas pelo PMCMV	Déficit habitacional	% da produção do PMCMV em relação ao déficit habitacional
Marília	8.648	5.834	148,2%
Araçatuba	10.017	4.868	205,8%

Fonte: Fundação Seade, Ministério das cidades e Caixa Econômica Federal, Organização: Sidney Querino Junior.

Contudo, quando observamos o número de unidades habitacionais produzidas pela Faixa 1 do programa, temos que até o momento apenas 22,1% dessa produção, ou 1.914 unidades habitacionais, estão certamente atendendo ao público em que se concentra a maior parcela do déficit habitacional. É importante salientar que estamos lidando com uma produção habitacional sem

⁸³ Coabitação familiar, segundo a metodologia utilizada diz respeito a soma dos cômodos e das famílias conviventes com intenção de construir um domicílio exclusivo. Ônus excessivo com aluguel diz respeito ao comprometimento de mais de 30% da renda familiar com o custeio do aluguel.

precedentes e que em apenas cinco anos foi atendida aproximadamente 33% da demanda habitacional de interesse social dessa cidade.

Em Araçatuba, por outro lado, a produção de habitação de interesse social é bastante expressiva, apresentando uma situação diferenciada em relação à cidade de Marília.

Ao comparamos a produção realizada pelo PMCMV entre os anos de 2010 e 2015, temos que se essas fossem produzidas todas voltadas a atender o déficit habitacional, haveria um excedente de aproximadamente 106% das unidades produzidas. Contudo, quando observamos o número de unidades habitacionais produzidas pela Faixa 1 do programa, temos que até o momento 39,2% dessa produção, ou 3.933 unidades habitacionais, se enquadrariam no atendimento ao público em que se concentra a maior parcela do déficit habitacional. Nesse sentido, tomando como referência os dados apresentados pelo IBGE, temos que aproximadamente 80% do número de unidades habitacionais necessárias à possível eliminação do déficit habitacional na cidade foram produzidas em apenas 5 anos, dados bastante expressivos.

CONCLUSÕES.

O decorrer da atividade de pesquisa nos possibilitou ampliar a proposta inicial de análise, saindo de uma perspectiva que privilegiava o entendimento do funcionamento do mercado imobiliário nas duas cidades analisadas em sua conjuntura mais recente e considerando a sua dimensão espacial, para a busca da compreensão da produção histórica das condições na qual ele opera.

Ao longo do citado percurso, cujas reflexões encontram-se organizadas nessa dissertação, observamos o processo de estruturação das cidades de Marília e Araçatuba e o papel central que a terra e a sua propriedade exerceu e exerce para a consolidação desses núcleos urbanos, tal como evidenciado no primeiro capítulo. Nesse sentido, mais do que um movimento casual, marcado por negócios de ocasião ou aptidões naturais dadas por solos férteis para as atividades agrícolas, observamos que a produção do espaço urbano dessas cidades responde a lógicas econômicas e políticas, as quais refletem na conformação de duas cidades complexas e bastante desiguais, com vários elementos em comum entre elas, mas também com suas singularidades.

Esse processo fica evidente quando lançamos o olhar, não apenas para a maneira como as diferentes áreas dessas cidades são influenciadas e transformadas pelos mais variados movimentos do mercado imobiliário, tal qual apresentado no item 2.3.2., mas também quando analisamos os mapas de exclusão/inclusão social e a espacialização dos chefes de família com maiores e menores rendas de ambas as cidades, expostos no início do capítulo 3, os quais indicam uma concentração espacial cada vez maior desses grupos em áreas específicas da malha urbana. Essa dinâmica, invariavelmente tem implicado em maior prejuízo para a população de mais baixa renda, seja nos momentos de maior dinamismo do mercado ou naqueles em que o mercado se encontra em fase de desaceleração. Isso fica evidente quando observamos que os preços médios de casas e terrenos das áreas mais bem avaliadas variam em ritmo e intensidade diferentes daqueles considerados em pior localização. Por outro lado, para os capitais e agentes que atuam na produção do espaço urbano, o aquecimento do mercado observado na última década, somado ao lançamento de programas de infra-estrutura urbana e habitação

como o PAC e o PMCMV, a possibilidade de aferição de rendas da terra cada vez mais elevadas se mostrou uma realidade concreta.

Além disso, tal qual observado no item 2.2 e no capítulo 3, o Estado, através das políticas de habitação tem contribuído para a intensificação dos processos de diferenciação e, paulatinamente, de desigualdade socioespacial observados nessas cidades. Isso fica evidente quando analisamos a localização dos empreendimentos habitacionais produzidos pela CDHU e COHABs e mais recentemente pelo PMCMV, os quais contribuíram/têm contribuído para esse processo a partir da recorrência da construção desse tipo de empreendimento, sobretudo aqueles destinados à população de mais baixa renda, em áreas periféricas da cidade (muito embora, com o passar do tempo, tais localizações devam ser relativizadas e transformadas em decorrência das constantes mudanças pelas quais as cidades passam ao longo do tempo, muitas delas positivamente). Acreditamos, a partir de nossa investigação, que tais decisões locacionais sejam tomadas tendo como base estratégias que fortalecem a especulação imobiliária apoiadas na expansão da malha urbana em descontínuo, privilegiando determinados setores socioeconômicos da cidade e determinados agentes que atuam na produção do espaço urbano em detrimento da construção de uma cidade voltada ao uso coletivo.

Ainda de acordo com a análise da produção habitacional realizada pelo PMCMV nas cidades de Marília e Araçatuba, podemos apontar, em síntese, que:

- O programa chega a essas cidades em um contexto no qual os preços de terrenos e casas vinham em movimento crescente, sobretudo a partir do ano de 2005, de acordo com os dados apresentados no item 2.3.2. A partir de sua incorporação à lógica de produção das cidades, observa-se uma acentuação da tendência anteriormente observada, contribuindo para os movimentos de diferenciação e especulação anteriormente mencionados;

- Nesse sentido, é plausível afirmar que as políticas desenvolvidas pelo governo brasileiro, sobretudo a partir de meados da década de 2000, como o aumento da oferta de crédito, impactaram de maneira mais incisiva o mercado imobiliário do que o lançamento do PMCMV, o qual só ocorreu no ano de 2010 (aproximadamente um ano após o lançamento oficial do programa). Ao longo de toda a série histórica, apesar da oscilação dos preços médios ofertados,

observou-se um aumento de mais de 270% entre o primeiro e o último ano analisados, o que indica que todas as ofertas imobiliárias registradas nesse período que se concretizaram, permitiram aos proprietários fundiários auferir um volume crescente de recursos, a título de renda da terra.

- Ao analisarmos os agentes responsáveis pela operacionalização desse programa, observamos uma importante diferença do PMCMV em relação às outras políticas analisadas. Se naquela produção, empreendida pelo CDHU e pelas COHABs os agentes que operacionalizam a produção da habitação de interesse social foram constituídos por empresas públicas e de economia mista, no caso do PMCMV tem-se observado a atuação de empresas de capital privado e algumas delas com atuação em mais de uma cidade ou macrorregião do país, sendo uma ou outra com capital aberto na bolsa de valores, tal qual a MRV Engenharia. Isso impacta diretamente na maneira como esses empreendimentos são construídos, especialmente quando levamos em conta a escolha de sua localização (embora questões ligadas ao projeto de arquitetura homogêneo também possam e devam ser consideradas), uma vez que a lógica empresarial tende a ser ainda mais reforçada. Isso fica evidente quando comparamos a localização dos empreendimentos destinados ao atendimento da habitação de interesse social (Faixa 1) e aqueles voltados ao mercado (Faixas 2 e 3), sendo que os últimos, via de regra, se localizam em áreas melhor inseridas da malha urbana, conforme os mapas 19 e 20.

- Do ponto de vista quantitativo, também podemos observar importantes diferenças entre a produção realizada por aqueles diferentes programas anteriores e o atual. Segundo o que foi possível observar, o PMCMV, em apenas cinco anos, teve uma produção equivalente àquela realizada pela CDHU e pelas COHABs durante décadas. Quando levamos em consideração o contexto não metropolitano no qual essas cidades estão inseridas e suas condições de cidades médias, os efeitos espaciais dessa produção tendem a ser amplificados, uma vez que influenciam diretamente na dinâmica dessas cidades como um todo e com grande intensidade. Isso fica evidente quando observamos que em pouco mais de cinco anos foram produzidos aproximadamente 20% de todo o estoque habitacional existente nessas cidades até o momento de acordo com os quadros 13 e 14. Tal volume implica não apenas em mudanças na dinâmica dos preços do mercado imobiliário, mas

na mobilidade residencial de pessoas que passam a viver nessas áreas e consequentemente no cotidiano dessa população. Esse movimento demarca, portanto, um período singular na produção do espaço urbano dessas cidades.

- Além disso, destacamos que o PMCMV apresenta alguns aspectos positivos em relação a outras políticas de produção da habitação, sobretudo por voltar parte de sua atenção para um público antes carente de políticas habitacionais e permitir que a população com renda de 0 a 3 salários mínimos pudesse se tornar consumidora da mercadoria (especial) habitação.

Contudo, constatamos que o financiamento à produção e aquisição de novos imóveis em regime de propriedade privada e individual, modelo hegemônico de provisão de habitação em nosso país, poderia ser relativizado e acompanhado de outras formas de incentivo ao acesso a moradia bem localizada nas diferentes cidades. Um exemplo disso pode ser observado quando analisamos o número de domicílios particulares permanentes existentes em ambas as cidades, de acordo com os dados do Censo do IBGE do ano de 2010. Em Marília, de um total de 78.349 domicílios particulares permanentes, 5.765 ou 7,4% do total estavam vagos segundo o censo de 2010. Para Araçatuba, de um total de 66.563 domicílios particulares permanentes, 3.608 se encontravam vagos o que totalizava 5,4% do total. Isso significa que o número de domicílios vagos em ambas as cidades se aproximava, naquele ano, do número de unidades habitacionais produzidas pelo Faixa 1 do PMCMV até Abril de 2015 em ambas as cidades, com a diferença de que a maioria daquelas unidades habitacionais se encontra comumente localizada em áreas já dotadas de infraestrutura e em muitos casos melhor situadas, inseridas na malha urbana. Nesse sentido, chamamos a atenção para a necessidade de se buscarem outras formas de provisão de habitação, especialmente quando observamos a subutilização de área com infraestrutura preexistente, o que poderia acarretar maior economia para o Estado assim como possibilitar o acesso a moradia bem inserida dentro das cidades.

Por fim, destacamos que ao buscarmos compreender as interações entre as principais políticas habitacionais dos últimos cinquenta anos e o mercado na produção do espaço urbano dessas cidades, guardadas algumas particularidades, se destacam os processos mais comuns, que têm na

propriedade da terra e na lógica capitalista de produção do espaço o seu alicerce, em que as melhores áreas são destinadas aqueles segmentos de renda que melhor podem pagar por elas e que para muitos de seus habitantes, dada a localização precárias da habitação que lhes é ofertada, é negado o direito a própria cidade.

Referencias bibliográficas

- ABRAMO, P. **A incerteza e a inovação na estruturação intra-urbana: elementos da dinâmica imobiliária.** In: III Encontro Anual da ANPUR, 1989, São Paulo. Anais do III Encontro Anual da ANPUR, 1989.
- ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: Análise comparativa do processo de estruturação intra-urbano. Presidente Prudente:** Monografia de Bacharelado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2011.
- _____. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.** Dissertação de mestrado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2014.
- ALCANTARA, D. M. **Centralidade e dinâmica imobiliária em Londrina (PR): considerações a partir da Avenida Tiradentes.** Caminhos de Geografia (UFU), v. 14, p. 254-268, 2013.
- ALVES, G. A. P. **O Novo (e Precário) Mundo do Trabalho - Reestruturação Produtiva e Crise do Sindicalismo.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2000.
- AMORIM, E. M. J. C. **As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília-SP e Mossoró-RN.** Tese de doutorado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2016.
- AMORIM, W. V. **A produção social do espaço urbano em Londrina-PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** Dissertação de Mestrado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2011.
- _____. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** Tese de doutorado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2015.

- ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**. Caros amigos, 2009.
- AZEVEDO, S., & ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e poder**. Rio de Janeiro, Ed. Zahar, 1982.
- AZEVEDO, S. **Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH**. Revista de Administração Pública, 22(4), 107-119, 1988.
- BARCELLA, B. **O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço urbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP**. Monografia de Bacharelado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2015.
- BOLAFFI, G. **Habitação e urbanismo: O problema e o falso problema**. In: E. Maricato, *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.
- BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, 1, 70-104, 2008.
- BOSCARIOL, R. A. **Os agentes estatais na produção do espaço urbano em cidades do interior paulista: Marília, Presidente Prudente, Araçatuba e São José do Rio Preto**. Presidente Prudente: Dissertação de Mestrado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2011.
- BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado (Geografia), Universidade de São Paulo, 2005.
- _____. (2007). **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. 1. ed. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007. v. 01. 316p .

- BRANDÃO, P. **Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos.** *Geotextos (Salvador)*, 167-185, 2012.
- BRENNER, N. **Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana.** *Geosp. São Paulo*, n. 33, p. 198-220, 2013.
- BRUEGMANN, R. **La dispersión urbana.** Madri: Comunidad de Madrid, 2011.
- CALDEIRA, T. P. **Cidades de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2000.
- CAMPOS, P. A. **A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana.** *Cadernos do IPPUR/UFRJ, ano III, n. especial, 1989*.
- CANO, W. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil.** *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*, v. 27, p. 29-57, 2010.
- CAPEL, H. **Agentes y Estrategias en la producción del espacio urbano espanhol.** *Revista de Geografia.* Barcelona, 1974.
- _____. **La Morfología de las ciudades.** Vol III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CARDOSO, A. L.; Aragão, T. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil.** In: CARDOSO, A. L.. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais.* 1ed. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2012.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano.** Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.
- _____. **Diferenciação Socioespacial.** *Revista Cidades*, 45-60, 2007, vol.4, n.6
- _____. **A condição espacial.** Editora Contexto, 2011.
- CASTELO, A. M. **Diretrizes para a Reformulação do Sistema de Financiamento da Habitação.** *Pesquisa & Debate*, p. 169-192, 1997.

CASTELLS, M. **"La question urbaine"**, 1972.

_____. **A questão urbana**. Rio de Janeiro, Paz e terra, 1983.

CATELAN, M. J. **Heterarquia Urbana: interações espaciais interescares e cidades médias**. Presidente Prudente: Coleção Propg Digital, Unesp, 2013.

COIMBRA, A. F. **Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande PB, Mossoró RN e Passo Fundo RS**. Monografia de Bacharelado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2013.

COLOGNESE, S. A; MELO, J. L. B. **A técnica de entrevista na pesquisa social**. Cadernos de Sociologia, v.9, Porto Alegre, UFRGS, p. 143-159, 1998.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**, São Paulo, 1993.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: São Paulo, Ática, 1989.

DAL POZZO, C. F. **Territórios de autossegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos**. Dissertação de mestrado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2011.

DEMATTEIS, G. **Suburbanización y perirurbanización, ciudades anglosajonas y ciudades latinas**. In: F. MONCLÚS, La ciudad dispersa. Barcelona: CCCB, 1998.

DENIZO, V. **Os produtos da Política Estadual de Habitação na Região Metropolitana de São Paulo: elementos para análise de uma política metropolitana de habitação**. 2007, 293f. Tese de doutorado (Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUU, USP, São Paulo, 2010.

ELIAS, D. **Agronegócio e novas regionalizações no Brasil**. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. (ANPUR), vol. 13, p. 153-

170, 2011.. Disponível em: < <http://www.anpur.org.br/revista>>. Acesso em 20/03/2013.

FERREIRA, É. **O capital incorporador em Marília-SP: a produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais**. Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, p. 337-365, (Agosto/Dezembro de 2010).

FERREIRA, J. S. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. In: Simpósio Internacional: Interfaces das Representações Urbanas em Tempos de Globalização, Bauru, 2005.

_____. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano**. 1. ed. São Paulo: Fupam, 2012. v. 1. 200p.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de doutorado (Economia), UNICAMP, Campinas, 2011.

Fundação João Pinheiro (2013). Acesso em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>. Data do acesso: 01/10/2015.

GEERTZ, C. **A interpretação das Culturas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

_____. **Uma Descrição Densa: Por uma Teoria Interpretativa da Cultura**. In: _____. A interpretação das culturas. Rio de Janeiro: Zahar Editores. Cap. 1, p. 13-41, 1978.

_____. **Do Ponto de Vista do Nativo: a natureza do entendimento antropológico**. In O Saber Local: novos ensaios em antropologia interpretativa. (Trad. Vera Mello Joscelyne). Petrópolis: Ed. Vozes, 1997.

GHIRARDELLO, N. **À beira da linha: Formações urbanas da Noroeste paulista**. Unesp, 2002.

GIBBS, G. **Codificação e categorização temáticas: Análise de dados qualitativos**. Porto Alegre: Bookman/Artmed: 59-68, 2009.

- GOMES, M. T. **O processo de reestruturação produtiva em cidades médias do Oeste paulista: Araçatuba, Birigui, Marília, Presidente Prudente e São José do Rio Preto.** Tese de doutorado (Geografia), Universidade de São Paulo, 2007.
- GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo, Edusp, 1993.
- _____. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo, Edusp, 2010.
- GREGO, L; Ataíde, Natália Gironde; BARON, Cristina Maria Perissinotto. **A atuação da Companhia Regional de Habitação de Interesse Social COHAB-CRHS em Araçatuba/SP.** In: Colloquium Humanarum. p. 01-16, 2014.
- GUIDUGLI, O. **A geografia da população urbana: Aspectos teóricos e o caso de Marília.** Tese de doutorado (Geografia), USP, São Paulo, 1979.
- HALL, Michael M. **História oral: os riscos da inocência. O direito à memória.** p.157-160, 1992.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade,** 1973.
- _____. **A Justiça Social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.
- _____. **Novo imperialismo.** Edição Loyola, 2004.
- _____. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2011.
- HESPANHOL, A. N. **A atuação do Estado brasileiro no processo de desenvolvimento brasileiro.** In: Messias Meneguete Júnior; Neri Alves. (Org.). FCT - 40 anos - Perfil Científico-educacional. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1999, v. 01, p. 21-41.
- JARAMILLO, S. **Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías.** Bogotá: CEDE-Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

- JURADO DA SILVA, P. F. **A integração do mercado imobiliário e financeiro na produção da cidade fragmentada.** Revista *Formação (Online)*, Presidente Prudente, 1(19), 2012.
- KAYSER, B. O. **Geógrafo e a Pesquisa de Campo.** Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n. 84, jul. 2006.
- LAMPARELLI, C.M. **Uso do solo e direito de propriedade.** Estudos Fundap, 1983.
- LANG, A. E. **As ferrovias no Brasil e avaliação econômica de projetos: Uma aplicação em projetos ferroviários.** Dissertação de Mestrado (Brasília (Distrito Federal): Universidade de Brasília (Dissertação de Mestrado), 2007.
- LARA, P. C. de. **Marília, sua terra, sua gente.** Marília: Iguatemy, 1991.
- LEAL, V. N. **Coronelismo, enxada e voto.** Editora Companhia das Letras, 2012.
- LEFEBVRE, H. **O pensamento Marxista e a cidade.** Lisboa: Ulisséa, 1972.
- _____. **Estrutura social: a reprodução das relações sociais.** Rio de Janeiro: Livros técnicos e científicos, 1977.
- _____. **A cidade do capital,** Rio de Janeiro, DP&A, 1999.
- _____. **La production de l'espace.** 4. ed. Paris: Anthropos, 2000.
- _____. **O direito a cidade.** São Paulo, Centauro, 2008.
- LOGAN, J., & MOLOTH, H. **Urban fortunes: the political economic of places.** London, 1987.
- LOW-BEER, J. B. **Renda da Terra – Algumas Noções Básicas para a compreensão do caso urbano.** Espaço e Debates. São Paulo: NERU, n.8, jan./abr. 1983.
- MAGRINI, M. A. D. O. **Vidas em enclaves. Imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não**

- metropolitanos.** Tese de doutorado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2013.
- MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica.* Vozes, 1987.
- _____. *Habitação e cidade.* São Paulo: Atual Editora, 1997.
- _____. **O nó da terra.** Revista Brasileira de Direito Ambiental, v. 15, p. 191-196, 2008.
- MARQUES, E. **De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas.** Novos Estudos CEBRAP (Impresso), v. 105, p. 15-33, 2016.
- MARRE, Jacques A. **A construção do objeto científico na investigação empírica.** [Seminário de Pesquisa do Oeste do Paraná. Fundação Universidade Estadual do Oeste do Paraná], 1991.
- MASSEY, D. B. **Pelo espaço: uma nova política da espacialidade.** Bertrand Brasil, 2008.
- _____. **Filosofia e política da espacialidade: algumas considerações.** GEOgraphia, Rio de Janeiro, ano 6, n. 12, p. 7 – 23, 2004.
- MARX, C. **El Capital: crítica de la Economía Política.** México-Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, v. I e II, 1964, v. III, 1965.
- MARX, K. **O capital.** Bauru, São Paulo: Edipro, 3ª edição, 2008.
- MEIHY, J. C. S. B. **Manual de história oral.** Edições Loyola, 2000.
- MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: Caso de Presidente Prudente-SP.** Dissertação de mestrado (Planejamento Urbano e Regional), UFRJ/IPPUR, Rio de Janeiro, 1993.
- _____. **Padrões de desigualdade em cidades paulistas de porte médio: agenda das políticas públicas em disputa.** Tese de doutorado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2006.

- _____. **Indicadores empíricos para a leitura de cidade de porte médio.** In: Sposito, Maria Encarnação Beltrão (Org.): *Cidades Médias: Espaços em transição*. São Paulo: Expressão popular, p. 439-460, 2007.
- _____. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho.** *Anais. XVI Encontro Nacional de Geógrafos, Porto Alegre: UFRGS*, 2010.
- _____. **Agentes econômicos e resstruturação urbana e regional: Chillán e Marília.** In: M. E. Sposito, & D. e. Elias, *Agentes econômicos e resstruturação urbana e regional*. São Paulo: Outras expressões, 2012.
- _____. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil** (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate. *Revista Mercator*, 29 a 40, 2013.
- MELO, M. A. B. C. **Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação.** *Espaço & Debates*. São Paulo, n. 24, p. 75-85, 1988.
- _____. **O impasse da política habitacional no Brasil.** Vozes, Rio de Janeiro, 2011.
- MÉSZÁROS, I. **O século XXI socialismo ou barbárie?**. São Paulo: Boitempo, 2003.
- MOMBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo.** São Paulo: Hucitec, 1984.
- MOURÃO, P. F. **A industrialização do oeste paulista: O caso de Marília.** Faculdade de Filosofia, letras e Ciências humanas, Universidade de São Paulo.: Dissertação de mestrado, 1994.
- _____. **Reestruturação produtiva da indústria e desenvolvimento regional: a Região de Marília.** Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas-Universidade de São Paulo, 2002.
- NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990).** Campinas: Unicamp, 1996.

- OLIVEIRA, P. de S. **Caminhos de construção da pesquisa em ciências humanas.** In: _____. (org.). Metodologia das ciências humanas. São Paulo: EdUNESP. p. 17 – 26, 1998.
- OLIVEIRA, F. D. **Acumulação monopolista, estado e acumulação: Nova qualidade do conflito de classes.** In: *Contradições urbanas e movimentos sociais*. São Paulo: Cedec, 1977.
- PAIVA, C. C. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no contemporâneo: a irracionalidade em processo.** Tese de doutorado (Desenvolvimento econômico), UNICAMP, Campinas, 2007.
- PEDON, N. **A participação popular na produção do espaço urbano da cidade de Araçatuba-SP: o caso do Bairro Alvorada.** Dissertação de mestrado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2005.
- PEREIRA, P. C. **Reestruturação imobiliária em São Paulo: Especificidades e tendências.** Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina. Universidade de São Paulo, 2005.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. F. **Fragmentación especial y social: conceptos e realidades. Perfiles Latinoamericanos,** dez. n. 19, FLCS, DF, México, p. 33-56, 2001.
- REIS, N. G. **Sobre a dispersão em São Paulo.** IN: REIS, N. G & TANAKA, M. S. (org). Dispersão Urbana: Diálogo sobre pesquisas Brasil – Europa, FAU/USP, São Paulo, 2007.
- REIS FILHO, N. G. **Cultura e Estratégias de Desenvolvimento. A década de 1920 e as origens do Brasil Moderno.** 1ed.São Paulo: UNESP, v. 1, p. 143-157, 1997.
- REGO, M. **Proálcool na região de Araçatuba: o doce fel do binômio cana-boi.** Tese de Doutorado. FFLCH, USP, São Paulo, 1990.

- RIBEIRO, L. C. de Q. **Cidade, Nação e Mercado: Gênese e Evolução da Questão Urbana no Brasil**. In: _____ SACHS, Ignacy; WILHEIM, Jorge e PINHEIRO, Paulo S. **Brasil: Um Século de Transformações**. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.
- RIBEIRO, R. J. **Não há pior inimigo do conhecimento que a terra firme**. *Tempo Social*, São Paulo, 11 (1), p. 189 – 195, 1999.
- ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boi tempo, 2015.
- SANTOS, C. A., & Nunes, J. O. **A relação espaço/tempo para a formação do relevo da cidade de Marília e seu sistema de afastamento e tratamento de esgoto**. Rio Claro: Anais do Simpósio de Pós Graduação em Geografia do Estado de São Paulo, 2008.
- SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1978.
- _____. **A Urbanização brasileira**. 5. ed., 3. reimpre. - São Paulo: edusp, 1993.
- _____. **A Natureza do Espaço**. São Paulo, São Paulo, Brasil: edusp, 2006.
- SARLO, B. **La ciudad vista: mercancias y cultura urbana**. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 2009.
- SAYAD, J. **Preço da terra e mercados financeiros**. *Pesquisa e planejamento econômico*, 7(3), 623-662, 1977.
- SEN, A. K; Mendes, R. D. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2000.
- SILVA, S. **Expansão cafeeira e origem da indústria no Brasil**. São Paulo, Alfa-Omega, 1976.
- SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.
- SMOLKA, M. O. **Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: O caso do Rio de Janeiro**. *Espaço e debates*, 1987.

- SMITH, N. **Contornos de uma política espacializada: veículo dos sem teto e a construção da escala geográfica.** In: ARANTES, A. (org.). O espaço da diferença. Campinas: Papirus. p. 132 – 175, 2000.
- SOJA, E. **Geografias pós modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica.** Zahar, 1993.
- SPOSITO, E. S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** São Paulo: Tese de doutorado (Geografia), USP, São Paulo, 1990.
- SPOSITO, M. E. B. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana.** Dissertação de mestrado (Geografia), Instituto de Geociências e Ciências Exatas de Rio Claro da Universidade Estadual Paulista, 1983.
- _____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado.** Unesp Presidente Prudente: Tese de livre docência, 2004.
- _____. **O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo.** *Cidades, Presidente Prudente*, v3, n.5, 143-156, 2006.
- _____. **Reestruturação Urbana e Segregação socioespacial no interior paulista.** Script Nova: Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales, nº11, 2007.
- SPOSITO, GOES. **Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** Presidente Prudente: Unesp, 2013.
- SWYNGEDOUW, E. **A cidade como um híbrido: Natureza, sociedade e "urbanização cyborg".** In: H. ACSELRAD, A duração das cidades (pp. 83-104). Rio de Janeiro: D,P & A, 2001.
- TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis.** Edicol, 1979.
- TURRA NETO, N. **Pesquisa qualitativa em Geografia,** 2013.

- VALENÇA, M. M. **Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar.** Cadernos Metrópole, [s.l.]: no. 9, p. 165-171, 1º, 2003.
- VILAGRASA, J. **El Estudio de la Morfología Urbana: uma aproximación. Geocrítica.** Cuadernos Críticos de Geografía Humana,. (revistaeletrônica: Scripta Nova), 1991.
- VILLAÇA, F. **Uso do solo urbano.** Fundação Prefeito Faria Lima, Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, 1978.
- _____. **O espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo, SP.: Studio Nobel Editora, 1998. 373p .
- WERLEN, B. **Regionalismo e sociedade política.** Geographya, 7-25, 2009.
- WHITACKER, A. M. ; Miyazaki, V. K. **O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana. Apontamentos metodológicos.** Revista de Geografia e Ordenamento do Território, v. 2, p. 307-327, 2012.
- ZANDONADI, J. C. **A expansão territorial urbana na cidade de Marília/SP e os loteamentos fechados.** Monografia de Bacharelado (Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2005.
- _____. **Novas Centralidades e novos Habitats: Caminhos para a fragmentação Urbana e Marília (SP).** Dissertação de mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2008.