

# DA SUPERPRODUÇÃO IMOBILIÁRIA À EXPANSÃO DAS NECESSIDADES POR MORADIA

*FROM REAL ESTATE OVERPRODUCTION TO THE EXPANSION OF HOUSING NEEDS*

 Estevam Vanale Otero <sup>1</sup>

 Bárbara Caetano Damasceno <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, Brasil, [eotero@usp.br](mailto:eotero@usp.br)

<sup>2</sup> Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Bauru, SP, Brasil, [bc.damasceno@unesp.br](mailto:bc.damasceno@unesp.br)

## Resumo

No interior paulista os processos de desconcentração industrial e interiorização do desenvolvimento representaram, além de crescimento econômico e ampliação da oferta de empregos, o surgimento e acirramento de diversos problemas urbanos antes restritos às metrópoles, em especial quanto à moradia dos estratos de baixa renda. As políticas públicas destinadas a enfrentar o problema adotaram como solução hegemônica a produção de novas moradias, sobretudo a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. Ainda assim, após décadas de adoção desse modelo, observa-se um descolamento entre oferta e demanda em que, paradoxalmente, identifica-se uma forte expansão de ambas. No período recente, parcela significativa da literatura se concentra na análise da produção de moradias e seus impactos socioterritoriais nos grandes centros urbanos e metrópoles, de modo que são ainda insuficientes os estudos sobre a problemática urbana e habitacional em realidades não-metropolitanas, e que permitam a distinção entre as formas de produção do espaço e das necessidades habitacionais em cidades de pequeno e médio porte. Desta maneira, o presente artigo busca demonstrar, a partir da análise das necessidades por moradia e da produção habitacional para um conjunto de 23 municípios da Aglomeração Urbana de Piracicaba, como a produção da moradia enquanto mercadoria resultou num quadro de superprodução, sem ter sido capaz de enfrentar as reais necessidades habitacionais dessas cidades.

**Palavras-chave:** déficit habitacional, política habitacional, habitação social, mercado imobiliário, aglomeração urbana de Piracicaba..

## Abstract

*The process of industrial sprawl in the São Paulo hinterland represents, as well as economic growth and the expansion of jobs, the appearance and intensification of several urban problems previously restricted to metropolitan areas, particularly the housing of low-income populations. The hegemonic solution adopted by public policies was the production of new housing, especially after the Minha Casa Minha Vida Program. Even so, after decades of adopting this model, a mismatch between supply and needs is identified, with a strong expansion of both, paradoxically. A significant part of the literature recently focused on analyzing housing production and its socio-territorial impacts in large urban centers and metropolises. The studies on urban and housing problems in non-metropolitan realities are still insufficient, and that allows the distinction between the forms of space production and housing needs in small and medium-sized cities. In this way, the present study demonstrates how the production of housing as a commodity resulted in a framework of overproduction without having been able to face the real housing needs of these cities. The study is based on analyzing housing needs and housing production for 23 municipalities in the Urban Agglomeration of Piracicaba.*

**Keywords:** housing shortage, housing policy, social housing, real estate market, urban agg.

### Contribuição dos autores:

**EVO:** conceituação, análise formal, investigação, metodologia, supervisão, validação, escrita - rascunho original, escrita - revisão e edição. **BCD:** conceituação, curadoria dos dados, análise formal, investigação, metodologia, validação, visualização, escrita - revisão e edição...

**Fomento:** Não houve fomento

**Declaração de conflito:** nada foi declarado.

Editor Responsável:

Sidney Piochi Bernardini 

How to cite this article:

OTERO, E. V.; DAMASCENO, B. C. Da superprodução imobiliária à expansão das necessidades por moradia. **PARC Pesq. em Arquit. e Constr.**, Campinas, SP, v. 13, n. 00, p. e022030, 2022. DOI: <https://doi.org/10.20396/parc.v13i00.8667963>.



## Introdução

O problema social da habitação no contexto latino-americano expressa uma crise histórica e estrutural. Distintos fatores convergiram para a formação dessa problemática, os quais remontam às origens de nossa formação social, ao modelo de desenvolvimento adotado e ao processo de ocupação do território. Esses problemas agudizaram-se na segunda metade do século XX, fruto do processo de modernização capitalista, articulando nossa industrialização tardia a uma explosiva urbanização (KOWARICK, 1979; JARAMILLO, 1982; OLIVEIRA, 2003).

Recorrentemente, a questão é tratada sob um enfoque quantitativo: haveria um *déficit* de moradias a ser respondido, invariavelmente, pela construção de mais moradias. Essa abordagem, no entanto, não dá conta de abarcar a complexidade das necessidades habitacionais presentes nas cidades brasileiras, como demonstrou uma análise qualitativa do chamado *déficit* habitacional (FJP, 2013). Esse enfoque quantitativo, contudo, não é desinteressado: alinou-se aos interesses das grandes empresas da construção civil, as quais tiveram participação fundamental no desenho da mais expressiva política habitacional brasileira, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (ARANTES; FIX, 2009; SHIMBO, 2010; FIX, 2011).

O PMCMV financiou a significativa cifra de pouco mais de 6 milhões de unidades habitacionais (UHs) entre 2009 e 2021 (SNH/MDR, 2021). Os números nacionais totais do *déficit* habitacional, entretanto, pouco se alteraram (FJP, 2012; 2021), mostrando os limites dessa abordagem. Por outro lado, os impactos urbanos decorrentes da execução do Programa foram de monta, tendo sido objeto de amplo e profundo debate acadêmico ao longo da última década. Grande parte da investigação que avaliou o PMCMV, no entanto, teve por recorte os territórios metropolitanos (SANTO AMORE; RUFINO; SHIMBO, 2015; CARDOSO, 2013), restando relativamente a descoberto os impactos da implantação dos empreendimentos do Programa em cidades pequenas e médias. Como apresentaremos ao longo deste artigo, são em cidades com esse perfil que vamos encontrar índices superlativos de produção vinculada ao PMCMV, tanto em números absolutos quanto relativos aos seus portes demográficos, com destaque para as cidades não-metropolitanas do interior paulista.

Cabe qualificar, preliminarmente, o que caracterizamos aqui como nosso recorte territorial. Em termos político-administrativos, o estado de São Paulo contava, em dezembro de 2021, com 9 Regiões Metropolitanas (RMs)<sup>1</sup>; contudo, conforme o estudo Regiões de Influência das Cidades 2018 (IBGE, 2020), apenas duas desempenhavam esse papel funcional na hierarquia da rede urbana brasileira: a Grande Metrópole Nacional de São Paulo e a Metrópole de Campinas. Como já adiantamos, é justamente nos territórios não-metropolitanos de São Paulo que vamos encontrar alguns dos maiores níveis de atividade imobiliária do estado, de modo geral, e de contratação de UHs do PMCMV, de modo particular. Avaliar essa produção face às necessidades habitacionais existentes no território é o objetivo principal da investigação exposta neste artigo.

Para tanto, tomamos como recorte territorial de análise o conjunto de 23 municípios que, até agosto de 2021, compunham a Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP)<sup>2</sup>. A eleição desse recorte para uma análise mais acurada deve-se ao fato de que, ao longo

---

<sup>1</sup> As RMs de São Paulo, Campinas, Baixada Santista, Vale do Paraíba e Litoral Norte, Sorocaba, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiá.

<sup>2</sup> Em 24 de agosto de 2021, por meio da Lei Complementar Estadual 1.360, foi instituída a Região Metropolitana de Piracicaba (RMP). Devido ao entendimento dos autores quanto à inadequação conceitual da caracterização da área enquanto aglomerado metropolitano e, valendo-nos do IBGE (2020), analisaremos o conjunto em função de sua dinâmica regional, polarizada pelo município de Piracicaba.

das duas primeiras décadas do século XXI, essas cidades vêm se notabilizando por uma expressiva produção do espaço urbano, tanto em termos de parcelamento do solo (OTERO; CREPALDI, 2019; OTERO, 2016), quanto em relação à contratação de moradias por meio do PMCMV (DAMASCENO, 2021; OTERO; DAMASCENO, 2019), e que se descolam largamente das suas necessidades habitacionais. Especialmente o município polo, Piracicaba, vem se destacando em diversos *rankings* de produção do espaço urbano dentre as cidades paulistas, vindo sendo acompanhada, em níveis menos expressivos, pelas cidades de seu contexto regional, como procuraremos demonstrar.

O foco da análise centra-se na produção habitacional vinculada ao PMCMV, por meio de avaliação quantitativa das unidades contratadas, seu perfil e enquadramento, frente às necessidades habitacionais verificadas nesse recorte territorial. A argumentação é desenvolvida em três seções, de modo a articular as questões da investigação.

Na primeira seção, intitulada “O déficit habitacional estrutural nas cidades brasileiras”, discute-se a precariedade urbana enquanto elemento estruturante do modelo de desenvolvimento econômico brasileiro. Assim, a própria caracterização do que corresponderia ao “déficit habitacional” passa por um escrutínio, permitindo entrever as lógicas e razões por trás de uma recente superprodução imobiliária face à permanência da precariedade e persistência da favelização.

A segunda seção “Necessidades habitacionais e produção de moradia na Aglomeração Urbana de Piracicaba” trata da quantificação das necessidades habitacionais nas cidades da AUP identificadas para o ano de 2010, buscando compreender essas demandas em sua complexidade.

Na terceira e última seção, “‘Habitação Social de Mercado’ e a centralidade da lógica econômica na produção habitacional”, discute-se as lógicas que permeiam essa relativa superprodução contemporânea, paradoxalmente acompanhada da persistência, e mesmo agravamento, das condições de precariedade habitacional e urbana que aí se identificam.

## **O “déficit habitacional” estrutural nas cidades brasileiras**

A urbanização é um processo que se consumou no Brasil apenas no século XX, em que se desenrolam estreitamente vinculadas à migração rural-urbana, à industrialização e à metropolização, que se desenvolve no mesmo período. Na metrópole de São Paulo, exemplo paradigmático desse processo, para cuja compreensão concorre uma ampla literatura (VILLAÇA, 2001; CALDEIRA, 2000; KOWARICK, 1979), assiste-se à consolidação na segunda metade do século XX do padrão de estruturação urbana centro-periferia, comum às cidades brasileiras dos mais diversos portes e contextos regionais.

Apresenta-se, assim, um quadro que é paradoxal apenas em sua aparência: no centro dinâmico da economia brasileira, impulsionado pela expansão industrial, proliferaram territórios de precariedade habitacional e urbana, em que a regra geral é a das moradias edificadas pelos próprios trabalhadores em seu tempo livre, muitas delas em contextos de ocupação irregular de áreas por favelas.

Na verdade, os dois processos – desenvolvimento industrial capitalista e a precariedade urbana-habitacional – configuram-se como contrapartes da mesma dinâmica. Para Maricato (2002), o processo de urbanização brasileiro caracterizou-se por uma industrialização com baixos salários e mercado residencial restrito, uma vez que “o custo de reprodução da força de trabalho não inclui o custo da mercadoria **habitação**, fixada pelo mercado privado [...] decorrendo que o consumo da **habitação** se deu, portanto, em grande parte, fora do mercado marcado pelas relações capitalistas de

produção” (MARICATO, 2002, p. 155, grifos no original). Em função disso, os trabalhadores necessitaram apelar à autoconstrução da moradia, uma vez que não encontravam nem políticas públicas nem um mercado imobiliário privado ao alcance dos seus ganhos (MARICATO, 1982).

Desse modo, o padrão de ocupação e urbanização do território paulistano – e brasileiro, de modo geral – resulta das necessidades de desenvolvimento e expansão de nosso capitalismo periférico com baixa acumulação, que se deu por meio da superexploração da força de trabalho, sendo visível mesmo nas cidades que restaram à margem do processo de desenvolvimento industrial (CANO, 2011). Ao construir sua própria casa, o trabalhador retirava a moradia do custo de sua reprodução, permitindo um rebaixamento ainda maior dos valores dos salários (OLIVEIRA, 2003).

À exploração no ambiente de trabalho sobrepunha-se a exploração no ambiente da vida, em que a precariedade habitacional de nossa urbanização espoliadora (KOWARICK, 1979) fazia-se chave para a acumulação de capital. Mesmo quando da constituição de políticas habitacionais nacionais, a exemplo do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, estas tiveram um relevante papel de dinamização econômica; foram incapazes, porém, de atender às necessidades por moradia dos mais pobres (BOLAFFI, 1982).

Após décadas de crescimento econômico acelerado, com forte protagonismo da indústria nesse dinamismo, a precariedade urbana e habitacional atingiu níveis elevados ao início do século XXI, uma vez que, como apontam Oliveira (2003), Kowarick (1979) e Maricato (1982), era necessária à acumulação do capital. A profunda crise habitacional e urbana que marca as cidades brasileiras, mesmo aquelas localizadas no centro dinâmico da economia nacional, levou a que, no ano de 2010, fosse contabilizado um “déficit habitacional” total de 6.940.691 de moradias (FJP, 2013), em que mais da metade desse número correspondia a famílias que possuíam renda mensal inferior a três salários mínimos. Não se tratava, como apontam Tonin e Peres (2015), de uma incapacidade produtiva do país em edificar unidades habitacionais em quantidade suficiente para abrigar sua população. A pronta resposta à implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)<sup>3</sup> demonstra isso.

Como mostraremos à frente para o caso específico das cidades da AUP, a produção realizada no bojo do PMCMV chegou a exceder as unidades demandadas dentro do conceito de “déficit habitacional”, sem conseguir ser acessado justamente pelos mais necessitados da “mercadoria” habitação. Segundo Tonin e Peres (2015), o próprio conceito de déficit habitacional seria “não somente [...] equivocado como [...] uma mistificação, pois o que há na realidade é uma **exclusão habitacional, um divórcio entre a produção e o consumo de moradia** estabelecido pela transformação da moradia em mercadoria e pela superexploração da força de trabalho” (TONIN; PERES, 2015, grifos no original). Desvendar esse aparente paradoxo – em que, de um lado, identifica-se uma crescente produção de imóveis residenciais, superando as demandas aparentes em um conjunto significativo de cidades e, de outro, permanecem ou aprofundam-se as necessidades habitacionais – é o nosso objetivo, apreendendo as lógicas que levam a esse divórcio entre a produção e o consumo da moradia. Para tanto, partimos do conceito mais amplo de caracterização das necessidades habitacionais utilizado pela Fundação João Pinheiro, importante instrumento à compreensão e identificação dessas demandas por moradia, com as heterogeneidades que comporta.

---

<sup>3</sup> Para estudos aprofundados acerca do PMCMV, suas lógicas e impactos territoriais ver Santo Amore, Rufino e Shimbo (2015); Cardoso (2013); Ferreira (2012).

Desse modo, as necessidades habitacionais situam-se muito além da demanda por novas moradias, do mesmo modo que, como procuraremos demonstrar, a expressiva produção habitacional por meio do PMCMV na Aglomeração tem relação frágil com as necessidades por moradia nesse contexto regional.

### **Necessidades habitacionais e produção de moradia na AUP**

No bojo do processo de interiorização do desenvolvimento que beneficiou economicamente as cidades de porte médio paulistas, também os problemas urbanos antes restritos às metrópoles, além das plantas fabris, migraram para esses centros urbanos (NEGRI, 1996). Cano (2011) igualmente aponta para esse processo, observando que “todas as cidades de porte médio que receberam o impacto da industrialização” passaram a apresentar problemas urbanos antes exclusivos da metrópole (CANO, 2011, p. 172). Em decorrência, a partir das décadas de 1960 e 1970, a precariedade urbana e a favelização tornaram-se elementos comuns a cidades de distintos portes da AUP (PIRACICABA (SP), 2020; TAUFIC, 2014; FUNES, 2005).

Em Piracicaba, município polo da aglomeração e com população estimada atualmente em 400 mil habitantes, ao longo das décadas de 1960 e, principalmente, 1970, já era possível observar significativa favelização, quadro este que veio a se intensificar nas décadas posteriores (FUNES, 2005). Ainda que Piracicaba seja a cidade que apresenta atualmente o processo de favelização mais significativo da AUP, a precariedade habitacional e os loteamentos irregulares são identificados também em cidades de pequeno porte, como Capivari e Conchal. Outras lidaram com essa questão por meio de programas de desfavelamento e regularização fundiária, caso de Limeira. Faz-se necessário, portanto, caracterizar as demandas habitacionais urbanas da AUP, a fim de compreender suas particularidades (Tabela 1).

**Tabela 1 – Domicílios permanentes, déficit e inadequação de moradias nos municípios da AUP (totais urbano)**

UNIDADE TERRITORIAL	DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES EM 2010	DÉFICIT HABITACIONAL				INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS
		Domicílios Precários	Coabitação Familiar	Ônus Excessivo com Aluguel	Adensamento Excessivo	Em pelo menos um componente
Águas de São Pedro	990	0	21	66	6	28
Analândia	1.102	11	41	55	11	80
Araras	34.484	255	1.736	1.673	268	620
Capivari	13.336	30	796	547	159	1.403
Charqueada	3.991	4	220	111	60	340
Conchal	6.770	20	312	469	177	354
Cordeirópolis	5.785	0	27	27	187	109
Corumbataí	676	31	194	333	2	16
Elias Fausto	3.604	13	201	197	37	197
Ipeúna	1.557	6	65	86	64	87
Iracemápolis	5.834	14	291	368	116	127
Laranjal Paulista	7.077	30	270	244	76	551
Leme	27.357	103	1.500	883	406	1.020
Limeira	81.863	123	4.047	3.708	1.074	3.115
Mombuca	769	3	24	39	0	50
Piracicaba	110.485	535	5.769	4.890	1.114	4.350
Rafard	2.255	8	154	35	51	99
Rio Claro	58.431	255	2.476	2.224	737	1.482
Rio das Pedras	8.420	20	510	323	121	433
Saltinho	1.846	0	71	83	14	37
Santa Gertrudes	6.619	20	261	324	190	225
Santa Maria da Serra	1.467	0	58	106	37	32
São Pedro	8.733	88	342	470	130	469
TOTAL	393.451	1.569	19.386	17.261	5.037	15.224

Fonte: adaptado de SEADE (2021), IBGE (2020) e FJP (2013).

A somatória do *déficit* e da inadequação domiciliar dos municípios que integram a AUP aponta que aproximadamente 58.500 domicílios apresentam algum tipo de problema. A partir dos indicadores que compõem o *déficit* habitacional urbano em 2010, pode-se identificar que os 43.253 domicílios contabilizados como *déficit* distribuem-se em: 3,63% como sendo domicílios precários; 44,82% representam situação de coabitação familiar; 39,9% das famílias enfrentam o problema de ônus excessivo de aluguel e 11,64% dos domicílios encontram-se em situação de adensamento excessivo. Assim, as principais necessidades habitacionais da Aglomeração concentram-se no segmento da coabitação familiar, sendo este segmento compreendido pelo número de domicílios com famílias conviventes secundárias, no qual pelo menos uma delas declara interesse em constituir um domicílio exclusivo, secundado pelo indicador “ônus excessivo com aluguel”, correspondente ao número de famílias com renda mensal de até 3 Salários Mínimos (S.M.) dependendo 30% ou mais de sua renda com aluguel (FJP, 2013).

Assim, enquanto algumas famílias são obrigadas a “viver em coabitação em decorrência de ‘questões financeiras’” (FJP, 2013) outras, sem ao menos essa alternativa, despendem altos valores mensais com aluguéis. Juntos, tais componentes correspondem a 84,73% do “*déficit* habitacional” da AUP, ainda que, cabe destacar, este segundo componente refere-se a questões socioeconômicas, não se relacionando diretamente com a necessidade de ampliação do estoque de moradias. Chama a atenção, ainda, a magnitude dos valores representados pela “inadequação de domicílios em pelo menos um componente”, o qual também não se relaciona diretamente ao estoque de moradias, mas à sua qualidade e/ou presença de infraestrutura.

Ademais, ao analisar isoladamente os indicadores do *déficit* e inadequação, é possível fazer uma distinção de suas respectivas composições por faixas de renda, permitindo apontar em que estrato socioeconômico estas se concentram. Em relação ao *déficit*, tem-se que 56,40% do total refere-se à população sem rendimento ou com rendimento mensal de até 3 S.M.; 16,47% para famílias com rendimento de 3 a 6 S.M. e 27,01% para a parcela com rendimento de 6 a 10 S.M. ou mais. Já em relação à inadequação de moradias em pelo menos um componente, 50,27% correspondia à população sem rendimento ou com renda de até 3 S.M.; 25,70% para a faixa de 3 a 6 S.M. e 24,03% para renda mensal de 6 a 10 S.M. ou mais (FJP, 2013). Depreende-se, portanto, que o que se caracteriza como “*déficit* habitacional” na AUP se concentra nas famílias de baixa renda (sem rendimento ou com renda mensal de até 3 S.M.), sendo esta, entretanto, a parcela da população que mais irá encontrar dificuldade de acesso às políticas e programas habitacionais que respondam às suas necessidades, como veremos.

Os dados acima referidos reportam-se ao Censo Demográfico 2010, representando o acúmulo de passivos àquele ano. Evidentemente, não se ignora aqui que no decurso dos últimos 10 anos, possíveis alterações nas dinâmicas demográficas locais e regionais poderiam ter alterado esse quadro. Fiamos-nos nas séries históricas para observar as tendências populacionais recentes. Como observamos na Figura 1, a AUP apresenta taxas geométricas de crescimento populacional declinantes nas últimas décadas, acompanhando as tendências gerais tanto do estado de São Paulo quanto da Região Administrativa de Campinas, onde se insere (SEADE, 2021)<sup>4</sup>.

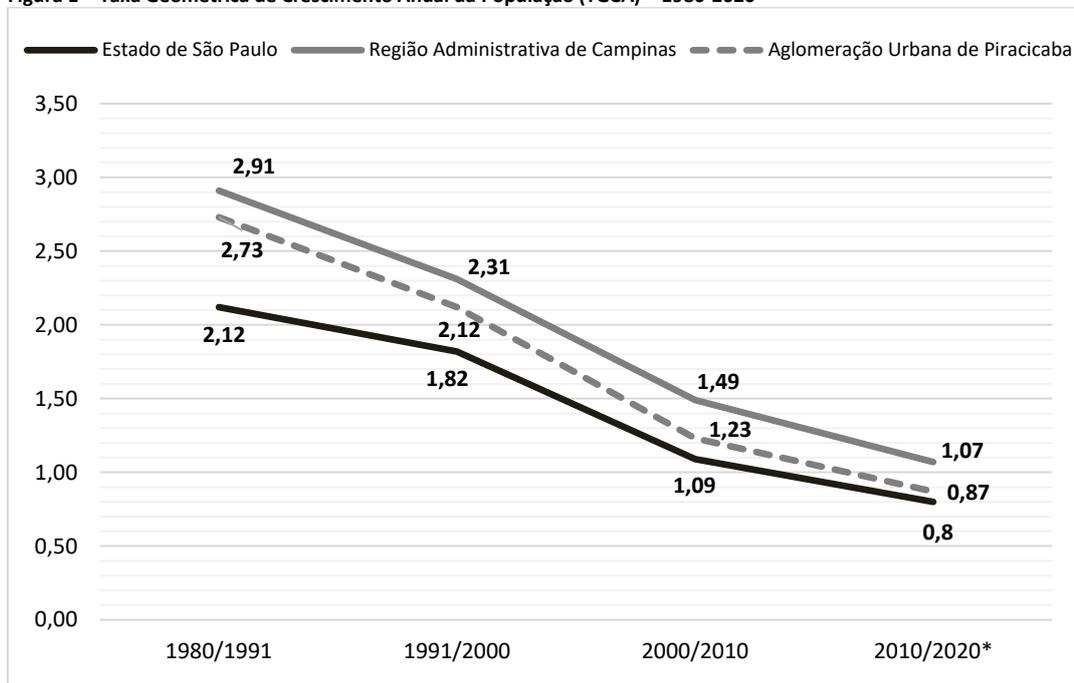
Os movimentos migratórios também perdem força no período, depois de sua significância no último quarto do século XX. O saldo migratório anual na AUP foi de 5.335

---

<sup>4</sup> O IMP – Informações dos Municípios Paulistas, vinculado à Fundação Seade, é um sistema de consulta de dados socioeconômicos do estado de São Paulo. Os dados dos municípios paulistas disponibilizados no IMP não serão mais atualizados a partir de junho de 2021

pessoas na década de 2000, valor mais baixo desde os anos 1980, diminuindo seu peso no cômputo geral de aumento populacional (SEADE, 2021). Em síntese, as necessidades habitacionais decorriam dos passivos acumulados, mais que de pressões demográficas recentes.

Figura 1 – Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População (TGCA) – 1980-2020



Fonte: adaptado de SEADE (2021). Nota: (\*) Estimativa.

### *As primeiras iniciativas públicas na promoção habitacional nos municípios da AUP*

Para uma avaliação consistente da produção realizada no âmbito do PMCMV, necessitamos contextualizar a promoção anterior de habitação de interesse social em nosso recorte territorial. As primeiras iniciativas de políticas de provisão habitacional encontradas nesses territórios se deram através das empresas de economia mista, conhecidas como Companhias de Habitação Popular (COHABs). Inserida nesse sistema, a COHAB-Campinas, criada em 1965, passou a produzir nas cidades de Capivari (730 UHs entre 1977 e 1994), Limeira (479 UHs em 1968) e Rafard (160 UHs entre 1982 e 1989) (COHAB. CAMPINAS, 2021). A COHAB-Bauru, criada em 1966, realizou em Laranjal Paulista 301 UHs (COHAB. BAURU, 2021). A COHAB-Bandeirante, criada em 1967, produziu 1.679 UHs nas cidades de Araras, Cordeirópolis, Iracemópolis, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Rio das Pedras e São Pedro (COHAB. BANDEIRANTE, 2021) entre 1960 e 1990.

Essa produção pulverizada se alterou a partir de 1975, quando a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), órgão de economia mista do Estado de São Paulo, ampliou o atendimento à provisão habitacional no interior paulista. Se antes foram identificados 12 municípios atendidos, agora estes passam a 21 (Tabela 2). Distintamente do que viria a ser a produção do PMCMV, a produção habitacional promovida pela CDHU não apresentou um nível contínuo ou crescente. Em alguns municípios pequenos, como Analândia, Corumbataí, Elias Fausto e Mombuca, a Companhia foi capaz de produzir em quantidades significativas. Nas cidades mais populosas da AUP, e em que as necessidades de moradia eram mais expressivas, entretanto, sua atuação permaneceu bastante aquém das necessidades locais (CDHU, 2021). Esse fato fica razoavelmente demonstrado ao se comparar o montante da

produção da Companhia até 2009 face ao *déficit* identificado em 2010, apontando para o fato de que a maior parte dos passivos acumulados no período anterior restou sem atendimento. Embora a CDHU ainda produza nas cidades da AUP, esta passa gradativamente a ser substituída pelo PMCMV a partir de 2009, principalmente nas cidades de médio porte.

Tabela 2 – Produção habitacional de interesse social pela CDHU na AUP

UNIDADE TERRITORIAL	INTERVALO DE PRODUÇÃO	PRODUÇÃO HABITACIONAL	DÉFICIT HABITACIONAL URBANO 2010
Águas de São Pedro	-	0	93
Analândia	2006 - 2018	221	118
Araras	1969 - 2018	1.592	3.933
Capivari	1992 - 2019	1.162	1.531
Charqueada	1977 - 1996	159	395
Conchal	1993 - 2014	562	979
Cordeirópolis	1975 - 1992	533	745
Corumbataí	1991 - 2003	184	57
Elias Fausto	1992 - 2016	793	447
Ipeúna	1983 - 2011	124	221
Iracemópolis	1992 - 1993	350	788
Laranjal Paulista	1998 - 2016	266	620
Leme	1990 - 2009	486	2.893
Limeira	1983 - 2017	6.642	8.953
Mombuca	1995 - 2019	222	66
Piracicaba	1977 - 2017	3.837	12.309
Rafard	1992 - 2016	266	247
Rio Claro	1981 - 2009	1.745	5.693
Rio das Pedras	1983 - 2014	406	974
Saltinho	-	0	169
Santa Gertrudes	1990 - 2002	151	795
Santa Maria da Serra	1989 - 2006	188	200
São Pedro	1998 - 2004	254	1.031
TOTAL		20.143	43.257

Fonte: adaptado de CDHU (2021) e FJP (2013).

### Política habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida na AUP

As lógicas que vão explicar a expressiva produção no âmbito do PMCMV não devem ser buscadas no *déficit* habitacional, mas nas perspectivas de extração de lucro, juros e renda proporcionadas pelo Programa. Essas lógicas tornam-se particularmente evidentes ao se analisar os padrões de localização dos empreendimentos implantados, que se caracterizam pela expansão da mancha urbana, notadamente os empreendimentos para a Faixa 1 do Programa, em terras originalmente rurais, abundantes nos municípios da região (DAMASCENO, 2021; OTERO, 2017; OTERO, 2016).

Ainda que este modelo não se distingue fundamentalmente das lógicas locacionais dos períodos anteriores, neste novo momento ganha uma escala inédita. A disponibilização de um volume significativo de subsídios promoveu a inclusão de uma faixa de renda que historicamente não tinha acesso ao mercado imobiliário formal, ampliando a demanda solvável. Por outro lado, a garantia financeira que o Programa promoveu tanto ao comprador final da moradia quanto à construtora/incorporadora responsável pelo empreendimento concorreram para os números superlativos observados.

A desconexão entre a produção do PMCMV e as políticas urbanas – atribuição e responsabilidade dos poderes públicos municipais, é importante destacar – levou a que grande parte dos subsídios fossem capturados pelos proprietários dos terrenos como renda fundiária (MARICATO, 2015). Apesar de Maricato (2015) não ter em mente as cidades pequenas e médias do interior paulista quando elaborou sua crítica sobre os resultados do PMCMV, cremos que é justamente nesses territórios que essa característica se fez mais evidente, por apresentarem condições favoráveis à extração

de rendas fundiárias por meio da urbanização. A lucratividade dos empreendimentos do Programa é assegurada por meio de três estratégias fundamentais: padronização da construção, geração de economia de escala e procura de terrenos mais baratos. A ampla disponibilidade de terras e a fragilidade das estruturas administrativas municipais nesses territórios conduziu a que “a questão da terra, o nó da política urbana brasileira, e da segregação socioespacial” (SANTO AMORE; RUFINO; SHIMBO, 2015, p. 18), não sejam enfrentados, promovendo o aprofundamento dos problemas urbanos herdados.

Como observado por Otero e Damasceno (2019), o PMCMV vem privilegiando as cidades Capitais Regionais do interior paulista, as quais apresentam níveis de contratação bastante elevados face ao parque residencial existente nesses municípios em 2010. Em Piracicaba foram contratadas, entre 2009 e 2019, o equivalente a pouco menos de 25% de todo seu estoque imobiliário residencial para 2010 (OTERO; DAMASCENO, 2019). Cabe salientar que o município ainda se destaca, nos anos 2010, na terceira posição dentre as cidades com o maior número de novos lotes para fins urbanos aprovados no estado (SECOVI/SP). Ainda que o caso de Piracicaba se destaque mesmo dentre os municípios de seu contexto regional é possível observar, na Tabela 3, a expressividade da contratação de UHs nesses municípios, por meio da análise das UHs contratadas por Pessoa Jurídica, por município e faixa de enquadramento.

Nesse período contratou-se o equivalente a 143,44% de seu *déficit* habitacional urbano para 2010, de 43.257 moradias. Ainda que o conceito de “*déficit* habitacional”, como já discutimos, seja impreciso e limitado para compreender as necessidades por moradia na AUP, ele é um importante balizador para avaliar a magnitude dessa produção frente aos passivos pré-existentes. Entretanto, como discutiremos no próximo tópico, esse indicador não permite lançar luz sobre as características dessas unidades contratadas. É importante ressaltar que o Programa foi capaz de produzir, em um curto período de tempo, um excedente de 308,03% em relação às 20.143 unidades produzidas em pouco mais de 40 anos pela CDHU nas cidades estudadas, ainda que esses dados precisem ser analisados com cuidado, visto que o PMCMV abarcou um leque mais amplo de segmentos sociais.

### **‘Habitação social de mercado’ e a centralidade da lógica econômica na produção habitacional**

Acaso nos balizássemos apenas na abordagem quantitativa do *déficit*, adotada hegemonicamente por grande parte dos programas e políticas habitacionais, poderíamos afirmar que a AUP já teria atendido parcela significativa de suas necessidades por moradia? Para responder afirmativa e peremptoriamente a essa pergunta é preciso caracterizar essa produção face ao *déficit* habitacional verificado em 2010 (Figura 2). Essa produção, apesar de significativa numericamente, é profundamente desigual em relação à concentração das necessidades por moradia, uma vez que a produção e as contratações realizadas pelo PMCMV privilegiaram fortemente os empreendimentos para a Faixa 2. Embora representasse apenas 16,47% do *déficit*, é nessa faixa que vão se concentrar 57,47% das unidades contratadas.

Observa-se, portanto, uma “desconexão do programa com a concentração dos *déficits* apontados” (RUFINO et al., 2015, p. 104), cenário que não é exclusivo da AUP, uma vez que, devido ao protagonismo assumido pelo setor privado frente ao Programa, dois terços de todas as novas unidades contratadas destinaram-se para a menor parcela do *déficit*, pelo fato de ser este um segmento economicamente solvável. O que se revela como uma particularidade do caso em tela é especificamente a grandeza dos valores

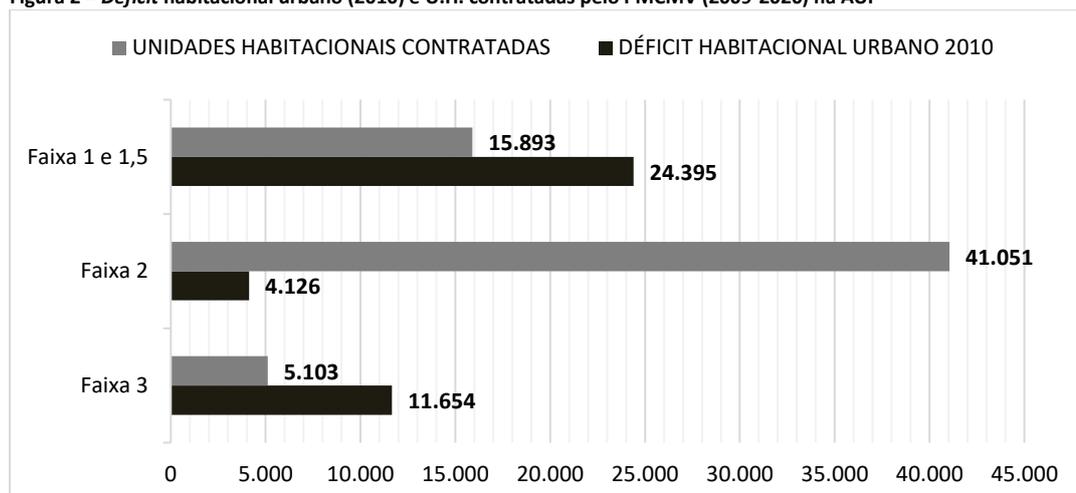
representados por essa produção, com amplo descolamento das necessidades habitacionais aí existentes.

**Tabela 3 – Produção habitacional até 2020 (PMCMV)**

FAIXA	UNIDADE TERRITORIAL	UF	UNIDADES CONTRATADAS	UNIDADES DISTRATADAS	UNIDADES ENTREGUES
Faixa 1	Araras	SP	1.712	-	1.712
	Cordeirópolis	SP	60	-	60
	Leme	SP	1.000	-	1.000
	Limeira	SP	2.483	-	1.729
	Mombuca	SP	76	-	76
	Piracicaba	SP	4.672	1.616	3.052
	Rio Claro	SP	3.157	-	3.145
	Santa Maria da Serra	SP	34	-	8
Faixa 1,5	Leme	SP	627	-	627
	Piracicaba	SP	2.072	-	2.072
Faixa 2	Águas de São Pedro	SP	47	-	47
	Analândia	SP	17	-	17
	Araras	SP	5.481	-	5.481
	Capivari	SP	1021	-	1021
	Charqueada	SP	508	-	508
	Conchal	SP	529	-	529
	Cordeirópolis	SP	575	-	575
	Corumbataí	SP	47	-	47
	Elias Fausto	SP	19	-	19
	Ipeúna	SP	196	-	196
	Iracemápolis	SP	154	-	154
	Laranjal Paulista	SP	306	-	306
	Leme	SP	2.752	-	2.752
	Limeira	SP	5.359	-	5.359
	Mombuca	SP	27	-	27
	Piracicaba	SP	15.622	-	15.622
	Rafard	SP	162	-	162
	Rio Claro	SP	6.317	-	6.317
	Rio das Pedras	SP	376	-	376
	Saltinho	SP	55	-	55
Santa Gertrudes	SP	258	-	258	
Santa Maria da Serra	SP	57	-	57	
São Pedro	SP	1.166	-	1.166	
Faixa 3	Águas de São Pedro	SP	7	-	7
	Analândia	SP	4	-	4
	Araras	SP	552	-	552
	Capivari	SP	191	-	191
	Charqueada	SP	39	-	39
	Conchal	SP	47	-	47
	Cordeirópolis	SP	48	-	48
	Elias Fausto	SP	9	-	9
	Ipeúna	SP	13	-	13
	Iracemápolis	SP	34	-	34
	Laranjal Paulista	SP	22	-	22
	Leme	SP	178	-	178
	Limeira	SP	871	-	871
	Mombuca	SP	3	-	3
	Piracicaba	SP	2.360	-	2.360
	Rafard	SP	54	-	54
	Rio Claro	SP	441	-	441
	Rio das Pedras	SP	103	-	103
	Saltinho	SP	9	-	9
	Santa Gertrudes	SP	58	-	58
Santa Maria da Serra	SP	11	-	11	
São Pedro	SP	49	-	49	
TOTAL			62.047	1.616	59.635

Fonte: adaptado de SNH/MDR (2021).

Figura 2 – Déficit habitacional urbano (2010) e U.H. contratadas pelo PMCMV (2009-2020) na AUP



Fonte: adaptado de SNH/MDR (2021) e FJP (2013).

Além dos desequilíbrios já apontados quanto ao atendimento às demandas existentes nessas cidades, pode-se observar, também, uma profunda disparidade na produção entre os diversos municípios da AUP. Se, como visto, a produção do CDHU teve destaque em municípios de pequeno porte da Aglomeração, no âmbito do PMCMV a produção, em valores absolutos e relativos, concentrou-se nos municípios de maior porte (Tabela 4).

Piracicaba, centro regional e maior cidade da AUP, foi responsável por mais de 40% da contratação total de novas unidades, ainda que apresentasse, em 2010, demanda correspondente a pouco mais de um quarto do déficit regional. Evidentemente, dada a complexidade dos problemas urbanos e habitacionais nos maiores municípios da AUP, a maior produção de empreendimentos do PMCMV nesses territórios seria coerente com suas necessidades habitacionais. Entretanto, observa-se que as distorções são ainda mais profundas.

Tabela 4 – Déficit habitacional urbano e produção habitacional até 2020 (PMCMV) – AUP

UNIDADE TERRITORIAL	DÉFICIT HABITACIONAL URBANO (2010)	UNIDADES CONTRATADAS	PROPORÇÃO EM RELAÇÃO AO DÉFICIT TOTAL
Piracicaba	12.309	27.599	224,22%
Araras	3.933	8.722	221,76%
Rio Claro	5.693	10.169	178,62%
Leme	2.893	4.613	159,45%
Mombuca	66	106	160,61%
Cordeirópolis	745	916	122,95%
São Pedro	1031	1.217	118,04%
Charqueada	395	563	142,53%
Limeira	8.953	9.606	107,29%
Ipeúna	221	209	94,57%
Corumbataí	57	47	82,46%
Capivari	1.531	1.264	82,56%
Rafard	247	216	87,45%
Conchal	979	578	59,04%
Laranjal Paulista	620	328	52,90%
Santa Maria da Serra	200	102	51,00%
Rio das Pedras	974	479	49,18%
Santa Gertrudes	795	450	56,60%
Saltinho	169	64	37,87%
Iracemápolis	788	188	23,86%
Analândia	118	21	17,80%
Elias Fausto	447	28	6,26%
Águas de São Pedro	93	54	58,06%
<b>TOTAL AUP</b>	<b>43.257</b>	<b>67.539</b>	<b>156,13%</b>

Fonte: adaptado de SNH/MDR (2021) e FJP (2013).

Analisando o caso da cidade de Piracicaba, em que a contratação equivaleu a praticamente o dobro do *déficit* constatado em 2010, é identificável que a maior parte das unidades habitacionais ofertadas se referia à Faixa 2. Como vemos na Tabela 5, somente nessa Faixa a contratação de unidades é superior a todo o *déficit*, equivalendo a 895,76%, enquanto as unidades para a Faixa 1 perfazem mais de 70% do *déficit* para 2010.

**Tabela 5 – Déficit habitacional urbano e produção habitacional até 2020 (PMCMV) – Piracicaba**

UNIDADE TERRITORIAL	FAIXA	DÉFICIT HABITACIONAL URBANO (2010)	UNIDADES HABITACIONAIS CONTRATADAS	PROPORÇÃO EM RELAÇÃO AO DÉFICIT
Piracicaba	1 e 1,5	6.758	6.744	99,79%
	2	1.744	15.622	895,76%
	3	2.661	2.360	88,69%

Fonte: adaptado de SNH/MDR (2021) e FJP (2013).

Paradoxalmente, em meio a um contexto de intenso aquecimento imobiliário, que não se restringiu apenas aos empreendimentos do PMCMV<sup>5</sup>, Piracicaba assistiu ao agravamento de seus problemas urbanos-habitacionais. A favelização no município ampliou-se no período. Em 2010 contavam-se 42 núcleos de favelas, onde residiam 16.581 pessoas (PMHIS, 2010, p. 61, 67 *apud* GOULART; TERCI; OTERO, 2014). Já em 2020, após esse processo que podemos caracterizar como de “superprodução”, apontavam-se 72 núcleos (PIRACICABA, SP, 2020), representando um aumento de 71,43%.

Ao final da última década, a oferta de novas moradias para a população de baixa renda por meio do PMCMV diminuiu. Isto porque, para além da clara priorização das Faixas 2 e 3, as novas contratações destinadas à demanda não-solvável se encerraram no ano de 2014. Isto é, tudo o que se produziu desse momento em diante para a população de menor renda foi voltado para a um segmento intermediário de renda, a Faixa 1,5, instituída em 2016, na Fase 3 do Programa, incorporando estratos de renda intermediários, sem alcançar, no entanto, os grupos sociais mais vulneráveis e que concentravam as demandas. Em que pese outros fatores, isto poderia até mesmo ajudar a compreender o aumento da precariedade urbana-habitacional em Piracicaba.

Menos que uma correspondência às necessidades habitacionais e urbanas acumuladas ao longo de seus processos de urbanização, o que podemos observar é que a contratação e produção em larga escala de novas unidades correspondia, em grande medida, aos interesses dos empreendedores imobiliários. Ainda que o PMCMV tenha possibilitado ampliar o atendimento aos estratos sociais mais necessitados, o que se percebe é que grande parte dos recursos acabou canalizada aos estratos médios, demanda solvável. Além disso, a adoção de um modelo único como estratégia de enfrentamento das demandas habitacionais ignorou a diversidade e complexidade do problema da habitação. Com efeito, grande parcela da produção habitacional realizada nos municípios de pequeno e médio portes da Aglomeração Urbana de Piracicaba tem contribuído, contraditoriamente, para um quadro de agravamento de seu *déficit* persistente. Isto ocorreu pelo fato de que a íntima vinculação do PMCMV à lógica capitalista contribuiu para o aumento dos produtos imobiliários, notadamente a terra urbana e os imóveis, dificultando o acesso a essas mercadorias pelos segmentos de baixa renda (NASCIMENTO, 2013).

Deste modo, pode-se afirmar que um dos “efeitos colaterais” da intensa produção decorrente do Programa foi o aumento do preço da terra, na medida em que os subsídios foram drenados para cobrir o encarecimento do solo urbano (FERREIRA,

<sup>5</sup> A respeito da superprodução imobiliária em Piracicaba ao longo das duas primeiras décadas do século XXI ver Otero e Crepaldi (2019) e Otero (2016).

2012). Otero e Crepaldi (2019) apresentam, para o caso específico de Piracicaba, a explosão dos preços fundiários ao longo do século XXI, mostrando de que maneira esses efeitos impactaram a oferta de terra urbanizada nesse município.

Como visto nas seções anteriores, os principais indicadores do *déficit* habitacional e da inadequação de domicílios concentravam-se na faixa de famílias com renda mensal até 3 S.M., sujeitas a situações de coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e inadequação de domicílios em pelo menos um componente, questões estas que assumem um caráter qualitativo, caracterizadas pela necessidade de melhorias na edificação ou na infraestrutura urbana e que, não necessariamente, exigem a construção de novos domicílios. Desse modo, a produção de unidades habitacionais – ainda que não seja um modelo único e exclusivo deste Programa, mas por ele reforçado – tendeu, nos últimos anos, a atacar apenas uma faceta do problema, relevando a complexidade e diversidade da questão e soluções alternativas.

### **Considerações finais**

Localizadas no centro dinâmico da economia brasileira, servidas por infraestrutura sofisticada e caracterizadas por altos índices de desenvolvimento humano e econômico, as cidades da AUP comportam uma série de demandas habitacionais e urbanas acumuladas em décadas de crescimento excludente e espoliador. Os segmentos socialmente mais frágeis de suas sociedades, sobre os ombros dos quais recaíram os custos do crescimento econômico, permanecem com suas necessidades habitacionais não atendidas. Para atender esse segmento, desde a década de 1960 as políticas habitacionais brasileiras, seja em âmbito federal, estadual ou municipal, voltaram-se predominantemente para a adoção de um único modelo genérico: a construção e comercialização de novas unidades habitacionais, baseado em uma visão simplista do problema da moradia, o qual não poderia vir a solucionar a questão da habitação.

Ao resumir o atendimento às necessidades habitacionais à construção de novas moradias – desde o BNH até o PMCMV – essas políticas contribuíram, na realidade, para a criação de uma fonte de lucro para o capital imobiliário, subordinando e orientando a ação do Estado predominantemente aos interesses desse setor, (BOTEGA, 2007). Ainda que o Programa tenha trazido, como importante contribuição à resolução da questão, a inclusão de subsídios substanciais de modo a franquear o acesso à moradia aos mais pobres, observa-se que os resultados de sua implementação no território foram bastante diversos, se não contraditórios, quando analisados de modo aprofundado.

Como vimos, as necessidades habitacionais refletem uma variedade e complexidade de fatores para os quais não se sustenta a produção de novas moradias como resposta única. Isto não significa, entretanto, que essa solução deva ser descartada por completo. Há – e haverá ainda a médio prazo – necessidade de edificação em larga escala de novas unidades habitacionais; no entanto, ao analisar as contratações realizadas pelo Programa na AUP e suas respectivas faixas de renda, verifica-se que foram justamente as famílias com baixos rendimentos, onde se concentrava o *déficit* habitacional, que se tornaram secundárias no atendimento, e não apenas por que esses grupos demandavam maiores subsídios governamentais, mas pela própria lógica econômica do modelo de provisão habitacional adotado, que priorizou as faixas de renda média e se distanciou das reais necessidades dos segmentos de baixa renda.

Além disso, a própria superprodução verificada, associada à larga oferta de recursos que irrigaram o circuito imobiliário no período, acirraram a disputa pela terra urbana, alijando da “cidade” justamente os grupos sociais para os quais se destinavam esses subsídios, os quais representavam a maior parte das necessidades habitacionais. Por

mais contraditória que possa parecer essa situação, ela não é, em absoluto, incongruente. As desigualdades que se observam na sociedade brasileira vão marcar a produção do (e no) espaço urbano com uma profunda clivagem social. A moradia digna, enquanto mercadoria, permanece inacessível a porcentagem significativa de nossa sociedade, e o fato dos problemas habitacionais e urbanos terem se acirrado justamente no momento em que se desenhou o programa habitacional mais abrangente de nossa história só vem demonstrar a complexidade da questão, que não se reveste apenas da necessidade de maiores e melhores programas de moradia, mas de uma profunda reformulação de um projeto de sociedade para o Brasil.

## Nota

Este artigo é uma versão estendida do artigo “SUPERPRODUÇÃO DA ESCASSEZ: CONTRADIÇÕES ENTRE A OFERTA E A DEMANDA POR MORADIA NA AGLOMERAÇÃO URBANA DE PIRACICABA” (DAMASCENO; OTERO, 2019) apresentado pelos autores no XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL.

## Referências

ARANTES, P. F.; FIX, M. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. 2009. Disponível em: <https://passapalavra.info/2009/08/9445/>. Acesso em: 22 out. 2021.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. (Biblioteca Alfa-Ômega de Ciências Sociais, série 1ª, v.1. Coleção Urbanismo). p. 37-70.

BOTEGA, L. R. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. **Revista Espaço Plural**, v. 8, n. 17, p. 65-72, 2007. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/espacoplural/article/view/1619/1308>. Acesso em: 22 out. 2021.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp; Ed. 34, 2000. 399 p.

CANO, W. Questão Regional e Urbanização no Desenvolvimento Econômico Brasileiro Pós-1930. In: CANO, W. **Ensaios sobre a crise urbana do Brasil**. Campinas: Editora Unicamp, 2011. p. 147-180.

CARDOSO, A. L. (org.). **O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2013. (Série Habitação e Cidade). Disponível em: [https://observatoriodasmetrôpoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/mcmv\\_adauto2013.pdf](https://observatoriodasmetrôpoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_adauto2013.pdf). Acesso em: 20 out. 2021.

CDHU. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO. **Produção Habitacional**: Consultar Produção Habitacional. São Paulo: Secretaria da Habitação, 2021. Disponível em: <https://cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional>. Acesso em: 16 dez. 2021.

COHAB. BANDEIRANTE. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE. 2021. **Nossas realizações**. Disponível em: <https://cohabbandeirante.com.br/?pagina=Realizacoes>. Acesso em: 16 dez. 2021.

COHAB. BAURU. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU. **Unidades Habitacionais**. 2021. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/>. Acesso em: 16 dez. 2021.

COHAB. CAMPINAS. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS. **Empreendimentos**. 2021. Disponível em: [https://www.cohabcp.com.br/empre/uh\\_omun.html](https://www.cohabcp.com.br/empre/uh_omun.html). Acesso em: 16 dez. 2021.

DAMASCENO, B. C. **Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020**. 2021. 321 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Bauru, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/214002>. Acesso em: 10 set. 2022.

DAMASCENO, B. C.; OTERO, E. V. Superprodução da escassez: contradições entre a oferta e a demanda por moradia na aglomeração urbana de Piracicaba. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2019, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: Universidade Federal de Minas Gerais, 2019.

FERREIRA, J. S. W. (coord.). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito**. 2011. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. p. 263.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2013.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil - 2016-2019**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil - 2009**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2012.

FUNES, S. M. M. **Regularização Fundiária no Município de Piracicaba: ações e conflitos**. 2005. 250 f. Dissertação (Mestre em Engenharia Urbana) - Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/4394/DissSMMF.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 out. 2021.

GOULART, J. O.; TERCI, E. T.; OTERO, E. V. Planos Diretores Participativos e Gestão Urbana em Cidades Médias sob o Estatuto da Cidade. **Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. XXI, n. 1075, p. 1-28, 2014. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/135716>. Acesso em: 20 set. 2021.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **REGIC: Regiões de Influência das Cidades - 2018**. IBGE – Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. 187 p. (Coleção Ibegeana). Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101729>. Acesso em: 30 ago 2021.

JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, E. (org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.

KOWARICK, L. **Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2002. p. 121-192.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a Arquitetura Possível. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. (Biblioteca Alfa-Ômega de Ciências Sociais, série 1ª, v. 1. Coleção Urbanismo). p. 71-93.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana: Cidades e luta de classes no Brasil**. São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p.

NASCIMENTO, E. A. **A expansão do mercado imobiliário em Mossoró: acumulação capitalista e o aprofundamento das contradições socioespaciais**. 2013. 176 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Ciências Humanas,

Letras e Artes, Departamento de Geografia, Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/18942>. Acesso em: 15 out. 2021.

NEGRI, B. **Concentração e Desconcentração Industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas: Edunicamp, 1996. 242 p.

OLIVEIRA, F. **Crítica à Razão Dualista: o ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003. 150 p.

OTERO, E. V. Política Habitacional e Negócios Imobiliários em Piracicaba: interesses públicos e privados. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, n. 15, v. 2, p. 192-208, jul./dez. 2017. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/13153/8508>. Acesso em: 20 out. 2021.

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. 2016. 343 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19122016-152727/publico/estevamvanale.pdf>. Acesso em: 15 out. 2021.

OTERO, E. V.; CREPALDI, B. A Terra como Ativo Financeiro: superprodução e consumo do espaço urbano em Piracicaba no século XXI. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019, Natal. **Anais [...]**. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2019.

OTERO, E. V.; DAMASCENO, B. C. O Papel do Minha Casa Minha Vida na Produção do Espaço Urbano no Interior Paulista: superprodução e ampliação dos estoques imobiliários. In: CONGRESSO DE ESCOLAS E FACULDADES PÚBLICAS DE ARQUITETURA DA AMÉRICA DO SUL (ARQUISUR). 23., 2019. **Anais [...]**. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, 2019. Disponível em: <https://proceedings.science/arquisur-2019/papers/o-papel-do-minha-casa-minha-vida-na-producao-do-espaco-urbano-no-interior-paulista-superproducao-e-ampliacao-dos-estoqu?lang=pt-br>. Acesso em: 10 jun. 2021.

PIRACICABA (SP). Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019. Revoga a Lei Complementar nº 268, de 17 de maio de 2011 da Prefeitura Municipal de Piracicaba, SP. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. **Diário Oficial do Município de Piracicaba, SP**. Ano LIII Nº 12.908, 2020. Disponível em: <https://files.pmp.sp.gov.br/semad/diariooficial/2020/11/20201130.pdf>. Acesso em 30 nov. 2021.

RUFINO, M. C.; KLINTOWITZ, D. C.; MENEGON, N. M.; UEMURA, M. M.; FERREIRA, A. C.; FRIGNANI, C.; BARRETO, F. A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário? In: SANTO AMORE, C.; RUFINO, M. B. C.; SHIMBO, L.Z. (org.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 103-130. Disponível em: [https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/mcmv\\_nacional2015.pdf](https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf). Acesso em: 30 jun. 2021.

SANTO AMORE, C.; RUFINO, M. B. C.; SHIMBO, L. Z. (org.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôlopes; Letra Capital, 2015. 428 p. Disponível em: [https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/mcmv\\_nacional2015.pdf](https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf). Acesso em: 30 jun. 2021.

SEADE. SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **Informações dos Municípios Paulistas**: Portal Estatísticas do Estado de São Paulo. Tabelas. São Paulo: Fundação SEADE, 2021. Disponível em: <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/tabelas>. Acesso em: 16 dez. 2021.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. 363 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese\\_lucia\\_shimbo\\_jun10\\_final.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese_lucia_shimbo_jun10_final.pdf). Acesso em: 10 dez. 2021.

**OTERO, E. V.; DAMASCENO, B. C.**

Da superprodução imobiliária à expansão das necessidades por moradia

---

SNH/MDR, Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional. **Dados do Programa Minha Casa, Minha Vida.** Sistema Eletrônico de Informação ao Cidadão (e-Sic) – Controladoria Geral da União. Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 20 jan. 2022.

TAUFIC, R.O. **Expansão Urbana e Relação Campo-Cidade:** um estudo a partir do município de Limeira-SP (2002-2013). 2014. 181 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2014. DOI: <https://doi.org/10.47749/T/UNICAMP.2014.944744>.

TONIN, V. H.; PERES, L. F. B. O Déficit Habitacional nos Países Dependentes: análise a partir da categoria de superexploração da força de trabalho. *In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ENANPUR)*, 16., 2015. **Anais [...]**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2015.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** 2. ed. São Paulo: Nobel, 2001. 373 p.

---

#### **1 Estevam Vanale Otero**

Arquiteto e Urbanista. Doutor em Arquitetura e Urbanismo. Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Endereço postal: Rua do Lago, 876, São Paulo, SP – Brasil. CEP 05508-080

#### **2 Bárbara Caetano Damasceno**

Arquiteta e Urbanista. Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Professora na Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da Universidade Estadual Paulista. Endereço postal: Avenida Engenheiro Luís Edmundo Carrijo Coube, 14-01, Bauru, SP – Brasil. CEP 17033-360