

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José
do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e
socioeconômica de empreendimentos habitacionais**

Eduardo Meireles

SÃO CARLOS
2016

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José
do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e
socioeconômica de empreendimentos habitacionais**

Eduardo Meireles

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Doutor em Engenharia Urbana.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Carolina Maria Pozzi de Castro

SÃO CARLOS
2016

Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da Biblioteca Comunitária UFSCar
Processamento Técnico
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

M514p Meireles, Eduardo
Provisão do Programa "Minha Casa Minha Vida" em São José do Rio Preto - SP : inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais / Eduardo Meireles. -- São Carlos : UFSCar, 2016.
263 p.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2016.

1. Habitação. 2. Políticas públicas. 3. Inserção urbana. 4. Localização. 5. São José do Rio Preto. I. Título.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS


Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Folha de Aprovação


Assinaturas dos membros da comissão examinadora que avaliou e aprovou a Defesa de Tese de Doutorado do candidato Eduardo Meireles, realizada em 13/04/2016:



Profa. Dra. Carolina Maria Pozzi de Castro
UFSCar



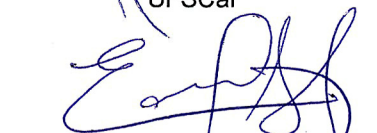
Profa. Dra. Lúcia Zanin Shimbo
USP



Profa. Dra. Rosana Denaldi
UFABC



Profa. Dra. Lúcia Cristina Antoniossi Monteiro
UFSCar



Prof. Dr. Cláudio César de Ráiva
UNESP

*Dedico à minha mãe Fátima Regina de
Souza Meireles (in memoriam)*

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, pela vida, pelo amor, paz e força a mim entregues durante cada momento destes anos de trabalho, fazendo com que eu superasse a exaustão física e mental em determinados momentos.

À minha orientadora Profa. Dra. Carolina Maria Pozzi de Castro, que me apresentou o tema da Habitação deu-me a honra de sua convivência, além de me inquietar com grandes e fabulosos questionamentos. Altamente presente e com uma delicadeza ímpar, soube conduzir o trabalho respeitando minhas limitações e meus posicionamentos, contribuindo em cada momento com o universo de conhecimento que detém sobre habitação e as cidades.

Ao Prof. Dr. José Francisco, meu também orientador, a quem eu devo tanto e serei grato até o fim da vida por fazer parte da minha jornada acadêmica com tantos ensinamentos, com generosidade e fraternidade só vistas em grandes homens.

À Universidade Federal de São Carlos por toda a assessoria deste trabalho, tendo me prestado um apoio de altíssimo nível para minha formação acadêmica.

À Equipe de trabalho do projeto do CNPq, em especial à Poliana Risso e ao Guilherme Ueda, pela colaboração na pesquisa e discussões quanto ao objeto de estudo.

À banca de qualificação deste trabalho, Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, Prof. Dr. Cláudio César Paiva e Profa. Dra. Lucia Zanin Shimbo, pelas grandes contribuições e discussões altamente elucidativas.

Aos meus pais, Rubens e Fátima (*in memoriam*); minha irmã, Erika, minhas sobrinhas, Sofia e Ana Luiza, e minha avó Filomena, que fizeram parte da minha trajetória mesmo sem entenderem ao certo o significado desta caminhada.

A todos os meus poucos e grandes amigos pelo apoio moral e pelos importantes diálogos.

O problema não é teto, é chão.

Raquel Rolnik

RESUMO

MEIRELES, Eduardo. **Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais.** 2016. 263f. Tese de Doutorado em Engenharia Urbana – Universidade Federal de São Carlos - SP.

O desenvolvimento de uma nação está diretamente ligado à solução dos seus principais problemas sociais. No Brasil, o déficit habitacional destaca-se entre os problemas sociais a serem resolvidos. Todavia, o governo brasileiro passou os últimos 30 anos sem direcionar um investimento maciço em habitação, saneamento e transporte, o que, por sua vez, criou graves problemas nas cidades brasileiras. A partir de 2005, haja vista a emergência de soluções para essa questão, observa-se, por parte do governo federal, a retomada dos investimentos, na qual priorizaram-se alguns instrumentos concentrados de gestão, tendo como eixo central a produção de infraestrutura que, por sua vez, dá suporte a atividades econômicas. No final da primeira década de 2000, com o agravamento de uma crise econômica de alcance global, o governo federal adota uma estratégia keynesiana e anticíclica para a retomada do crescimento: o investimento em políticas públicas na área de habitação com o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV). Do ponto de vista urbano, as medidas tomadas pelo governo originaram segregação socioespacial e problemas ambientais, uma vez que o Estado não equacionou acesso à moradia com distribuição de cidade, visto ter priorizado marcadamente a área econômica do PMCMV, na medida em que o foco voltou-se à produção em massa de unidades habitacionais. Este trabalho tem o intuito de compreender a provisão do PMCMV na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Brasil, pela análise da inserção urbana e adequação socioeconômica e urbanística de dois empreendimentos faixa 2 na cidade em questão. Como metodologia para a realização deste trabalho, foi desenvolvida uma pesquisa quantitativa seguindo o método *survey* (BABBIE, 1999), além de utilizar as estratégias de pesquisa qualitativa, como o estudo de caso pós-fato (YIN, 2010). Para a aplicação da pesquisa quantitativa, foram entrevistados 302 moradores de dois empreendimentos, de acordo com um cálculo amostral. Utilizou-se, então, uma abordagem descritiva para tratar da localização dos empreendimentos e equipamentos públicos. Com base nos resultados da pesquisa *survey*, realizou-se uma análise de correspondência, uma análise fatorial e de cluster para verificação da interação entre as variáveis estudadas. As pesquisas e as análises realizadas mostraram que os empreendimentos do PMCMV no município de São José do Rio Preto – SP faixa 2 possuem problemas de inserção urbana, localização periférica com dificuldade de acesso a transporte, saúde e educação, bem como outros pontos a serem abordados neste estudo. Como conclusão, constatou-se que ainda é necessária uma série de ações, a fim de perenizar, aprofundar e ampliar o acesso à moradia do ponto de vista das políticas públicas. Nossas reflexões nos conduziram à percepção de que o direito à moradia digna e adequada vai muito além de distribuição de casas nas periferias de cidades, pois engloba ações de distribuição de terra-localização, terra urbanizada, e uma maior fiscalização, no país, da regulação referente ao uso e à ocupação do solo urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação; Políticas Públicas; Inserção Urbana; Localização; São José do Rio Preto; Minha Casa, Minha Vida.

ABSTRACT

MEIRELES, Eduardo. **Provision of the housing Program "Minha Casa Minha Vida" in São José do Rio Preto, São Paulo: inclusion, urban and socioeconomic adequacy of housing developments.** 2016 263p. Doctoral Thesis in Urban Engineering – Federal University of São Carlos - SP.

The development of a nation is directly linked to the solution of their major social problems. In Brazil, the housing deficit stands out among the social problems that need solving. However, the Brazilian government has spent the last 30 years without directing a massive investment in housing, sanitation and transport, which in turn caused serious problems in Brazilian cities. Since 2005, considering the emergence of solutions to this issue, it is observed by the federal government the resumption of investments, which gave priority to some concentrated management tools, based on the central axis of infrastructure producing that supports economic activities. At the end of the 2000s, with the worsening of an economic crisis of global reach, the federal government adopts a Keynesian and anti-cyclical strategy to resume growth: investment in public policies in housing area with the housing program called "Minha Casa, Minha Vida" (MCMV). From the urban point of view, the measures taken by the government originated sociospatial segregation and environmental problems, since the state does not equate the access to housing with city distribution, because it markedly prioritized the economic area of the PMCMV, insofar as the focus returned to the mass production of dwelling units. This work aims to understand the provision of the PMCMV in the city of São José do Rio Preto, São Paulo, Brazil, by analyzing the urban integration and socio-economic and urban appropriateness of two projects from the category 2 in the city in question. The methodology for this work was a quantitative research following the survey method (Babbie, 1999), besides using the qualitative research strategies, such as the study of post-facto case (Yin, 2010). For the application of quantitative research, 302 residents of two projects were interviewed according to a sample calculation. Then it was used a descriptive approach to treating the location of enterprises and public facilities. Based on the results of survey research, there was a correlation analysis and a factor and cluster analysis to check the interaction between the studied variables. Some researches and analysis show that PMCMV ventures in the city of São José do Rio Preto, São Paulo from the category 2 have problems of urban integration, peripheral location with limited access to transportation, health and education, as well as other issues to be addressed in this study. In conclusion, it was found a series of actions are still needed in order to perpetuate, deepen and broaden the access to housing from the point of view of public policies. Our reflections lead us to realize that the right to decent and adequate housing goes beyond distributing houses on the peripheries of cities, because it includes actions such as land-location distribution, urbanized land, a better oversight in the country of the regulation concerning the use and occupation of urban land.

KEYWORDS: Housing; Public policies; Urban integration; Location; São José do Rio Preto; Minha Casa, Minha Vida.

LISTA DE SIGLAS

BACEN	Banco Central do Brasil
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CCFDS	Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social
CEF	Caixa Econômica Federal
CF	Constituição Federal
CGFGTS	Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
CGFNHIS	Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
CLT	Consolidação das Leis Trabalhistas
CMN	Conselho Monetário Nacional
CNC	Conferência Nacional das Cidades
CODEFAT	Conselho Deliberativo do Fundo de Amparo ao Trabalhador
COHAB	Companhias de Habitação
ConCidades	Conselho das Cidades
CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Apoio ao Trabalhador
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGHab	Fundo Garantidor da Habitação
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC	Governo Fernando Henrique Cardoso
FEHIS	Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social
HBB	Programa Habitar Brasil-BID
HIS	Habitação de Interesse Social

MBES	Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HBB	Programa Habitar Brasil-BID
HIS	Habitação de Interesse Social
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
MBES	Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social
MDU	Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
MHU	Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente
MPO	Ministério do Planejamento e Orçamento
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Planos Locais de Habitação de Interesse Social
PQL 4	Parque da Liberdade 4
PQL 6	Parque da Liberdade 6
MPO	Ministério do Planejamento e Orçamento
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCS	Programa Crédito Solidário
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMCMV-FAR	Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial
PMCMV-Entidades	Programa Habitacional Popular – Entidades
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural

PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PPA	Plano Plurianual
PPI	Projetos Prioritários de Investimentos
PSH	Programa de Subsídio Habitacional
PEMAS	Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PMI	Projetos Multissetoriais Integrados
PSM	Ação de Apoio à Produção Social da Moradia
RET	Regime Especial de Tributação
RIDE	Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico
RM	Região Metropolitana
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEAC	Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária
SEDU	Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano
SEPURB	Secretaria de Política Urbana
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SimaHab	Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação
SINAP	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SM	Salário Mínimo
SNH	Sistema Nacional de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNHM	Sistema Nacional de Habitação de Mercado
STN	Secretaria do Tesouro Nacional
TRENSURB	Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre
UHs	Unidades Habitacionais
UN-Habitat	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - PRINCIPAIS AÇÕES DO MINISTÉRIO DAS CIDADES ENTRE 2003 E 2010	85
FIGURA 2 - OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DO PLANHAB	88
FIGURA 3 - URBANIZAÇÃO DA FAVELA DA ROCINHA COM QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, E URBANIZAÇÃO DO COMPLEXO DO ALEMÃO (AMBAS NO RJ) E, CONJUNTO VILA DO MAR, EM FORTALEZA, DESTINADO A ABRIGAR FAMÍLIAS REMOVIDAS DE FAVELA	90
FIGURA 4 - FORMAS DE ATENDIMENTO E ESTRATÉGIAS DO PMCMV	92
FIGURA 5 - UNIDADES HABITACIONAIS DO PMCMV NO RESIDENCIAL CASA DO PARQUE EM CAMPINAS (SP)	96
FIGURA 6 - NÚMERO DE EMPRÉSTIMOS HABITACIONAIS DE 1980 A 2010	98
FIGURA 7 - LOCALIZAÇÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP	111
FIGURA 8 - EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO POPULACIONAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP	112
FIGURA 9 - PRINCIPAIS RIOS E CÓRREGOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.	113
FIGURA 10 - MAPA DOS PRINCIPAIS RIOS E CÓRREGOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.	116
FIGURA 11 - UNIDADE HABITACIONAL DO CONJUNTO HABITACIONAL LEALDADE E AMIZADE FAIXA I	211
FIGURA 12 - PLANTA UNIDADE HABITACIONAL DO CONJUNTO HABITACIONAL LEALDADE E AMIZADE FAIXA I	211
FIGURA 13 - UNIDADE HABITACIONAL DO PARQUE DA LIBERDADE IV, FAIXA II	212
FIGURA 14 - PLANTA UNIDADE HABITACIONAL DO PARQUE DA LIBERDADE IV – FAIXA II.	212
FIGURA 15 - LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS FAIXA I E FAIXA II	213
FIGURA 16 - O MODELO CHILENO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	216
FIGURA 17 - O MODELO MEXICANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	216
FIGURA 18 - FOTO AÉREA DO PARQUE DA LIBERDADE IV	227

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - DEFINIÇÃO POR RENDA DAS FAIXAS BENEFICIADAS DO PMCMV PARA PROPRIEDADES URBANAS E RURAIS – AGOSTO DE 2015.	102
TABELA 2 - CÁLCULO TAMANHO AMOSTRAL	107
TABELA 3 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS PARQUES INFANTIS	125
TABELA 4 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS QUADRAS DE ESPORTES	126
TABELA 5 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS PRAÇAS	127
TABELA 6 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CALÇADAS	128
TABELA 7 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CICLOVIAS	129
TABELA 8 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ARBORIZAÇÃO	130
TABELA 9 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS	131
TABELA 10 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA	133
TABELA 11 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE GÁS	134
TABELA 12 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA DE ESGOTO	135
TABELA 13 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA DE LIXO	136
TABELA 14 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA SELETIVA DE LIXO	137
TABELA 15 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA	138
TABELA 16 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO	139
TABELA 17 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA SEGURANÇA PÚBLICA	140
TABELA 18 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA TELEFONIA MÓVEL	141
TABELA 19 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA TELEFONIA MÓVEL	142
TABELA 20 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA INTERNET	143
TABELA 21 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SERVIÇOS DOS CORREIOS	144
TABELA 22 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS POSTOS DE SAÚDE	145
TABELA 23 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS HOSPITAIS	146
TABELA 24 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL	147

TABELA 25 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR	148
TABELA 26 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CRECHES E PRÉ-ESCOLAS	150
TABELA 27 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS ESCOLAS DE 1º GRAU	151
TABELA 28 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS ESCOLAS DE 2º GRAU	152
TABELA 29 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ENSINO SUPERIOR E CURSOS PROFISSIONALIZANTES	153
TABELA 30 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS BIBLIOTECAS	154
TABELA 31 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO COMÉRCIO/SERVIÇO LOCAL	155
TABELA 32 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO COMÉRCIO GERAL	156
TABELA 33 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS	157
TABELA 34 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SHOPPINGS CENTERS	158
TABELA 35 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS	159
TABELA 36 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CORREIOS	160
TABELA 37 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CARTÓRIOS	161
TABELA 38 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE	163
TABELA 39 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CENTROS COMUNITÁRIOS	164
TABELA 40 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS IGREJAS	165
TABELA 41 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS RESTAURANTES/BARES	166
TABELA 42 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS TEATROS/CINEMAS	167
TABELA 43 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS LAN HOUSES	168
TABELA 44 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA SE GOSTA DA MORADIA	169
TABELA 45 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA COMO AVALIA A QUALIDADE DE VIDA DA FAMÍLIA	170
TABELA 46 - CRUZAMENTO ENTRE PRIMEIRA E SEGUNDA DIMENSÃO DA ANÁLISE DE CORRESPONDÊNCIA	174
TABELA 47 - QUALIDADE, MASSA E INÉRCIA PARA CADA CATEGORIA	175
TABELA 48 - CONTRIBUIÇÃO À INÉRCIA EM CADA DIMENSÃO	175
TABELA 49 - COORDENADA DE CADA CLASSE EM CADA DIMENSÃO	176
TABELA 50 - RESULTADOS DA ANÁLISE DE CORRESPONDÊNCIA MÚLTIPLA DA TABELA DE BURT: VALOR SINGULAR, INÉRCIA PRINCIPAL, INÉRCIA AJUSTADA (CORREÇÃO DE BENZÉCRI) E PORCENTAGENS EXPLICADA E ACUMULADA	179
TABELA 51 - QUALIDADE, MASSA E INÉRCIA PARA CADA CATEGORIA	180

TABELA 52 - CONTRIBUIÇÃO À INÉRCIA EM CADA DIMENSÃO	180
TABELA 53 - COORDENADA DE CADA CLASSE EM CADA DIMENSÃO	181
TABELA 54 - RESULTADOS DA ANÁLISE DE CORRESPONDÊNCIA MÚLTIPLA DA TABELA DE BURT: VALOR SINGULAR, INÉRCIA PRINCIPAL, INÉRCIA AJUSTADA (CORREÇÃO DE BENZÉCRI) E PORCENTAGENS EXPLICADA E ACUMULADA	184
TABELA 55 - QUALIDADE, MASSA E INÉRCIA PARA CADA CATEGORIA	184
TABELA 56 - CONTRIBUIÇÃO À INÉRCIA EM CADA DIMENSÃO	185
TABELA 57 - COORDENADA DE CADA CLASSE EM CADA DIMENSÃO	186
TABELA 58 - INTERPRETAÇÃO DA MAS	191
TABELA 59 - TESTE BARTLETT DE ESFERICIDADE E MSA	191
TABELA 60 - AUTOVALOR, PROPORÇÃO DE VARIABILIDADE EXPLICADA E ACUMULADA	191
TABELA 61 - CARGAS FATORIAIS ROTACIONADAS	193
TABELA 62 - COMUNALIDADE FINAL ESTIMADA	194
TABELA 63 - MÉDIAS DOS CLUSTERS EM CADA FATOR	197
TABELA 64 - ANOVA PARA DIFERENÇA ENTRE AS MÉDIAS DOS CLUSTERS EM CADA FATOR	197
TABELA 65 - COMPORTAMENTO DE CADA CLUSTER NAS VARIÁVEIS QUALITATIVAS	198
TABELA 66 - COMPORTAMENTO DE CADA CLUSTER NAS VARIÁVEIS QUANTITATIVAS	199

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS PARQUES INFANTIS	126
GRÁFICO 2 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS QUADRAS DE ESPORTES	127
GRÁFICO 3 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS PRAÇAS	128
GRÁFICO 4 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CALÇADAS	129
GRÁFICO 5 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CICLOVIAS	130
GRÁFICO 6 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ARBORIZAÇÃO	131
GRÁFICO 7 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS	132
GRÁFICO 8 FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA	134
GRÁFICO 9 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE GÁS	135
GRÁFICO 10 FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA DE ESGOTO	136
GRÁFICO 11 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA DE LIXO	137
GRÁFICO 12 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA COLETA SELETIVA DE LIXO	138
GRÁFICO 13 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA	139
GRÁFICO 14 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO	140
GRÁFICO 15 - . FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA SEGURANÇA PÚBLICA	141
GRÁFICO 16 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA TELEFONIA FIXA	142
GRÁFICO 17 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA TELEFONIA MÓVEL	143
GRÁFICO 18 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA INTERNET	144

GRÁFICO 19 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SERVIÇOS DOS CORREIOS	145
GRÁFICO 20 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS POSTOS DE SAÚDE	146
GRÁFICO 21 FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS HOSPITAIS	147
GRÁFICO 22 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL	148
GRÁFICO 23 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR	149
GRÁFICO 24 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS CRECHES E PRÉ-ESCOLAS	150
GRÁFICO 25 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS ESCOLAS DE 1º GRAU	151
GRÁFICO 26 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS ESCOLAS DE 2º GRAU	152
GRÁFICO 27 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO ENSINO SUPERIOR E CURSOS PROFISSIONALIZANTES	153
GRÁFICO 28 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS	154
GRÁFICO 29 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO COMÉRCIO/SERVIÇO LOCAL	156
GRÁFICO 30 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO COMÉRCIO GERAL	157
GRÁFICO 31 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS	158
GRÁFICO 32 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS SHOPPINGS CENTERS	159
GRÁFICO 33 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS	160
GRÁFICO 34 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CORREIOS	161
GRÁFICO 35 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CARTÓRIOS	162
GRÁFICO 36 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE	163
GRÁFICO 37 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS CENTROS COMUNITÁRIOS	164
GRÁFICO 38 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DAS IGREJAS	165

GRÁFICO 39 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS RESTAURANTES/BARES	166
GRÁFICO 40 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA AVALIAÇÃO DOS TEATROS/CINEMAS	167
GRÁFICO 41 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA SE GOSTA DA MORADIA	169
GRÁFICO 42 - FREQUÊNCIAS E PORCENTAGENS POR GRUPO PARA COMO AVALIA A QUALIDADE DE VIDA DA FAMÍLIA	170
GRÁFICO 43 - CRUZAMENTO ENTRE PRIMEIRA E SEGUNDA DIMENSÃO DA ANÁLISE DE CORRESPONDÊNCIA	177
GRÁFICO 44 - COORDENADA DE CADA CLASSE EM CADA DIMENSÃO	182
GRÁFICO 45 - COORDENADA DE CADA CLASSE EM CADA DIMENSÃO	187
GRÁFICO 46 - DENDOGRAMA OBTIDO PELO MÉTODO DE WARD	195

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 - CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NO ENTORNO DOS EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS	217
MAPA 2 - OS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV E OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NO ENTORNO	218
MAPA 3 - LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS E DISTÂNCIA DO CENTRO	219
MAPA 4 - LOCALIZAÇÃO DA MORADIA ANTERIOR E DA ATUAL	220
MAPA 5 - REPRESENTAÇÃO DO DESLOCAMENTO DOS MORADORES DO PARQUE DA LIBERDADE IV PARA ESCOLA E TRABALHO CONFORME RESPOSTAS	221
MAPA 6 - REPRESENTAÇÃO DO DESLOCAMENTO DOS MORADORES DO PARQUE DA LIBERDADE VI PARA ESCOLA E TRABALHO CONFORME RESPOSTAS	222

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	23
Do Chão à Política: Como surge o Programa Minha Casa Minha Vida e qual vem sendo o legado	23
Estratégias de pesquisa e procedimentos metodológicos	35
A Opção por São José do Rio Preto – SP e os Parques da Liberdade IV e VI como estudo de caso	38
Estrutura do trabalho	41
CAPÍTULO 1	43
Terra, localização e explosão do preço, a inserção urbana da moradia do trabalhador nas cidades de países na “periferia do capitalismo”	43
1.1 O nó do acesso à terra no Brasil	43
1.2 A Localização e Explosão do Preço da Terra	47
1.3 Inserção Urbana na Periferia do Capitalismo	55
CAPÍTULO 2	63
A questão da habitação: produção e circulação da moradia	63
2.1 Habitação, Capital e Cidade	69
2.2_O Fluxo do Capital na Produção e no consumo da moradia e os entraves ao seu acesso	73
CAPÍTULO 3	77
Política habitacional brasileira: experiências que antecederam o Governo Lula e o programa “Minha Casa Minha Vida”	77
3.1 De 1985 a 2003 : antecedentes ao Governo Lula	77
3.2 O Governo Lula e o programa Minha Casa Minha Vida	84
3.3 O Governo Dilma e os programas Minha Casa Minha Vida 2 e 3	94
3.4_As Políticas Habitacionais Brasileiras: Rupturas e Continuidades	97
CAPÍTULO 4	101
Ampliação do entendimento do PMCMV em São José do Rio Preto – SP: uma pesquisa Survey	101
4.1 Método Quantitativo e Qualitativo	101
4.2 Definição do Objeto de Estudo	101

4.3	Elaboração de questionário _____	104
4.4	Determinação da amostra de entrevistados _____	106
4.6	Análise de Correspondência _____	107
4.7	Análise Fatorial _____	109
4.8	Análise de Cluster _____	110
4.9	Síntese dos métodos aplicados neste estudo _____	110
CAPÍTULO 5 _____		111
São José do Rio Preto e o Programa “Minha Casa Minha Vida” _____		111
CAPÍTULO 6 _____		120
Apresentação dos dados de campo e os resultados – pesquisa survey _____		120
6.1	Análise Sintética dos Resultados _____	120
6.2	Descrição dos resultado na integra e suas representações gráficas _____	123
6.3	Análise de Correspondência por Blocos menores de variáveis relacionadas a Infraestrutura _____	171
CAPÍTULO 7 _____		202
Empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto, para população de “classe média e média baixa” – o caso do Parque da Liberdade IV e Parque da Liberdade VI: “enclave” ou apartheid urbano e social? _____		202
7.1	Segmento econômico: padrão construtivo _____	210
7.2	Empreendimentos localizados fora da malha urbana _____	212
7.3	A distribuição dos empreendimentos e sua relação com o espaço urbano _____	216
7.3.1	Empreendimentos estudados e a delimitação da área urbana _____	217
7.3.2	Os empreendimentos do PMCMV e os equipamentos públicos no entorno _____	218
7.3.3	Localização dos empreendimentos estudados e a distância do centro _____	219
7.3.4	Localização da moradia anterior e da atual _____	220
7.3.5	Representação do deslocamento dos moradores do Parque da Liberdade IV para escola e trabalho _____	221
7.4	Inserção urbana: análise do Parque da Liberdade IV e do Parque da Liberdade VI _____	225
7.5	A Política e o Planejamento _____	228
CONSIDERAÇÕES FINAIS _____		232
Um olhar final sobre o direito à moradia, cidade e inserção urbana _____		232
REFERENCIAS _____		238

Do Chão à Política: Como surge o Programa Minha Casa Minha Vida e qual vem sendo o legado

Esta tese busca apresentar argumentos para se situar no debate sobre a provisão habitacional e a inserção urbana dos empreendimentos produzidos pelo Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José do Rio Preto – SP no que se refere à faixa 2.

Nesse sentido, deve-se, num primeiro momento, identificar que o problema da habitação e o da inserção urbana tem origem na propriedade da terra. No Brasil, esse quadro se configura como um nó social que remonta à época da colonização, passando pela escravidão (e seu fim tardio) e se agravando com a globalização, que potencializou tal problema¹.

O que se vê ainda hoje é uma profunda concentração de terra na mão de poucos e a falta de democratização do espaço urbano, o que por si só já seria uma tragédia, como apresenta Maricato (2007). É possível observar que, desde a implantação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, em 2009, a questão habitacional passou a estar no centro da agenda governamental, pois nunca se produziu tanto e com tanto subsídio. No entanto, essa produção em massa vem criando grandes problemas às cidades brasileiras, na medida em que provoca uma grande expansão da malha urbana.

A perspectiva histórica é importante para que possamos entender tal situação. De acordo com Castro, (1999), até a década de 1930, os investimentos em habitação no Brasil não estiveram a cargo do Estado, cuja ação consistia na regulamentação das construções habitacionais e no estímulo à construção de habitações higiênicas. A partir de 1937, o financiamento e a produção de moradias assumiram novas características com a intervenção do Estado e a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs).

¹ Ver Maricato (2014, p. 183) *O Impasse da Política Urbana*.

O Banco Nacional de Habitação (BNH) atendia famílias estratificadas em três faixas, todas com um rendimento maior que seis salários mínimos: mercado popular, mercado econômico e médio. Nos 22 anos de funcionamento do BNH, o Sistema Financeiro da Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de novas unidades, das quais 2,4 com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o setor popular e 1,9 milhões com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para o mercado de habitação de classe média (CASTRO, 1999).

O BNH foi extinto em 1986 devido a uma junção de vários fatores, dentre os quais destaca-se o elevado nível de inadimplência dos mutuários, agravado pelo aprofundamento da crise financeira do país no início dos anos de 1980. Nesse cenário, deflagra-se o fim da ditadura militar no Brasil, governo que se sustentou, em grande parte, oferecendo benefícios à classe média.

Com o fim do BNH, uma política nacional de habitação deixou de existir. Prova disso é que, entre 1986, ano da extinção do BNH, e 2003, ano da criação do Ministério das Cidades, o setor do Governo Federal responsável pela gestão da política habitacional esteve subordinado a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes, caracterizando descontinuidade e ausência de estratégia para enfrentar o problema (BONDUKI, 2012, p.10).

A criação do Ministério das Cidades integra um conjunto de importantes mudanças na política pública para a moradia e na estrutura governamental. Em 2000, por exemplo, a moradia constitui-se como Direito Constitucional pela Emenda de nº 26. Além disso, em 2003, os princípios constitucionais (artigos 182 e 183) foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/01) e formaram a base da política urbana e habitacional (CASTRO; SHIMBO, 2011; CASTRO, 2013).

Assim, foram estabelecidas novas perspectivas para a intervenção pública na produção e consumo da moradia, instituindo-se a Política Nacional de Habitação (2004) e constituindo o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cujos programas direcionam financiamentos à população de menor renda e contam, hoje, com o Fundo Nacional de Habitação, sancionado pela Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005, que entrou em vigor na data de sua

publicação. Outra significativa mudança na política pública para moradia foi a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM).

Segundo Royer (2009, p.131), no início da década de 2000, após um período de crise na provisão habitacional, com as ações do Governo Federal nas políticas públicas, urbana e habitacional, houve o estímulo ao funcionamento e a ampliação do mercado com a injeção de recursos de fundos da poupança compulsória e voluntária no financiamento habitacional, aportada ao crédito imobiliário residencial, e acarretou uma inversão no atendimento habitacional para as demandas de menor renda.

Em 2006, o déficit habitacional brasileiro era de 7,935 milhões de unidades, das quais 6,543 situavam-se em áreas urbanas e mais de 90% estavam concentrados em famílias que recebiam até três salários mínimos mensais². Em vigência desde 2007, o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC 1) retomou os investimentos nas áreas de infraestrutura de habitação e saneamento após 25 anos de estagnação.

O Estado brasileiro direcionou o financiamento e os subsídios às camadas de renda mais baixa, embora estas ainda não tenham alcançado as proporções necessárias para a redução das desigualdades. Segundo Maricato (2011), pela primeira vez na história do Brasil os subsídios foram direcionados ao financiamento da moradia social pelo Programa Minha Casa Minha Vida 1 e 2 (PMCMV). Até, em 2008, ser apresentado pelo Ministério das Cidades, o PNH, com a finalidade de orientar as intervenções dos agentes públicos e privados para atender a demanda por habitação (2007-2023) para um total de mais de 30 milhões de domicílios.

A oferta de novas moradias é sustentada pelos recursos canalizados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), FGTS e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e por garantias oferecidas pelo Estado, como o Fundo Garantidor criado pela Lei n. 11.977/2009, sendo priorizada a demanda até três salários mínimos ao estabelecer uma política de subsídios diretos e inversamente proporcionais à renda.

² A Fundação João Pinheiro calcula o déficit habitacional com base nos dados dos Censos Populacionais e da Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

Cabe ainda destacar a trajetória desenvolvida para a moradia acessível às famílias de renda média baixa, na última década. Nesse período, o mercado imobiliário residencial foi ampliado a partir da abertura do capital das empresas do setor, pela abundância do crédito e pela recuperação da renda familiar (CASTRO; SHIMBO, 2011).

Concretizava-se, com estas medidas, uma nova perspectiva para a intervenção pública na produção e no consumo da moradia no Brasil. Em 2009, o Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação, apresentou o PlanHab (Plano Nacional de Habitação), cuja ação compreendia o período entre 2007 e 2023. Os cenários previam a superação do déficit acumulado com atendimento para 7,9 milhões de unidades habitacionais e do déficit futuro, por meio da provisão de moradias, para 27 milhões de unidades, chegando a uma demanda global de aproximadamente 35 milhões de unidades (PLANHAB, 2009, p.72).

Além dessas ações, as medidas macroeconômicas do Governo Lula delinearum um novo ciclo de crescimento econômico e a consolidação do processo de estabilização, possibilitando ganhos nos rendimentos dos estratos médios e baixos da população. O efeito multiplicador da renda refletiu-se na solvabilidade das famílias, no acesso aos bens de consumo e na realização do sonho da casa própria. Assiste-se à recuperação da renda, ou seja, o salário mínimo teve aumento real de 73% acima da taxa de inflação, calculada pelo INPC/IBGE entre janeiro de 2003 a março de 2010, e houve redução da taxa de desocupação para 6,7%, em 2010, com a criação de novos postos de trabalho (MARICATO, 2012, p.34 e 39). Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2011, entre 2009 e 2011, a média dos rendimentos vindos do trabalho de todos os brasileiros cresceu 8,3%, passando de R\$ 1.242,00 para R\$ 1.345,00 (IBGE e IPEA, 2012 apud CASTRO, 2013).

Ainda sob essa crescente intervenção estatal, Royer (2009) analisou que as medidas governamentais se direcionavam ao revigoramento das fontes de financiamento imobiliário públicas, semipúblicas e privadas, o que resultou em aumento significativo de unidades habitacionais financiadas com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) durante o *boom* imobiliário dos anos 2007 e 2008. A atuação do Governo Federal objetivou

a melhoria do ambiente regulatório, resultando em uma maior segurança jurídica para incorporadores, construtores e investidores, o que resultou tanto no aumento do número de construções financiadas, como na adoção, em 2004, da garantia de alienação fiduciária de bem imóvel nos contratos de compra e venda.

A melhoria do crédito para a pessoa física, por sua vez, foi alcançada com mudança de taxas de juros, prazos e valor de entrada (menor poupança prévia) e a ampliação da quota de financiamento de imóveis usados de 70% para 90% e prazos de até 30 anos.

Assim, registrou-se a consolidação de uma trajetória de expansão das empresas de construção de edificações e de promoção imobiliária no período, o que contribuiu para o revigoramento da indústria da construção, que, historicamente, é reconhecido como um dos setores mais dinâmicos da economia brasileira. Segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil (PAIC 2010/IBGE), entre 2007 e 2010 houve a criação de 900 mil novos postos de trabalho com incremento da formalização da mão de obra (CASTELO; DIAS, 2012, p. 9). Todavia, com a atual crise econômica, quando ainda se sente os reflexos da crise global de 2008, o setor tem enfrentado uma desaceleração na geração de postos de trabalho.

A partir de um diagnóstico sobre os problemas do modelo de financiamento habitacional, dentro do argumento da velocidade de produção existiam implicitamente outros elementos relevantes, como custos e procedimentos. Sendo assim, a dinâmica do financiamento no modelo de mercado exigia a existência de uma carteira de recebíveis para que fosse negociada no mercado de investimentos, como, por exemplo, com fundos institucionais. A carteira de recebíveis só se tornaria real a partir da existência dos contratos de compra e venda dos novos imóveis.

O sistema de crédito imobiliário brasileiro, pode ser subdividido em 3 categorias: governo, mercado bancário e mercado de capitais. Esses grupos são organizados de acordo com suas fontes de financiamento, ou seja, o governo, fonte pública de financiamento, conta com os desembolsos do FGTS e os repasses do governo; o mercado bancário, com os recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e com emissão de letras, no caso do setor imobiliário são as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Letras Hipotecárias (LH); e por fim, o mercado de capitais, cujas fontes ainda podem ser

subdivididas em 3 subgrupos: mercado de renda fixa, de onde são emitidas as debêntures, o mercado de renda variável, cujos recursos são as ações e cotas de fundos imobiliários, e o mercado de securitização, de onde vem os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC's) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's). (OZENDA, 2013, p. 9)

Logo, a questão do novo modelo de “linha de produção” na qual a confecção do produto final precisava ser muito rápida, atinge segmentos da indústria, tais como o da construção civil ou de outras cadeias produtivas, os quais, mesmo em um ritmo acelerado de produção, devem manter um processo de qualidade.

Compreende-se, portanto, que a definição de qualidade depende do conjunto de fatores que correspondam aos anseios de todos os agentes da provisão habitacional. Nesse sentido, a qualidade para a incorporadora seria a da abordagem transcendental, que se baseia no cumprimento das especificações do produto oferecidas pelas diretrizes dos programas habitacionais.

Soma-se a esse estado de coisas, o fato de o Plano Nacional da Habitação incorporar mecanismos de respeito à legislação urbana e ambiental, bem como uma gestão participativa na produção da cidade, que passaram a conflitar com a urgência de produção em grande escala (BNDES, 2012).

Em face da crise econômica, de dimensões globais, vivida entre 2007 e 2008³, o governo federal brasileiro tomou medidas objetivando uma política anticíclica, a fim de manter e/ou ampliar a demanda agregada.

³ O Dossiê da Crise II foi publicado em agosto de 2010 pela Associação Keynesiana Brasileira (AKB). Procurava avaliar os desdobramentos da crise financeira internacional, no mundo em geral e no Brasil. Para Almeida (2010), o declínio de 0,2% do PIB brasileiro em 2009 foi indicativo da força de uma economia que, a despeito de ter acionado poucos mecanismos anticíclicos relativamente a outros países, evitou uma recessão mais profunda. O êxito do Brasil em lidar com a maior crise desde a grande depressão de 1929 foi baseado na remoção da vulnerabilidade externa mediante a acumulação de reservas que chegavam a quase US\$ 200 bilhões, a maior solidez das contas públicas e do endividamento do setor público. Foi também relevante a aplicação de políticas anticíclicas pelo poder público. Mas, no que diz respeito ao esforço fiscal que tanta importância teve no enfrentamento da crise pelos países de economia desenvolvida e destacados países em desenvolvimento, este limitou-se, no caso brasileiro talvez, a 1% do PIB, por renúncia de impostos do governo federal na compra de bens duráveis como automóveis, materiais de construção, linha branca e móveis, e atrasos de recebimentos que fizeram do governo um financiador de última instância para empresas com dificuldades de acesso ao crédito. Acrescentamos, à observação de Almeida sobre a estratégia econômica adotada pelo Brasil, outra significativa ação do Governo Federal: o anúncio de produção de 1 milhão de UHs através do PMCMV.

A política habitacional, ou seja, o emprego do novo modelo de financiamento imobiliário, está entre essas medidas, haja vista que garantir a qualidade na política habitacional é pertinente a uma política de Estado. O pacote de recursos direcionados à habitação, adotado pelo Governo em 2009 e inspirado em experiências internacionais de provisão de moradia popular, tais como a chilena e a mexicana, garantia às incorporadoras que seus investimentos em estoques de terra para abertura de capital na bolsa seriam assegurados pelo Estado (MARICATO, 2012).

No âmbito do PAC, o PMCMV, lançado em 2009, pela Lei nº 11.997, aportou recursos para atender cerca de três milhões de unidades projetadas como metas a serem cumpridas em curto prazo (SILVA JUNIOR, 2011).

Seguramente o PMCMV, desenhado por uma parceria entre o Governo federal e 11 dessas empresas, respondeu a essas dificuldades e garantiu a continuidade de um novo patamar de acumulação na produção residencial no Brasil. (MARICATO, 2012, p.63).

Impulsionadas pela oferta abundante de financiamento, as grandes empresas imobiliárias e construtoras de capital aberto se direcionaram ao mercado econômico e ampliaram o foco de seus negócios. Essas instituições têm descrito uma trajetória própria e hegemônica em todo o território nacional, devido à concentração e ao volume de construção que abarcaram (CASTRO; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MARICATO, 2012). Portanto, as condições de crescimento da oferta de moradias para os estratos de renda baixa, média e média baixa foram determinadas pela lógica de mercado com forte intervenção estatal.

A produção com recursos do PMCMV segue as características gerais da provisão da moradia no ciclo de crescimento do mercado e tem se estruturado em busca da escala ampliada e da redução de custos com a utilização de componentes e sistemas construtivos racionalizados ou industrializados (CASTRO; SHIMBO, 2010). A oferta da moradia é marcada pelas exigências locacionais, que atendem à necessidade da popularização do produto em condomínios horizontais e conjuntos habitacionais. Estes empreendimentos são

concebidos com vagas descobertas e unidades com áreas de reduzida dimensão e de padrão popular, combinando materiais de padrão baixo e normal⁴.

De acordo com as normas do PMCMV, definidas pela CAIXA e pela legislação que institui o programa, as tipologias das unidades são compactas, casas térreas e edifícios de até cinco pavimentos, cujas áreas úteis mínimas são respectivamente, 32m² e 37m², e o porte dos empreendimentos está limitado a 500 Unidades de Habitação (UHs) por módulo ou 250 UHs por condomínio⁵.

A CAIXA ainda preconiza que esses empreendimentos devem ser implantados na malha urbana ou em área de expansão que contempla a infraestrutura básica, com equipamentos e serviços públicos existentes ou com o compromisso formal de que serão instalados ou ampliados e terão projeto ambiental aprovado.

Os preços máximos das unidades variam para as faixas 2 e 3 conforme a localidade e tipologia, atingindo o teto de R\$ 225 mil, válido em Brasília (DF), São Paulo (SP) e Rio de Janeiro (RJ). Para as metrópoles de Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais e Espírito Santo, o novo limite é de R\$ 200 mil. As demais metrópoles têm o novo teto de R\$ 180 mil. Nos municípios com até 20 mil habitantes, o teto é de R\$ 90 mil por unidade habitacional⁶.

As empresas destacaram-se de acordo com as marcas provenientes dos produtos do segmento econômico (SHIMBO, 2010)⁷ anteriores ao MCMV. Na busca por transmitir confiabilidade da produção e por aumentar o nível de satisfação dos compradores, adotaram estratégias mercadológicas para atrair clientes. Algumas dessas estratégias foram: padronização das áreas internas e acabamentos em produtos a partir de uma tipologia básica; e produção dos condomínios horizontais. Elas optaram por uma diversificação mínima que atenda aos nichos do mercado com a construção de casas geminadas, sobrepostas, edifícios com poucos pavimentos que possam dispensar o uso de elevadores,

⁴ Essa análise baseia-se NBR 12721/92, utilizada para a avaliação dos Custos Unitários Básicos e preparação do orçamento da construção para incorporação de edificação em condomínio.

⁵ Os conjuntos visitados pela pesquisa sempre extrapolavam o limite de 250 UHs.

⁶ Cartilha da Caixa Econômica Federal (2015).

⁷ Para Shimbo (2010), o Segmento Econômico que é caracterizado pelo faixa 2 do PMCMV está no valor de R\$ 200 mil reais e visa atender a população que recebe de três a seis salários mínimos.

com dois ou três dormitórios, que guardam semelhança entre si segundo os distintos padrões e faixas de renda.

Com ganhos apropriados para a exploração do trabalho e da terra, as empresas tipificaram, homogeneizaram e simplificaram os produtos ofertados para atender às exigências de uma maior produtividade no canteiro e a produção em escala ampliada. Tornava-se urgente a superação de obstáculos à viabilidade da expansão produtiva que apresentava gargalos, dado o aumento da demanda da indústria da construção sobre os insumos e mão de obra.

No entanto, instalou-se uma crise global, conforme já mencionado neste trabalho, que sinalizava para uma redução futura do valor geral de vendas das empresas estimado em relação: ao estoque de terrenos feito antecipadamente, à queda no ritmo de novos lançamentos e aos atrasos na conclusão de unidades contratadas com reflexos no consumo de caixa superior ao estimado. Para algumas delas, poderia significar a necessidade de dispor de ativos imobiliários para melhorar a liquidez e reduzir o endividamento resultante do financiamento à produção, ou, até mesmo, para promover a redução de sua atuação geográfica (LOPES et al., 2010; SILVA JUNIOR, 2011).

Conseqüentemente, emergiu uma forte demanda dos agentes promotores privados por terrenos baratos para a implantação de empreendimentos residenciais de grande porte, em geral em meio urbano de baixa funcionalidade e sem diversidade de funções. Esse processo tem revelado um *modus operandi*, em que as instâncias de gestão urbana dos municípios buscam adequar-se às exigências legais aos interesses privados, de tal modo que podem, até mesmo, abdicar de suas funções de controle. Como consequência, dados sobre o uso e ocupação do solo, bem como sobre o desenvolvimento (entendido como saneamento, coleta e destinação de lixo e transporte urbano) não são atualizados com eficiência (AMORIM, 2011).

Nesse sentido, Nakano (2010) apontou para a existência de uma regulação urbana territorial e fundiária frágil e contraditória no contexto urbano, condições que podem ser identificadas nas capitais, centros regionais e aglomerados urbanos brasileiros, com alta taxa de urbanização e alto déficit habitacional.

No mesmo sentido, e priorizando a ação caracteristicamente capitalista, a atuação do promotor privado se funda na transformação do solo, atribuindo-lhe um valor que representa a possibilidade de apropriação dos sobrelucros da promoção e da renda da terra e a possibilidade de realização antecipada de potenciais recebíveis, promovendo fluxos de capitais fictícios entre acionistas, bancos e empresas (SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MIOTO, 2015).

Esse estado de coisas coloca em questão a própria estratégia adotada pelo governo brasileiro, uma vez que, de acordo com Casagrande (2013)⁸, há outras opções para combater a crise. Segundo o autor, uma dessas opções seria o revigoramento dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), já que essa fonte poderia oferecer suporte a curto prazo para a política anticíclica e, assim, o governo poderia ter evitado o cenário apontado por Maricato (2012), ou seja, o conflito entre os interesses das grandes empresas de capital aberto, dadas as oportunidades trazidas pela regulação e investimentos com recursos dos fundos para o financiamento e subsídio habitacional.

Tendo em vista que o governo federal optou por não acionar os recursos do sistema financeiro, nem seguiu, na íntegra, as diretrizes do PlanHab, da PNH e do Ministério das Cidades, o que se verificou, no Brasil, nos anos decorrentes à implantação do PMCMV, foi uma expansão do mercado da moradia econômica. Esse mercado extrapolou os limites das regiões metropolitanas e adquiriu uma nova conformação para além das áreas urbanas de alta concentração populacional desenvolvidas do Sudeste e Sul, ocupando a periferia de cidades das distintas regiões do país.

A ocupação de cidades das regiões metropolitanas e dos aglomerados urbanos vêm recebendo empreendimentos populares, que se situam nas grandes glebas periféricas nem sempre urbanizadas, o que tem ocasionado o rompimento da fluidez urbana e problemas para a população residente nessas áreas. Ressalta-se, nesse contexto, que, enquanto às classes baixa e média a inserção urbana realiza-se, como temos demonstrado, de maneira precária, o mesmo não

⁸ Projeto CNPq “Provisão do Programa Minha Casa Minha Vida em Araraquara e São José do Rio Preto – SP: inserção urbana e adequação socioeconômica, urbana e ambiental”. Processo nº 409539/2013-9.

ocorre nos estratos superiores da renda, para os quais se viabilizam moradias que ocupam os vazios urbanos nos anéis intermediários (ROLNIK, 2015).

O PMCMV deveria seguir os princípios da política urbana, as estratégias do Plano Nacional de Habitação, as diretrizes e princípios fundantes do Ministério das Cidades e da PNH. No entanto, isso não é realizado de maneira satisfatória, pois verificam-se falhas na fiscalização exercida pelas administrações públicas locais dos instrumentos de planejamento do Plano Diretor e de gestão urbana; situação que desvincula o PMCMV de seus aspectos institucionais e conceituais, o que se comprova com a existência de assentamentos com mais de 500 UHs, como é o caso de São José do Rio Preto, cidade do interior do Estado de São Paulo, e mesmo com mil e até duas mil unidades, como é o caso de cidades médias também do interior do Estado de São Paulo.

Outro fator que contribui para a desvinculação acima mencionada é a ação dos agentes privados neles envolvidos, os quais não mitigam os impactos negativos nas cidades decorrentes das escolhas da localização dos empreendimentos, que obedecem à lógica do mercado imobiliário. Dessa maneira, o que se verifica nesses conjuntos de residências é a falta de equipamentos urbanos, áreas sem urbanização, sem contato com os polos de emprego, educação e serviços. No caso de São José do Rio Preto, os empreendimentos faixa 1 e faixa 2 horizontais reafirmam essa lógica, conforme será verificado mais adiante neste trabalho, particularmente no capítulo 5.

As boas notícias são que o programa tem sido frequentemente revisado a fim de reduzir o déficit habitacional regionalizado e que já houve avanços quanto a alocação dos recursos e a concentração das carências habitacionais. Ressalta-se que, em termos quantitativos, apresenta-se como uma política eficiente e capaz de reduzir o déficit acumulado em 15 anos, se forem mantidos os níveis de investimentos e de subsídios (MARICATO, 2014). Apesar disso, vários estudos elaborados por especialistas da área habitacional⁹ apresentam críticas ao PMCMV, particularmente por representar, em vários aspectos, um continuísmo do modelo desenvolvido pelo Banco Nacional da Habitação. Entende-se que “a construção de casas é produzir cidades”, como expressa Ferreira (2012), e que a

⁹ MARICATO (2009; 2012), ROLNIK; NAKANO (2009), BONDUKI (2010), CARDOSO *et al.* (2011), FIX (2011), WITHAKER (2012), ANDRADE (2012), BASTOS (2012) entre outros.

reprodução de grandes conjuntos habitacionais periféricos, como no BNH, e, atualmente, o PMCMV, em desacordo com os princípios de sustentabilidade e do direito à cidade, acarreta a segregação socioespacial, traz prejuízos à qualidade de vida da população e aumento dos gastos públicos.

Os estudiosos ressaltam, ainda, que, em casos de segregação socioespacial, em cidades de países localizados na periferia do capitalismo¹⁰, é comum o processo de autoconstrução, com o qual a própria população acaba construindo seus bairros, o que pode levar décadas e, assim, estender as precárias condições de vida nesses espaços.

Nesse sentido, chegamos ao seguinte problema de pesquisa: A provisão habitacional promovida pelo PMCMV não contempla o direito à cidade e o direito à moradia digna, ocasionando problemas do ponto de vista da inserção urbana nos empreendimentos habitacionais horizontais instalados em São José do Rio Preto.

Desse ponto de vista, o estudo propôs como questões-chave as seguintes: 1) Como ocorreu e como está ocorrendo a provisão do PMCMV em São José do Rio Preto - SP?; 2) Como se dá a inserção urbana dos empreendimentos faixa 2, denominados Parque da Liberdade IV e Parque da Liberdade VI?; 3) Em que medida os empreendimentos estudados contemplam itens como infraestrutura e serviços urbanos, acessibilidade e fluidez urbana?; 4) Está presente uma adequação socioeconômica e urbanística nos empreendimentos?¹¹; 5) Qual a percepção do morador quanto ao empreendimento?

Para tanto, é inegável a necessidade de se produzir conhecimento aprofundado sobre o PMCMV, em função de sua abrangência territorial e de diferenças entre regiões e localidades, no que concerne a seus aspectos históricos, sociais, culturais e políticos. Também é preciso reconhecer como suas características demográficas e produtivas, e, por último, as estruturas fundiárias e

¹⁰ MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência*, 1995.

¹¹ Por adequação socioeconômica entende-se como os aspectos sociais e econômicos usados pelo IBGE: cor, raça, escolaridade, estado civil, número de moradores por residência, entre outros. Por urbanística, entende-se a relação centro-periferia no que diz respeito à disponibilidade dos equipamentos públicos e uso misto do solo.

urbanas influem no processo. Sendo assim, apresenta-se a principal formulação desta tese: A localização periférica da casa própria está condicionada aos interesses do promotor imobiliário para obtenção da renda da terra e sobrelucros de valorização, garantindo a reprodução ampliada do capital e expondo os conflitos e contradições para a realização do direito à cidade e o direito à moradia digna no PMCMV.

O desenvolvimento da tese aqui exposta terá como suporte uma pesquisa *survey*, por meio da qual pretendemos comprovar a hipótese de que, apesar da localização das moradias não atender totalmente às necessidades da reprodução do trabalhador, este mostra-se satisfeito, uma vez que iniciou a constituição de um patrimônio próprio e, por conseguinte, a segurança na posse.

Tal constatação possibilita uma reflexão dialética sobre o PMCMV, uma vez que construir casas não tem sinonímia com distribuir cidade e o seu propósito de conformar uma “nação de novos proprietários, de baixa e média renda, de casas próprias” faz salientar a necessidade objetiva e concreta de inserção urbana desses empreendimentos. O desenvolvimento da presente tese oferecerá elementos analíticos para a compreensão desta problemática.

Estratégias de Pesquisa e procedimentos metodológicos

Conforme apresenta Oliveira (2012), o capital, em seu incessante movimento na busca de espacialidades que lhe ofereçam condições mais favoráveis para a expansão, confere um papel de crescente complexidade à dimensão espacial no dinâmico processo de reprodução da vida social.

Dada a natureza desta complexidade, inúmeras são as possibilidades que podem ser estabelecidas na apresentação dos dados, tanto para as estratégias da ação política, como para as narrativas que buscam explicar os fenômenos sociais e seus rebatimentos espaciais.

Maricato (2013) ainda propõe que os estudos no campo da Habitação deixem de ser somente referentes a questões como política, déficit/demanda, qualidade das UHs, propondo que sejam estudados a fundo os agentes, as

causas e os interesses. É nesse aspecto que este trabalho irá se apoiar, estudando as estruturas de provisão habitacional¹² e o acesso à terra para, então, buscar compreender a localização e a inserção urbana, ou sua ausência.

Para tanto, utilizou-se a proposta de uma pesquisa quantitativa, seguida de uma qualitativa, ou seja, realizou-se uma *survey*, com a qual foram entrevistadas, de forma estruturada, 302 famílias, de acordo com cálculo amostral de 95% de confiabilidade. Após essa primeira fase, processaram-se os dados e realizou-se uma estatística descritiva das respostas coletadas, partindo assim para a etapa do estudo de caso, com observação documental, de planos e projetos, e *in loco*, como propõe o método de Yin (2010).

Essa pesquisa teve como objetivo geral compreender a Provisão do PMCMV na cidade de São José do Rio Preto - SP, e a inserção urbana e adequação socioeconômica e urbanística de dois empreendimentos faixa 2 da empresa Rodobens S/A¹³. Como objetivos específicos, buscou-se: 1) Analisar o padrão de inserção urbana dos empreendimentos faixa 2 da Rodobens S/A produzidos no âmbito do PMCMV no município de São José do Rio Preto – SP; 2) Entender as condicionantes para implantação dos empreendimentos do PMCMV faixa 2 da empresa Rodobens S/A sob abordagem da adequação socioeconômica e urbanística; 3) Identificar no contexto urbano a presença ou a ausência de itens como: infraestrutura e serviços urbanos; localização e acessibilidade; fluidez urbana; 4) Estudar qualitativamente dois empreendimentos, visando identificar impactos decorrentes da respectiva inserção urbana; 5) Identificar a percepção do morador quanto ao empreendimento.

Com a pretensão de se analisar mais detalhadamente os dados, que se apresentaram em grande quantidade, buscou-se a ferramenta estatística de análise de correspondência que, de acordo com Malhotra (2001), Johanson e

¹² BALL (1986 apud MARICATO, 2009, p.47) "A estrutura de provisão de habitação descreve um processo histórico dado destinado a prover e reproduzir a entidade física casa, focalizando os agentes sociais essenciais a esse processo e a relação entre eles".

¹³ De acordo com portal da empresa Rodobens Negócios Imobiliários é uma incorporadora com 24 anos de atuação, já lançou mais de 166 empreendimentos residenciais em 53 cidades e 11 estados brasileiros, totalizando 63 mil unidades. Com capital aberto desde 2007 a empresa atuou em diversos segmentos do mercado imobiliários. Considerada uma das dez maiores construtoras e incorporadoras do país. a empresa faz parte ainda do Grupo Rodobens que a 65 anos vem atuando em outros segmentos como varejo de automóveis e serviços financeiros.

Wichern (1992), integra a Análise Multivariada, ou seja, uma ferramenta estatística que processa as informações de modo a simplificar a estrutura dos dados e sintetizar as informações quando o número de variáveis envolvidas é muito grande. A técnica da análise de correspondência facilita o entendimento do relacionamento existente entre as variáveis do processo, uma vez que permite a visualização gráfica das relações mais importantes do grande grupo de variáveis, por meio das distâncias entre os pontos traçados. Isso significa que as soluções, tanto entre as amostras (colunas), como entre as variáveis (linhas) são equivalentes.

A análise de correspondência¹⁴ foi desenvolvida por um grupo de estatísticos franceses desde o início dos anos de 1960, e é teoricamente equivalente a outras técnicas desenvolvidas em diferentes contextos desde meados da década de 1930 (GREENACRE, 1981), fazendo parte de um conjunto de métodos utilizados para a análise descritiva exploratória. A concepção geral é semelhante à análise de componentes principais e à análise fatorial, diferenciando-se destas, entre outros aspectos, por permitir a inclusão de variáveis categóricas.

Por fim, utilizou-se o método de análise de Cluster. Também conhecida como análise de conglomerados, é uma técnica para agrupar pessoas ou itens em conglomerados de elementos similares. Neste tipo de análise,

tenta-se identificar elementos similares pelas suas características. Formam-se então grupos, ou conglomerados, que são homogêneos e diferentes de outros grupos. Correlações e funções de distância entre elementos são utilizadas na definição dos grupos (ACZEL, 1992, p.813).

¹⁴ Análise de correspondência (AC) é uma técnica de análise exploratória de dados adequada para analisar tabelas de duas entradas ou tabelas de múltiplas entradas, levando em conta algumas medidas de correspondência entre linhas e colunas. A AC, basicamente, converte uma matriz de dados não negativos em um tipo particular de representação gráfica em que as linhas e colunas da matriz são simultaneamente representadas em dimensão reduzida, isto é, por pontos no gráfico. Este método permite estudar as relações e semelhanças existentes entre: a) as categorias de linhas e entre as categorias de colunas de uma tabela de contingência, b) o conjunto de categorias de linhas e o conjunto categorias de colunas. A AC mostra como as variáveis dispostas em linhas e colunas estão relacionadas e não somente se a relação existe. A AC simplifica dados complexos e produz análises exaustivas de informações que suportam conclusões a respeito das mesmas. A AC possui diversos aspectos que a distingue de outras técnicas de análise de dados. A sua natureza multivariada permite revelar relações que não seriam detectadas em comparações aos pares das variáveis. É altamente flexível quanto a pressuposições sobre os dados: o único requisito é o de uma matriz retangular com entradas não negativas. Observe-se que é possível transformar qualquer característica quantitativa em qualitativa, realizando-se uma partição de seu domínio de variação em classes. A AC é mais efetiva se a matriz de dados é bastante grande, de modo que a inspeção visual ou análise estatística simples não consegue revelar sua estrutura. (GREENACRE; HASTIE, 1987)

Essa análise examina um conjunto completo de relacionamentos interdependentes sem fazer distinção entre variáveis dependentes e independentes, com o objetivo primário de classificar objetos em grupos relativamente homogêneos, baseando-se no grupo de variáveis consideradas e diferentes grupos.

Quando utilizada dessa maneira, a análise de conglomerados é o reservatório da análise fatorial, posto que reduz o número de objetos e não o número de variáveis, por meio de agrupamentos destes em um menor número de conglomerados (MALHOTRA, 2001, p.671).

Uma aplicação da análise de Cluster é a redução da complexidade de um questionário de pesquisa que se pretende analisar diretamente. Ao separar os questionários em grupos, torna-se mais simples a compreensão e aumenta-se a capacidade de entendimento do pesquisador, com mínima perda de informação (HAIR *et al.*, 1995).

Para trabalhar nesta pesquisa, foram selecionados os blocos de variáveis que melhor contribuiriam para a análise, uma vez que estavam mais ligados a estrutura do empreendimento, aos equipamentos públicos instalados no entorno, à localização e à acessibilidade. Esses blocos de variáveis estão reunidos no grupo 4 do questionário aplicado (vide anexo A).

A Opção por São José do Rio Preto – SP e os Parques da Liberdade IV e VI como estudo de caso

A região de São José do Rio Preto compreende 31 municípios que, no ano de 2005, totalizavam 711 mil habitantes. A matriz econômica desses municípios é baseada na agricultura, pecuária e serviços, de modo que São José do Rio Preto exerce uma polarização na região, uma vez que seu desenvolvimento como cidade média possibilita uma série de serviços de saúde, educação, ciência, tecnologia e lazer. A urbanização apresentada por Rio Preto, nome pelo qual é conhecida a cidade, atrai a população dos municípios vizinhos.

Em 2000, essa região contava com 649 mil habitantes, portanto o crescimento anual da população entre os anos 2000 e 2005 foi de 1,9%,

percentual superior ao verificado para a Região Metropolitana de São Paulo e de Campinas.

A escolha da cidade de São José do Rio Preto para a aplicação desta pesquisa também deve-se ao fato de o município ser a quarta cidade paulista com maior montante de investimentos do PMCMV (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2015), ser sede de uma das 10 maiores incorporadoras do Brasil (PORTAL RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS), caracteriza-se como uma cidade média que atende aos interesses do projeto de pesquisa elaborado em parceria entre UNESP – Câmpus Araraquara – e UFSCar – Câmpus São Carlos. No referido projeto, propôs-se o estudo da Provisão Habitacional e Inserção Urbana dos Conjuntos nessas duas cidades¹⁵.

Já os empreendimentos Parque da Liberdade IV e Parque da Liberdade VI foram escolhidos por serem um produto da incorporadora Rodobens S/A, a qual abriu seu capital na bolsa, pouco antes da crise de 2008. Os produtos da empresa se enquadraram nas fases 1 e 2 de liberação de recursos para o Programa. A escolha da empresa também levou em conta o fato de haver maior governabilidade na obtenção de dados por parte do pesquisador.

O percurso da empresa Rodobens S/A para a aquisição da terra e implantação dos empreendimentos se deu por meio de uma parceria público-privada, que apresentou várias nuances. A área em questão era a Fazenda Felicidade, de propriedade da Encalso Construções, construtora de expressiva atuação nacional no segmento de construção pesada e empreendimentos imobiliários de alto padrão¹⁶.

¹⁵ Provisão do Programa Minha Casa Minha Vida em Araraquara e São José do Rio Preto (SP): inserção urbana e adequação socioeconômica, urbana e ambiental. Processo n. 409539/2013-9. Chamada 43/2013-Ciências humanas, Sociais e Sociais Aplicadas do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq. Projeto submetido ao Comitê de Ética e Pesquisa da Unesp - Câmpus Araraquara e aprovado sob Parecer número 947.632.

¹⁶ De acordo com o portal oficial da Encalso Construções, a empresa tem participação de destaque no mercado da construção pesada. Com quase cinco décadas de experiência, desenvolve diversas atividades: terraplenagem, construção e pavimentação de estradas, avenidas, pontes e viadutos, barragens, aeroportos, construção de estações de tratamento de água e esgoto, obras de saneamento básico, oleodutos, gasoduto e infraestrutura urbana. Hoje, a empresa age em áreas diversas, surgindo o Grupo Encalso Damha, um conglomerado empresarial reconhecido nacionalmente nos diversos segmentos em que atua: Engenharia Civil Pesada, Agronegócios, Shopping Center, Concessão de Rodovias e Empreendimentos Imobiliários cujos princípios básicos são a busca da qualidade e da perfeição, sempre respeitando o meio-ambiente.

Quando a área passou a ser de interesse da Prefeitura Municipal para implantar um programa habitacional de interesse social, houve uma proposta da Prefeitura, então representada pelo prefeito Liberato Caboclo, de permuta entre a área da Fazenda Felicidade e uma área entre os empreendimentos Dahma, localizados próximos à Represa Municipal, cartão postal da cidade e, portanto, uma terra de maior valor comercial do que a da Fazenda Felicidade.

Após a permuta realizada, anos depois a administração pública, alegando dificuldades financeiras em arcar com os custos necessários para a implantação da infraestrutura e a construção das unidades habitacionais e dos equipamentos comunitários, em 2006, abriu licitação, na forma de dação em pagamento. Por meio dessa licitação, a Prefeitura daria a referida área de sua propriedade, constituída por cinco glebas encravadas na Fazenda Felicidade, dentro do perímetro urbano como pagamento pela construção dos equipamentos comunitários, à empresa vencedora da concorrência licitatória, o equivalente a R\$ 2.741.700,00, que seriam executados no prazo de cinco anos.

A licitação foi vencida pela parceria entre o Grupo Encalso Dahma e a Rodobens Negócios Imobiliários para a implantação de um empreendimento para a classe média. A partir de então, teve início a construção dos Condomínios horizontais Parque da Liberdade I e Parque da Liberdade II, financiados pelo ABNAmroBank, depois comprado pelo Grupo Santander. Nesse ínterim, surgiu o PMCMV, de cuja mesa de negociação e elaboração do Programa fazia parte a Rodobens Negócios Imobiliários, que passou, então, a produzir empreendimentos no segmento econômico em resposta à demanda do PMCMV.

Chama a atenção o fato de a Prefeitura ter optado por licitação, uma vez que terras estão localizadas em área de grande valorização econômica, rodeadas por condomínios horizontais e loteamentos fechados de propriedade das empresas consorciadas que ganharam a licitação: Rodobens e Encalso (BARROZO, 2008).

Fazendo um comparativo entre o valor definido de R\$ 2.741.700,00, para a referida área que totaliza 769.075,50m², e o valor avaliado, pela prefeitura, de duas áreas que totalizam de 84.002,57m², as quais foram declaradas de utilidade

pública a fim de serem adquiridas mediante desapropriação, em 2010 (Decreto Municipal nº 15.433, de 17 de setembro de 2010), para a instalação da nova rodoviária, encontramos o valor de R\$ 8 milhões (Diário da Região, 19/09/2010), lembrando que os equipamentos só seriam entregues em 2012. No primeiro caso, a prefeitura entregou a área por R\$ 3,56/m², e no segundo caso, a mesma pagaria R\$ 95,35/m², e mesmo assim, os proprietários destas reclamaram que o valor está muito abaixo do praticado no mercado (apud SANTOS, 2013, p.256).

A Faixa 2 do PMCMV, considerada neste trabalho como segmento econômico, foi escolhida como objeto de pesquisa, principalmente, por dois fatores: ser adquirida no mercado e ter o valor da parcela consideravelmente mais alto do que as UHs produzidas em parceria com o Governo Federal e os municípios, embora seja subsidiado pela União. Esses fatores sugerem que a faixa 2 seria híbrida, visto que, mesmo recebendo subsídio do Governo Federal, não é mapeada ou acompanhada de modo sistemático pelo Ministério das Cidades, que, por sua vez, entende que a faixa 2 é de responsabilidade do mercado.

Ressalta-se que, na ocasião do início desta pesquisa, entendia-se que a faixa 2, por apresentar valores mais altos nas parcelas, proporcionaria condições de acessibilidade, localização e fluidez urbana “melhores”, ou, até mesmo, “privilegiadas”, bem como atenderia aos objetivos da pesquisa que eram identificar as diferenças na inserção urbana dos empreendimentos da faixa 1 e da faixa 2 do PMCMV.

Estrutura do Trabalho

Baseada em correntes teóricas pensadas e estudadas que entendem a mercadoria Habitação como uma mercadoria especial e associada à terra urbana, esta tese foi dividida em duas grandes perspectivas: a primeira parte, dividida em três capítulos, na qual se buscou esclarecer as questões que permeiam a habitação, tais como a produção, circulação da habitação e perspectiva histórica; a segunda parte do trabalho compreende os capítulos 4 e 5, que tratam do método e do PMCMV em São José do Rio Preto –SP, e por fim o 6 e 7 que apresenta as análises dos dados levantados.

No primeiro capítulo, apresenta-se a problemática da terra desde o processo das sesmarias, passando pela questão da atribuição de valor à terra. O quesito localização, que é o que definitivamente atribui o valor a essa “mercadoria” é abordado na medida em que se propõe um diálogo, motivado pela análise da urbanista Ermínia Maricato (1996)¹⁷, entre o conceito de Urbanização e a prática de baixos salários em países da periferia do capitalismo.

No segundo capítulo, já apresentadas as questões relacionadas ao acesso à terra, ao custo da localização e da ideia de que a terra, como nos apresenta Smolka (1978), é uma das mercadorias mais caras e, principalmente, não é reproduzível, é que se parte para a Questão da Habitação, quanto a produção e circulação da moradia e o fluxo dos capitais, o que seria o epicentro do debate sobre a necessidade de distribuir cidade e não só habitação.

Já no terceiro capítulo, e finalizando a primeira parte na construção de conteúdos para sustentação da Tese, faz-se um levantamento histórico da relação entre o Estado e Habitação, discutindo e segmentando as políticas de produção habitacional desde a redemocratização e o fim do BNH até a criação do PMCMV.

A segunda parte do trabalho compreende os capítulos 4, 5 e 6. Para o capítulo 4, reservou-se a apresentação sucinta dos Métodos estatísticos, níveis de confiabilidade da pesquisa, construção do instrumento e apresentação do Objeto empírico. No capítulo 5, realizou-se uma Análise dos dados coletados em campo, com instrumentos estatísticos, cartográficos e do ponto de vista do método de estudo de caso utilizando a estratégia de observação e documental, para então realizar a demonstração desta Tese e a conclusão da análise.

Por fim, no capítulo 6, encerra-se o trabalho construindo uma argumentação do motivo pelo qual o PMCMV tem produzido empreendimentos para os segmentos de rendimentos médios, médio-baixos da demanda sob um padrão econômico híbrido¹⁸ e qual o reflexo disso para São José do Rio Preto.

¹⁷ MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.

¹⁸ Em dezembro 2010, os lançamentos residenciais pertencentes ao "segmento econômico" compreendiam os imóveis residenciais com valores de até R\$ 200.000,00 (ou, aproximadamente, cem mil dólares), destinados às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos (SHIMBO, 2010). Ocorre que essa realidade não é conferida em São José do Rio Preto, atribuiu-se, neste trabalho, o conceito de segmento híbrido, uma vez que os tetos estabelecidos em 2010 são maiores do que os praticados na cidade em questão.

CAPÍTULO 1

TERRA, LOCALIZAÇÃO E EXPLOSÃO DO PREÇO, A INSERÇÃO URBANA DA MORADIA DO TRABALHADOR NAS CIDADES DE PAÍSES NA “PERIFERIA DO CAPITALISMO”

1.1 O nó do acesso à terra no Brasil

No Brasil colonial, a terra era concedida pela Coroa, as sesmarias, ou simplesmente ocupadas, situação que persistiu até meados do século XIX. Essa dinâmica de ocupação gerou sérios problemas fundiários no campo e na cidade.

Segundo Ferreira (2005), os municípios tinham o *rossio*, terras em que se implantavam as casas e pequenas áreas de produção, sem custo. Nessa época, a terra ainda não tinha valor comercial, porém essas formas de apropriação já favoreciam a hegemonia de uma classe social privilegiada que, de uma maneira geral, eram os donos da terra e, em uma perspectiva marxista, os donos do meio de produção.

A Lei das Terras, de setembro de 1850, transformou as terras em mercadoria, nas mãos dos que já detinham "cartas de sesmaria" ou provas de ocupação "pacífica e sem contestação", e da própria Coroa, oficialmente proprietária de todo o território ainda não ocupado, e que a partir de então passava a realizar leilões para sua venda. Neste momento, as mudanças trazidas pela Lei de Terras representavam a implantação da propriedade privada do solo no Brasil. Para ser proprietário de terra, a partir de então, era necessário pagar por ela.

Essa declaração do Estado de 1842 é elucidativa:

Como a profusão de datas de terras tem, mais que outras causas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores livres, é seu parecer que d'ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se, assim, o valor das terras e dificultando-se, conseqüentemente, a sua aquisição, é de esperar que o imigrante pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se fazer proprietário. (RIOS, 1978, p.283)

Para Maricato (1997), foi entre 1822 e 1850, com a aprovação da Lei das Terras, que se consolidou de fato o latifúndio brasileiro, através da ampla e indiscriminada ocupação das terras, e a expulsão dos pequenos posseiros pelos grandes proprietários rurais.

Ainda segundo Maricato (2014, p. 25), "a demorada tramitação do projeto de lei que iria definir regras para a comercialização e propriedade da terra deveu-se ao medo dos grandes proprietários de terra em não ver 'suas' terras confirmadas". Esse processo teve como resultado o fim do projeto de financiamento de uma colonização branca de pequenas propriedades, baseada nos colonos europeus, por meio da venda das terras do Estado. Ocorreu, ainda, a demarcação da propriedade fundiária nas mãos dos grandes latifundiários, os quais conseguiram, inclusive, apropriarem-se de uma grande quantidade de terras do Estado. Além disso, os imigrantes serviram como mão de obra nos grandes latifúndios, em vez de colonos de pequenas plantações, substituindo, assim, a mão de obra escrava.

Fix (2011) propõe a reflexão de que a subsistência por conta própria seria dificultada e os imigrantes se veriam obrigados a vender sua força de trabalho em terra alheia no campo, ou na cidade. A não possibilidade de uma ocupação legítima, sem pagamento das terras devolutas, recriaria, assim, as condições de sujeição do trabalho que desapareceriam com o fim do cativo. A aplicação de dinheiro na compra de terra rural, que antes envolvia um grande risco por falta de mercado imobiliário, passa a contar com a determinação de que a terra devoluta poderia ser ocupada apenas mediante a compra.

Diante disso, o proprietário de terra deveria enfrentar ainda outro problema, pois como a terra tinha valor venal praticamente nulo durante o regime de concessões, o crédito hipotecário era concedido com o escravo como garantia e, assim, progressivamente, o escravo foi substituído pela fazenda como garantia das hipotecas. Dessa forma, a renda, até então capitalizada no escravo, tornava-se renda territorial¹⁹. Se, no regime de sesmaria, o da terra livre, o trabalho tinha

¹⁹ Para Martins (2010), a renda da terra pode ser denominada como renda territorial ou renda fundiária. Sendo ela um lucro extraordinário permanente, ela é, portanto, produto do trabalho excedente.

que ser cativo; num regime de trabalho livre a terra tinha que ser cativa, conforme afirma Fix (2011).

Disso decorre a especificidade da renda territorial em relação aos casos pioneiros de instituição da propriedade privada, como o da Inglaterra na passagem do feudalismo para o capitalismo. Difere também do caso norte-americano, no qual a propriedade da terra pelo colono não era dificultada.

Martins (2010 *apud* FIX, 2011) ressalta que, com a ascensão do capitalismo, surgiu a necessidade de se formar grupos sociais que deveriam entrar no mercado de trabalho da nova sociedade. Essa situação contribuiu para o rompimento do trabalho escravo legalizado, no Brasil, uma vez que o trabalho deveria, a partir de então, sujeitar-se ao capital.

A renda da terra no Brasil surge, assim, da transformação da renda capitalizada no escravo. Desse modo, a terra alcança um preço, base para o funcionamento de um mercado de terras. Um preço elevado, cujo principal componente passou a ser um conjunto de atividades lícitas e ilícitas (despesas com subornos, demarcações, tocaias a posseiros intransigentes, pagamentos a topógrafos e jagunços) (MARTINS, 1986), para que o fazendeiro recebesse a terra livre e desembaraçada, de forma que a propriedade não fosse contestada judicialmente. Diante desse processo excludente e patrimonialista, cabe discutir a renda da terra e por que esta é tão importante para alcançar o poder.

Em *The limits to capital* (2013), David Harvey formula que o poder do monopólio que se acumula para os proprietários de terra mediante a propriedade privada da terra é a base da renda como uma forma de mais-valia. Por esse olhar é possível afirmar que tal poder nada seria se a terra não fosse a essência do processo de produção de todas as outras coisas.

O que nos releva o poder do dono da terra é o uso dela, uma vez que aquele pode cobrar pelo uso desta. Além disso, é inevitável notar que, no caso do Brasil, o Estado vem se ausentando do processo de regulação desse gerador de renda há séculos, o que, por sua vez, tem tornado o processo complexo, excludente e altamente elitista do ponto de vista do acesso à propriedade.

A situação se agravou ainda mais na segunda metade do século XX, principalmente após 1940 e 1950, quando o Brasil iniciou um processo de

industrialização e o êxodo rural foi muito grande, o que, por sua vez, se tipifica como “a propriedade da terra urbana” e que muitos autores, como Maricato e Furtado, tratam como ativo financeiro puro e reduzida a um campo especial de circulação do capital portador de juros, em busca de sua valorização. Apenas sob essa condição, a contradição aparente entre lei do valor (falso valor)²⁰ e existência da renda da terra desaparece, como afirma Harvey (2013).

A propriedade da terra chega, assim, à forma verdadeiramente capitalista. Fato que, do ponto de vista urbano, transforma as cidades, de modo geral, em mercadoria, da qual alguns têm acesso à melhor parte e para outros sobra a pior parte, quando têm acesso.

Esse estado de coisas atinge dimensões gigantescas, como se pode observar nas cidades brasileiras. O acesso restrito à terra é um problema de ordem estrutural e institucionalizado pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais, ou seja, se no passado esse problema já era preocupante, após 2008 com o *boom* imobiliário nas cidades brasileiras, principalmente nas metrópoles, essa questão tem se tornado insustentável.

No passado, segundo Plata e Reydon (2006), o debate em torno da questão agrária na América Latina fundamentou-se na: “[...] imagem da grande propriedade latifundiária [sufocando] o desenvolvimento das forças produtivas” (KATZ, 1990 apud PLATA; REYDON, 2006, p. 26-27), ou seja, caracteriza-se o latifundiário como um resíduo feudal e o latifúndio como uma herança dos restos feudais da economia global.

²⁰ A respeito de “falso valor”, ou “falso capital”, entende-se que o capital imobiliário é um falso capital, visto ser essa valorização especulativa, pois não se trata de uma mercadoria produzida pelo trabalho humano. Singer (1980, p.77) discute a respeito do que essa situação traz como resultado: “Mas o ‘capital’ imobiliário não entra neste processo (de produção da riqueza), na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária a realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui, em si, meio de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém”.

Para Maricato (2008), seja no campo ou na cidade, a propriedade da terra continua a ser um nó²¹ na sociedade brasileira.

Com a globalização, a partir dos anos 80, o problema da terra se agravou e tornou-se explosivo no mundo todo. Com o incremento do agronegócio baseado no latifúndio, produtos primários como minérios, celulose, grãos, carne, petróleo e etanol ganharam importância estratégica nos mercados globais, e hoje eles promovem a expulsão de camponeses do meio rural numa escala que virá a ser contabilizada na casa dos bilhões de pessoas.

Assim, nos tempos atuais, a população mundial passou de majoritariamente rural para preponderantemente urbana. Com isso, no Brasil, a questão da terra continua a se situar, mas de forma renovada, no centro do conflito social, isto é, a expulsão de camponeses de que fala Maricato trouxe uma nova problemática: tornou-se necessário construir novas moradias no espaço urbano. Mesmo com a redução do déficit habitacional nos últimos anos e com a produção em massa do PMCMV, a questão da moradia ainda é um problema conjuntural, tendo em vista que o mercado formal não é capaz de absorver toda demanda. No Brasil, o mercado residencial legal atende, aproximadamente, somente 30% da população, deixando de fora, em muitas cidades, até mesmo parte da classe média que ganha entre cinco e sete salários mínimos. Diante de tal situação, é possível entender que a ilegalidade da propriedade da terra urbana não diz respeito somente aos pobres (MARICATO, 2008).

1.2 A Localização e Explosão do Preço da Terra

Villaça (2015), seguindo Marx, traduziu as expressões "*terre matière*" e "*terre capital*", escritas originalmente em francês, como a expressão "terra

²¹ Ermínia Maricato, em seu livro *O Impasse da Política Urbana* (2014), retoma a expressão usada por José de Souza Martins: "A terra é um nó na sociedade brasileira" (MARTINS, J. de S. *O poder do atraso*. São Paulo: Hucitec, 1994). Com a expressão "nó da terra", Maricato busca definir a questão do conflito social no qual a terra é o cerne: "no Brasil [...] a questão da terra continua a se situar, mas de forma renovada, no centro do conflito social. Ela alimenta a profunda desigualdade (em que pese a recente pequena distribuição de renda) e a tradicional relação entre propriedade, poder político e poder econômico" (MARICATO, 2008. Disponível em: <http://revistapiaui.estadao.com.br/materia/o-no-da-terra/>)

localização". Afirma ainda que visitando brevemente a obra de Harvey e outros marxistas é possível inferir que, se Marx tivesse estudado um pouco mais a terra urbana, com certeza teria formulado questões sobre a localização.

O autor propõe, ainda, que, para entender o conceito de localização urbana, basta escolher qualquer ponto de um território urbano e se terá, em um plano cartográfico e físico, um lugar único e impossível de ser reproduzível como localização, o que a torna uma "mercadoria" especial. Por essa razão, o valor dos espaços urbanos se estabelece em função da localização e do que ela é servida.

Smolka, em um texto para discussão escrito para o IPEA em 1979, discute a questão do preço da terra e de sua localização. Embora publicado há 36 anos, o teor do texto é contemporâneo, pois traduz o que se vivencia atualmente no Brasil no que diz respeito aos elevados preços da terra em decorrência da explosão de recursos do PMCMV e outros incentivos na área de construção pesada.

Ainda no texto de 1979, Smolka refere-se a uma alta artificial forçada pelos especuladores, além disso, naquela época, houve um aumento expressivo dos recursos pelo BNH, o que deixou o mercado da indústria imobiliária aquecido, elevou o lucro e a pressão das incorporadoras pelo mercado de terras, criando, assim, condições para especulação, supervalorização de determinadas localizações do espaço urbano, bem como inflação do preço do mercado imobiliário. Naquela época, 30% a 40% do valor eram destinados ao ativo, situação decorrente da grande escassez de terra urbanizada.

Nesse ponto, nota-se uma convergência ímpar entre o cenário descrito por Smolka em 1979 e o vivenciado a partir dos anos 2007, quando houve uma grande procura por terra para sua comercialização. Em 2015, a terra urbanizada já não é tão escassa, porém o valor é alto demais para que o acesso seja amplo e irrestrito, principalmente para a população de baixa renda.

De maneira geral, pode-se afirmar que o diferencial de cada terreno em face das vantagens proporcionadas por seu uso é o que determina o seu valor. Sendo assim, na área urbana, o espaço geográfico é a questão fundamental do ponto de vista da imobilização financeira na forma de capital fixo de longa duração. Para tanto, cria-se um ambiente propício para a produção e o consumo,

ou seja, o ambiente construído não envolve somente edificações, mas sim a questão da infraestrutura urbana, o que garante a esse terreno localização privilegiada, ou não, e compõe então o seu preço.

A infraestrutura é, em sua maioria, oferecida pelos governos (nas esferas federal, estadual ou municipal), e valoriza o terreno e sua localização, tornando a terra urbana especial e objeto de fetiche, como propõe Maricato (2015) e Faoro (1958). Entendendo o terreno e sua localização como objetos de fetiche, Villaça (2015) afirma ser relevante citar aspectos das centralidades urbanas, que afetam a fixação de atividades econômicas e sociais que influirão nos deslocamentos das pessoas, sobretudo no *commuting* (deslocamentos para o trabalho). Pode-se dizer que as localidades centrais são dotadas de certas funções centrais, ou seja, atividades de distribuição de bens e serviços para uma população, de acordo com a sua natureza e segundo um ponto de vista hierárquico.

Para Villaça (2001), o valor de uma localização é dado pela sua centralidade, que é definida pelo trabalho socialmente despendido para produzir esta localização. A localização com maior centralidade é também aquela com maior acesso a todo espaço urbano. Assim, torna-se explícita a relação entre o trabalho despendido e a acessibilidade de determinada localização, o que leva ao entendimento de que “a acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana” (VILLAÇA, 2001, p. 74). Dessa forma, a acessibilidade, mais do que a simples proximidade física de um terreno à cidade, determina o potencial urbano deste terreno.

A distância de uma localidade em relação ao centro, para Villaça (2001, p.73), é dada pelo tempo; “não apenas tempo de um deslocamento, mas do somatório de todos os deslocamentos, bem como seus custos e frequências para todos os membros da família”. Trata-se de um conceito que se aproxima daquele definido pela Escola de Chicago, o da Distância Ecológica, que seria medida mais pela relação de preço tempo (minutos e centavos) do que pela relação de distância física (metros e quilômetros). Assim, “a estrutura e o crescimento da comunidade são em grande parte função da distância ecológica como conceito de 'preço-tempo” (MACKENZIE, 1970, p.41).

Se a acessibilidade de uma localidade é o principal fator determinante de seu valor de uso, a distância em relação ao centro é a que estabelece este valor, uma vez que é ela quem determina a centralidade relativa do local em questão. Para Lefebvre (1974 *apud* VILLAÇA, 2001, p.73),

o adquirente de espaço não compra apenas o volume habitável, permutável com outros. O adquirente é detentor de uma distância, aquela que interliga sua habitação a lugares, os centros de comércio, de trabalho, de lazer, de cultura, de decisão. Aqui o tempo entra novamente em cena.

Ampliando-se o debate proposto pela perspectiva de Villaça, acima apresentada, nota-se uma ligação diretamente proporcional entre capitalismo industrial e urbanização, ou seja, a reorganização dos setores produtivos e a desconcentração geográfica da indústria, originadas com as transformações econômicas, levaram a uma reestruturação produtiva que intensificou a dinâmica demográfica das cidades de porte médio, como também ampliou as condições de consumo (SPOSITO, 2007). Nesse panorama, o surgimento de:

novos empreendimentos fundiários e imobiliários estimula e reflete esse movimento de crescimento quantitativo e qualitativo das cidades de porte médio do Estado de São Paulo. Alguns estudos têm demonstrado o papel crescente dessas iniciativas redefinindo as formas de *habitat* urbano, por meio da implantação de loteamentos fechados ou condomínios horizontais. (SPOSITO, 2007, p. 5)

O crescimento apontado por Sposito já havia sido percebido por Furtado (1993), que ressalta que o crescimento extensivo das cidades é analisado pelo lado da oferta, sendo considerado genericamente como produto da lógica de um mercado comandado pela produção imobiliária capitalista. Nesse sentido, nota-se uma redefinição da relação centro x periferia, conforme afirma Sposito (2013, p. 140-141)

A distância entre os desiguais, na cidade, não se opera mais, predominantemente, a partir da lógica de periferização dos mais pobres e de destinação, aos mais ricos, das áreas mais centrais e pericentrais, as melhores dotadas de meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos). Os sistemas de segurança urbana oferecem condições para que a separação possa se aprofundar, ainda que se justaponham, no “centro” e na “periferia”, segmentos sociais com

níveis *desiguais* de poder aquisitivo e com *diferentes* interesses de consumo.

Desenvolvendo o ponto de vista de Sposito, Siqueira (2015, p.116) ressalta que a população de mais alta renda, foco dos empreendimentos imobiliários (de loteamentos fechados ou condomínios), não se concentra mais apenas nas áreas mais centrais, “ao contrário, esse segmento econômico tem se inserido também nas áreas de expansão das cidades”.

No que diz respeito ao objeto de estudo deste trabalho, essa reconfiguração urbana provocou o espraiamento da cidade, de modo a criar um novo espaço periférico, ocupado, então, pelas classes média e média baixa, que, ao se verem incluídas no mercado imobiliário formal, com a produção em massa do PMCMV e com a possibilidade de subsídios, busca adquirir uma moradia cujo valor seja compatível com a sua (das classes média e média baixa) capacidade de pagamento. Atualmente, com a expansão das cidades, essa moradia tem se tornado cada vez mais frequente em zonas que inauguram um novo limite periférico, no qual verifica-se uma menor infraestrutura urbana. O impacto dessa ocupação é minimizado pela ilusão dos loteamentos fechados como instrumento de segurança, diferenciação social e possibilidade de ascensão, o que reforça a reflexão desta tese de que o fato de ter adquirido a moradia é um componente de aumento da satisfação, mesmo com os limites impostos no que diz respeito à localização, à acessibilidade e à fluidez urbana. Esse novo espaço periférico surge porque o capital imobiliário vai em busca da terra de menor valor, isso porque a terra é o componente de maior custo no processo de produção de um empreendimento (SMOLKA, 1979; MARICATO, 2009).

A consequência dessa dinâmica é o surgimento da “urbanização sem ocupação”²² como um contexto social cuja produção se dá internamente ao processo de crescimento, na medida em que a demanda por terra, como expressão derivada da demanda por habitação, deixa de ser uma condição necessária deste processo, e o crescimento extensivo deixa de estar associado aos movimentos e às estratégias dos produtores da moradia. Os títulos de

²² FRANCISCO J. (2002) apresenta essa expressão para conceituar espaços livres desconstruídos, os quais também podem ser tratados como vazios urbanos.

propriedade da terra tomam a forma de ativos imobiliários e a compra do imóvel torna-se apenas uma oportunidade alternativa de investimento (SMOLKA, 1987, p.50).

Sendo assim, não só se esvazia a concepção da naturalização da espacialidade urbana, como também relativiza-se o rótulo deste ou daquele agente, presentes nos processos de transformação. A compreensão do processo permanente de crescimento das cidades torna-se importante para o desenvolvimento da temática da estruturação intraurbana, uma vez que a ampliação das cidades em sua dimensão espacial concretiza-se através do adensamento, da verticalização e da incorporação de novas áreas ao tecido urbano, ou seja, o processo de crescimento das cidades se define por um movimento de ocupação das áreas mais densas para as menos densas, até que se promova uma ocupação das áreas vazias (FURTADO, 1993). Este movimento, que se realiza através do mercado imobiliário, confere ao incorporador, através da produção de novos imóveis e conversão dos usos do solo, o papel de distribuidor dos benefícios (ou das perdas) oriundos do crescimento.

Furtado (1993) afirma que a população e o ambiente construído são variáveis importantes e necessárias para caracterização das cidades. Sendo assim, alterações no perfil de cada uma dessas variáveis estarão necessariamente associadas às transformações das cidades. Para o fenômeno do espraiamento, tais alterações estarão referidas ao aspecto da distribuição espacial. Com relação à variável “população”, as mudanças na distribuição espacial dependem, de um lado, do acréscimo populacional (natural ou migratório), e, por outro lado, do deslocamento das famílias no interior da cidade, ou, mais provavelmente, de uma combinação destes dois fatores.

A forma como esta combinação se concretiza não é trivial na análise das transformações da estrutura urbana e já tem sido estudada sob alguns aspectos (SMOLKA, 1991; 1992). Entretanto, a questão pode ser reduzida, sob o ponto de vista da extensificação, à fixação de parcelas da população em novas áreas da cidade.

Para Furtado (1993), no que se refere ao ambiente construído, a extensão das mudanças implica um aumento do estoque de terras urbanas o que na ausência de áreas adequadas a ocupação pode vir a incluir outras possibilidades, como a viabilização ou o aproveitamento de áreas inadequadas (aterro de áreas alagadas, canalização de rios, acesso a áreas de encosta. O crescimento extensivo da cidade, analisado a partir do equilíbrio, tomará o crescimento territorial como a base espacial necessária para atender às necessidades da população em ocupar para novas áreas.

Ao capital produtor de moradias, que é o agente responsável pela efetivação desse crescimento, cabe o papel da otimização dos fatores de produção, assim “a demanda de terra se traduz como uma demanda por habitação e a produção de habitações responde a esta procura das famílias (demanda derivada)” (ABRAMO, 1988, p.32). Sob essa ótica, a expansão urbana estaria submetida às mudanças no perfil socioeconômico da população, a qual funcionaria como “a variável independente, sinalizando quando, como e onde as terras devem ser incorporadas” (SMOLKA, 1991, p.2). Desta forma, a demanda por novas áreas se anteciparia à oferta, ou seja, em última análise, os deslocamentos da população no espaço seriam anteriores aos movimentos dos incorporadores imobiliários (FURTADO, 1993).

As perspectivas de Abramo, Smolka e Furtado, acima citadas, embora pertinentes ao período histórico em que foram desenvolvidas, não mais correspondem à realidade brasileira. Atualmente, os vetores de expansão têm sido, em grande parte, determinados pelo Estado (município) por meio do Plano Diretor. No entanto, os produtores imobiliários ainda possuem forte atuação quanto à definição dos vetores de expansão, pois, como já citado, a busca por terra de menor valor acaba por localizar empreendimentos na periferia das cidades, o que ocasiona uma inversão no movimento de ocupação: em vez de determinar onde os empreendimentos serão construídos, a população se desloca para onde eles foram construídos.

Assim, a expansão urbana está vinculada aos movimentos estratégicos (espaciais e temporais) dos capitais imobiliários, os quais “trazem consigo” seus próprios mercados constituídos por um segmento da demanda previamente

definido (convenientemente atraídos pelo marketing), e seus portadores relevantes - as famílias, conforme afirma Furtado (1993)²³.

Paul Baross (1990) define a expansão urbana como um conjunto de etapas sequenciais. Segundo o autor, esse movimento caracteriza o desenvolvimento urbano tanto ao nível geral como ao nível local, envolvendo também o crescimento informal das cidades. Além disso, Harvey (1980) propõe a perspectiva de que a mercadoria, como simples objeto ou coisa em si mesma, é substituída, na análise de Marx, pela mercadoria como expressão de inumeráveis relações sociais que, através de simples mudança de mãos, pode passar por uma transformação radical de significado. Nesse sentido, a mercadoria incorpora tudo ou mais que está acontecendo na situação social, na qual ela é produzida e consumida.

Um dos elementos incorporados pela mercadoria “terra urbana” é grau de importância do espaço físico-territorial que ocupa. Esse espaço é definido com base em suas funções centrais e suas qualidades físico-espaciais. Conforme nos diz Flávio Villaça (1998, p. 10-11):

A terra urbana só interessa enquanto “terra-localização”, ou seja, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano, a toda a cidade. A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau.

Os fatores localização e infraestrutura do terreno, no caso urbano, também são determinantes no processo de valorização, além de fatores como o crescimento demográfico e, diante disso, a necessidade crescente de habitações, o que pressiona a oferta e desencadeia a especulação imobiliária e fundiária, concorrendo para a sobrevalorização do solo urbano.

Engels afirma que as cidades são o centro do movimento operário (ENGELS, 1975, p.165), tendo em vista que concentram grande número de trabalhadores, Harvey expressa que o capitalismo separa o local de trabalhar do local de viver.

²³ FURTADO, Fernanda. *Elementos para análise do processo de crescimento das cidades Brasileiras Estudo de Caso: Uberaba – MG, 1972-1990*. Dissertação de Mestrado (1993).

O capitalismo, pela reorganização do processo de trabalho e pelo advento do sistema fabril, força a separação entre local de trabalho e local de reprodução e consumo. A separação dos locais de trabalhar e viver significa que a luta do trabalhador para controlar as condições de sua própria existência divide-se em duas lutas independentes reconhecendo, evidentemente que a dicotomia entre viver e trabalhar é, ela própria, uma divisão artificial imposta pelo sistema capitalista. (HARVEY, 1982, p.7-8).

Ademais, é importante ressaltar que quando se fala em local de viver, além do espaço enquanto condição básica de vida, ressalta-se a preocupação com a habitação, o transporte, o lazer, os equipamentos e todo um conjunto de recursos que contribui para a totalidade do ambiente de vida do trabalhador” (HARVEY, 1982, p.9). Nota-se, então, que a questão ainda é capital x trabalho.

1.3 Inserção Urbana na Periferia do Capitalismo

O cerne do debate proposto por este trabalho – e corroborado pela maioria dos estudiosos de habitação, desde Topalov (1979), passando por Harvey (1982) e Maricato (1990), até chegar a Ferreira (2012) e Rolnik (2015) – é a inserção urbana das classes média e média baixa, que traz à tona vários problemas vinculados à segregação espacial originada em nosso processo de colonização realizado por uma sociedade patrimonialista (PEQUENO, ROSA in AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015, p. 148).

Flávio Villaça (2015) comenta sobre a imensa massa de brasileiros e estrangeiros que chega à cidade em busca de trabalho: o homem livre é antes de mais nada um despejado. Despejado de sua terra, de sua oficina, de seus meios de trabalho, de seus meios de vida.

Eram os despejados das decadentes fazendas, como as de café no Vale do Paraíba, eram os despejados da Itália, eram os despejados das senzalas. Com o enorme crescimento das cidades através dessa população surge o problema de seu alojamento, ou seja, surge o problema da habitação enquanto questão social.

No passado, havia uma combinação de crescimento urbano industrial com regimes arcaicos de produção agrícola. Como afirma Maricato (1996), um

"pacto estrutural" entre antigos proprietários rurais e a burguesia urbana garantiu mudanças sem rupturas e a convivência de políticas contraditórias. Essa correlação de forças sociais correspondia à reformulação do aparelho estatal, à regulamentação da relação capitalxtrabalho e a novas regras de expansão do mercado interno. Um Estado centralizador, interventor e protecionista da acumulação urbana industrial instituiu, de forma vertical, a legislação trabalhista e regulou o preço da força de trabalho, privilegiando o trabalhador urbano, em detrimento do trabalhador rural.

Examinando a participação do "salário no produto industrial" de 40 países na primeira metade da década de 1990 (capitalistas centrais ou periféricos, além de socialistas), João Eduardo Furtado (*apud* SCHILLING, 1994, p.66) revela que o Brasil está situado no último lugar juntamente com o Kuwait. Para Schilling (1994, p. 66), a "industrialização com baixos salários" é predadora da força de trabalho, incidindo em altas rotatividades, ausência de treinamento e más condições de trabalho. Uma importante estratégia para fazer frente à crescente queda do poder aquisitivo e aumento da demanda de consumo por produtos industriais que é produzida pelo modo de vida urbano foi a incorporação crescente de mulheres e crianças ao mercado de trabalho.

A manutenção de relações arcaicas de propriedade rural resulta, no final do século XX, numa situação de profunda concentração fundiária: 14,16% da área rural do país, ou aproximadamente 58,3 milhões de ha, estão distribuídos entre 2.174 estabelecimentos ou 0,04% do número de propriedades. As propriedades rurais de mais de 1.000 ha correspondem a 43,77% das terras rurais (MARICATO, 1996, p.19). Nesse contexto, é importante ressaltar que, a partir de 2003, o salário mínimo tem passado por políticas de valorização, a qual ainda não conseguiu incorporar principalmente os custos da classe trabalhadora com habitação.

Alguns fatos baseiam-se no imenso processo de migração que ocorreu no território brasileiro, do campo para as cidades, no século XX: a referida concentração fundiária em primeiro lugar, seguida da introdução de tecnologia em certos setores da produção rural destinada principalmente à exportação e também o desprezo pelo avanço das relações trabalhistas no campo.

De 1940 a 1980, a população urbana passa de 26,35% do total para 68,86%. No final desse período, aproximadamente 40 milhões de pessoas (33,6% da população), havia migrado do local de origem. Somente entre 1970 e 1980 incorpora-se à população urbana mais de 30 milhões de novos habitantes.

Maricato (1996, p. 19) e Santos (1993, p.74) registram que, no Brasil de 1960, havia duas cidades com mais de 1 milhão de habitantes: São Paulo e Rio de Janeiro. Em 1970, havia cinco; em 1980, dez e, em 1990, doze.

Lipietz (1985 *apud* MARICATO,1996) afirma que o crescimento industrial ligado ao fenômeno da metropolização é uma constante nos chamados NICs - *New Industrialized Countries*. Para esse autor, o desenvolvimento do chamado fordismo periférico não se estendeu a todo o território, pois se reduz e se concentra em alguns pontos do país, ao contrário do que aconteceu nos países centrais. O fordismo periférico causou um impacto em todo o território nacional, especificamente nas áreas de industrialização – o sucateamento da indústria, que não se desenvolveu tecnologicamente e, por isso, apresenta baixos níveis de produtividade e um incipiente processo de agregação de valor à matéria prima e de urbanização – tratando-se de urbanização com baixos salários (MARICATO, 1996).

O Brasil pós anos 50 constitui uma ilusão de crescimento e modernidade. Claro que há uma ampliação da integração do território (infraestrutura de transportes e comunicação) e do mercado interno. No período entre 1940 a 1980, o PIB brasileiro cresceu a índices superiores a 7% ao ano. Os índices de natalidade e mortalidade apresentaram quedas expressivas, motivados pelo aumento da ocupação urbana, no entanto a desigualdade principalmente nessas áreas teve um aumento. Maricato (1995, p. 21) afirma que

As cidades refletem o processo industrial baseado na intensa exploração da força de trabalho e na exclusão social, mas o ambiente construído faz mais do que refletir. Como parte integrante das características que assume o processo de acumulação capitalista no Brasil, o urbano se institui como polo moderno ao mesmo tempo em que é objeto e sujeito da reprodução ou criação de novas formas arcaicas no seu interior, como contrapartidas de uma mesma dinâmica. Não é somente o trabalhador do extensivo e atrasado terciário urbano informal (e que tantos autores denominaram de "inchado" nas análises comparativas), que habita as favelas, ocupando ilegalmente a terra e lançando mão do expediente arcaico da autoconstrução para poder

morar em algum lugar. Nossas pesquisas mostram que até o trabalhador da indústria fordista (automobilística), é levado frequentemente a morar em favelas, já que nem os salários pagos pela indústria e nem as políticas públicas de habitação são suficientes para atender às necessidades de moradias regulares, legais.

Na sequência de sua obra, Maricato aponta as consequências desse estado de coisas: a produção de moradias ilegais e um urbanismo segregador. Essa visão é claramente abordada na tese de Bolaffi (1976). Em meio ao período ditatorial, Bolaffi percebeu a dinâmica segregadora produzida pela transformação da propriedade privada em um tipo de investimento, ou seja, quando o incorporador, na busca por maior renda, localiza a habitação em áreas periféricas e transfere ao Estado a responsabilidade de instalação e manutenção de infraestrutura e equipamentos públicos. Sendo assim, para Bolaffi, a cidade "cresce consumindo-se num movimento perene de demolições e de autodestruição" (1976, p. 45).

No entanto, acompanhando o raciocínio de Maricato, identificamos como possível resolução desse problema engloba três ações fundamentais: a aplicação da função social da propriedade; maior fiscalização sobre o uso e ocupação do solo; prática de mecanismos que tornariam a valorização imobiliária no meio urbano mais justa, oferecendo, assim, a possibilidade de acesso a uma localização mais democrática nas cidades.

David Harvey, na abertura da edição 2015 do Seminário Cidades Rebeldes, promovido pela Boitempo Editorial, na cidade de São Paulo, no Sesc São Paulo (<http://bit.ly/1FLCKIm>), alertou: "Nós estamos construindo cidades para investir, não para viver". Na combinação de investimento público com ação reguladora, o Estado garante a estruturação de um mercado imobiliário capitalista para uma parcela restrita da população, enquanto que para a maioria resta as opções das favelas, dos cortiços, ou do loteamento ilegal, na periferia sem urbanização, de todas as metrópoles. Ressalta-se que tal realidade é comum inclusive nos países considerados centrais do capitalismo, como afirma Harvey:

Hoje, em Londres, que tem enormes problemas de moradia, há ruas inteiras com condomínios de luxo que estão completamente desabitados, que foram comprados por milionários sauditas, indianos, russos, americanos. O bem estar da população é a última prioridade, quando o lucro é a principal preocupação no desenvolvimento urbano (Disponível em: <http://bit.ly/1FLCKIm>)

Atualmente, no Brasil, esse quadro passa por transformações. A parte da classe média com renda mensal de até 6 salários mínimos começa a acessar o mercado da casa própria através do PMCMV, faixa 1 ou 2. No entanto, o modelo geralmente é padronizado, com uma inserção urbana fragilizada e escassez de equipamentos necessários à reprodução da vida cotidiana.

Complementando o processo de monopolização da terra, ou de parte dela, a parte que interessava, os governos investem em infraestrutura, especialmente a viária, que dará condições indispensáveis para o acesso e para a realização da renda fundiária. Em um processo de urbanização assim engendrado, a exclusão é estrutural, o que exige uma reflexão mais aprofundada sobre o papel da regulação urbana na construção da cidadania, ou da qualidade ambiental urbana para todos (MARICATO, 1987).

Diante do exposto, é inevitável que um dos temas centrais de discussão sobre políticas habitacionais seja o da inserção urbana dos conjuntos, particularmente em países que vivem ou já viveram experiências de produção de massa de habitações populares por programas impulsionados por governos, embora, em cada um dos contextos nacionais, o tema ganhe contornos específicos. O que tem se mostrado inerente a esses programas de produção em massa são as consequências urbanísticas e sociais da implantação de habitações populares de forma massiva, criando grandes conjuntos habitacionais isolados da malha urbana e, predominantemente, em áreas menos valorizadas das cidades, com algum tipo de problema em termos urbanísticos, por pouca ou nenhuma diversidade funcional e pela extrema homogeneidade da população que ocupa esses espaços.

Em sua tese, Mito (2015)²⁴ afirma que, com o passar dos anos, muitos desses conjuntos e projetos urbanísticos se transformaram em repositórios da

²⁴ *As políticas habitacionais no subdesenvolvimento: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela* (1980/2013).

classe trabalhadora que não tem condições de acessar uma melhor localização nas cidades, de desempregados ou de populações precariamente inseridas no mercado formal de trabalho das cidades. Segregados do resto da cidade, estes grandes conjuntos se transformaram em ilhas de pobreza, onde se concentram problemas sociais, tais como a presença de tráfico de drogas, violência doméstica. A agitação social e explosão de violência motivaram movimentações como nos grandes *ensembles* em Paris, em 2005, nas periferias inglesas, em 2011, e no Brasil, em 2013²⁵.

A literatura urbanística tem trabalhado com o conceito de segregação espacial e sócio-espacial, analisando o impacto urbanístico destas localizações periféricas nas cidades e a vida das famílias que as ocupam. Esse talvez seja um dos resultados mais difíceis de se dimensionar na teoria e na investigação das ciências sociais pois busca articular e equacionar as dimensões econômicas, culturais e políticas às dimensões espaciais da realidade social (VASCONCELOS, CORRÊA; PINTAUDI, 2013).

Sendo assim, estudos que procuraram definir indicadores para captar as camadas de segregação tenderam a concentrar suas metodologias em dois grandes eixos: os níveis de concentração de determinados grupos sociais no espaço e a caracterização de diferenças no acesso aos recursos econômicos, ambientais e culturais existentes nas cidades como elementos de sua economia política. É importante entender como a população que está inserida em áreas urbanas mais periféricas acessa os equipamentos públicos, as oportunidades de trabalho, lazer, cultura e informação e outras formas de reprodução cotidiana da vida.

Ademais, é necessário investigar a opinião dessa população a respeito dessas questões, visto que muitas pesquisas anteriores pautaram-se na discussão sobre a aquisição da casa própria e na segurança que ela traria a seus proprietários.

Neste trabalho, objetivou-se pesquisar a percepção do morador em relação à moradia por ele adquirida, à sua localização, à infraestrutura e aos serviços públicos disponíveis no entorno do empreendimento onde está situada.

²⁵Ver ROLNIK, R. et al. *Cidades Rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil* (2013).

Na medida em que a lógica da incorporação é fator determinante para a localização do empreendimento, faz-se necessário entender o contexto socioeconômico que interferiu nos processos decisórios das incorporadoras.

O primeiro aspecto a ser considerado é a entrada das incorporadoras no segmento econômico e social da produção de moradias no Brasil. O primeiro elemento facilitador foi o chamado *boom* imobiliário nos anos 2000, conforme citado Shimbo (2009, p. 1):

A injeção bilionária de investimentos estrangeiros nas grandes construtoras intensificou esse processo (de expansão da produção imobiliária), possibilitando um processo acelerado de compra de terrenos, um aumento significativo no número de lançamentos e uma intensificação da construção nos canteiros de obras. Para exemplificar esse crescimento, basta citar que os oito maiores grupos imobiliários do país lançaram 57,3 mil unidades em 2007, ante 10,8 mil em 2006.

Entre os autores que trataram desse período, é senso comum que a injeção bilionária de investimentos estrangeiros foi o fator mais importantes no conjunto de acontecimentos do período. Todavia, outras razões também devem ser apontadas como contribuintes para a expansão imobiliária, são elas: a retomada do crescimento econômico do país; o aumento da taxa de emprego e da remuneração do trabalhador; a estabilização econômica e a queda dos juros associada à ampliação do crédito para o consumo e o alargamento dos prazos de financiamento.

A grande estratégia para a ampliação do mercado foi a oferta de empreendimentos no segmento econômico (neste trabalho também denominado como segmento híbrido), direcionados à população de renda média e média. Esses novos empreendimentos são caracterizados por uma padronização nos projetos arquitetônicos, com grande quantidade de unidades por empreendimento, localizados geralmente em áreas periféricas das cidades, tendo em vista que a localização é fator fundamental para a aquisição de sobrelucros pelo incorporador.

A esse respeito, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997) lembra que a terra é um bem não produzido, portanto o seu preço é um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem os sobrelucros de localização. Assim, instaura-se a lógica do incorporador: quanto mais distante e mais barata a terra for, mais sobrelucros serão alcançados.

Com o PMCMV, a responsabilidade pela localização tem sido, na maioria das vezes, do incorporador, o que permite a opção de maior lucro em detrimento de melhor qualidade de vida aos moradores.

A QUESTÃO DA HABITAÇÃO: PRODUÇÃO E CIRCULAÇÃO DA MORADIA

O problema habitacional no Brasil é enorme e se apresenta com maior gravidade no que diz respeito à localização dos conjuntos habitacionais, principalmente os de baixa renda. Deve-se levar em consideração que, ao se discutir a provisão habitacional, vêm à tona questões como o acesso à terra urbanizada e à moradia.

Sendo assim, objetivando uma análise do processo global de produção e reprodução da moradia, não podemos deixar de considerar o momento da circulação do produto e dos capitais envolvidos, recuperando o sentido global do processo.

Sabendo-se que o acesso à moradia está condicionado à disponibilidade de renda, e considerando-se que é imprescindível a redução do custo da moradia na produção, não se pode deixar de tratar o momento que permite a realização do processo global mediando-o com o financiamento à produção e ao consumo (CASTRO, 1999, p. 12).

Ainda de acordo com Castro (1999), a produtividade no subsetor da construção habitacional tem sido considerada insuficiente para a redução dos custos de produção decorrentes de uma estrutura por anos “arcaica” em relação a outros setores da economia capitalista, constituindo-se em importante obstáculo à reprodução do capital e ao barateamento da moradia.

A terra urbana, sem dúvida, é uma condição necessária para a produção e a construção de cada novo empreendimento. Trata-se de um elemento que não é reproduzível, no que tange à localização, e que tem se tornado cada vez mais importante no debate da questão da habitação em vários lugares do mundo, de modo que o Brasil não foge à regra.

É notável que a propriedade privada da terra também condiciona o surgimento de um capital de circulação que reduza o período de rotação dos capitais envolvidos no processo de produção e consumo da moradia.

O valor elevado da moradia exige um montante de recursos muitas vezes não acessível à população e ao trabalhador em particular. Assim, é necessária a concorrência de um elemento externo, capaz de acelerar a produção e a realização do seu valor. Este tempo de realização termina somente quando os fundos do consumidor reembolsam integralmente o capital; e os limites dos salários produzem frequentemente crises de realização (CASTRO, 1999, p.13).

Em países capitalistas, os sistemas de produção e de circulação da moradia têm sido financiados com recursos públicos administrados pelo Estado e pela fração financeira do capital privado. Com frequência, a remuneração do capital financeiro no setor é considerada não competitiva frente a outras possibilidades de investimentos. Além disso, a volatilidade dos capitais amplia as dificuldades de fixação no financiamento habitacional, principalmente para a população de renda média e média-baixa (CASTRO, 1999, p.13).

Os recursos públicos²⁶ desempenham funções centrais nos sistemas produtivos como um todo e no setor habitacional em particular, e tornaram-se mais escassos com as crises econômicas e fiscais. Porém, esses investimentos ainda são, de certa forma, utilizados para combater essas mesmas crises. Foi o que ocorreu no período entre 2007 e 2009, no Brasil, quando o investimento público na construção civil foi fator importante para minimizar o impacto da maior crise econômica após a Depressão de 1929 (OLIVEIRA, 1998, p. 90).

A moradia como mercadoria específica produz a redução do custo de reprodução da força de trabalho por meio da diminuição dos preços dos bens e produtos de consumo dos trabalhadores, constituindo uma necessidade central para o modo de produção capitalista, uma vez que o aumento da produtividade do trabalho tem permitido o acesso a novas tecnologias e, conseqüentemente, tem levado ao barateamento destes bens ou produtos, aumentando seu consumo, o que interessa ao capital, por um lado, para elevação de seus mercados, e, por outro, para o aumento de suas taxas de lucro global, o que o leva a intervir no modo de vida da população.

²⁶ Oliveira tem como proposta uma reflexão sobre o papel dos fundos públicos para o sistema capitalista brasileiro. Na sua formulação, o fundo público – gênero do qual os fundos previdenciários são espécies – é um complexo que tomou o lugar da auto-regulação do capitalismo e tem como função “[...] potencializar a acumulação para além dos limites impostos pela geração de lucro, utilizando uma riqueza pública que não é capital e que, portanto, na equação geral não é remunerada”. (OLIVEIRA, 1998, p. 90).

Para Ball (1978) e Castro (1999), a moradia não tinha seu preço reduzido na mesma medida das outras mercadorias. A produtividade da indústria da construção civil não teve crescimento, em particular no subsetor de edificações, isso manteria um processo de trabalho considerado “atrasado” ou “arcaico” em relação aos outros setores de produção capitalista, e mesmo ao de construção pesada. Alguns autores explicam este atraso²⁷ como estrutural no modo de produção capitalista, comportando-se como um subsetor que produz reserva de mais-valia, o que é fundamental para a queda tendencial da taxa de lucro no conjunto da economia (CASTRO,1999).

De forma mais manufatureira a produção seria funcional ao processo de acumulação e reprodução do capital no setor, condição essa acentuada pela extrema mobilidade do capital decorrente da sua baixa composição orgânica. Por outro lado, esta forma de produção permite a extração de altas taxas de mais-valias com a exploração extensiva de amplos contingentes de trabalhadores jovens, com baixa remuneração e condições de trabalho que impõem uma intensificação da exploração da força de trabalho (CASTRO, 1999, p. 13). Além disso, a subcontratação também permite eliminar ou transferir muitos dos custos, problemas advindos da legislação trabalhistas e da necessidade de contratação por pequenos períodos, conforme aponta Maricato (1984, p. 36).

Ainda assim, as características do processo de produção na construção civil gerariam um excedente que garantiria a remuneração dos capitais sem exigir transformações mais profundas na base técnica e na organização do trabalho. Desta forma, seriam mantidas as características de produção manufatureira (CASTRO, 1999, p. 13).

²⁷ SHIMBO (2010) apresenta a indústria da construção como uma indústria diferenciada e por esse motivo não discute atraso e sim diferenças no processo de produção.

Minimizar e/ou diminuir o custo da moradia deve significar, fundamentalmente, diminuir o custo de produção da construção e, hoje, sem dúvida, baratear o custo da terra urbanizada. Para tanto, são necessárias mudanças nas relações de trabalho, transformações nas técnicas no canteiro de obras, o que, do ponto de vista de Baravelli (2014), vem ocorrendo; contudo, ainda não de forma substancial, o que tem afetado diretamente a ponta mais fraca da relação de produção do capital: o trabalhador. No Brasil, o Estado capitalizou e vem capitalizando empresas do setor por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Na segunda metade da década de 1970, com as COHABs, e a partir de 2009, com o PMCMV, as empresas atuaram argumentando ser necessário um aumento de produtividade com adoção de inovações tecnológicas e ampliação da escala produtiva. Já no presente, com a estratégia de superação de uma crise econômica, bem como com da redução do déficit habitacional, o Estado realizou evidente transferência de recursos do setor público para o setor privado no que se refere ao PMCMV, quando se observa a destinação de recursos para construção (CASTRO,1999; MARICATO, 2009).

Para o processo de produção da moradia, a mão de obra, a terra e os materiais de construção são elementos com pesos diferentes e com diferentes tendências de desenvolvimento em sua participação no custo total (IBGE, 2012). Enquanto os preços dos materiais de construção mais industrializados tendem a não ter valores elevados, os das mercadorias produzidas (casas) de modo capitalista e com os incentivos fiscais que têm recebido assumem a tendência do preço da mão de obra que é a de oscilar por regiões do país e se alterar nos momentos conjunturais e nos ciclos do sistema produtivo, assim como de sofrer mudanças com base no poder de barganha dos trabalhadores.

Dessa forma, a terra urbana tende a pesar cada vez mais em função de sua crescente escassez e de fatores de localização, o que para Silva e Castro (1997), é cada vez mais claro, e o que fica demonstrado na necessidade de discutir esse tema.

Toda atividade produtiva tem necessidade de uma base espacial e, portanto, todo produtor deve dispor de um direito de uso do solo. Mas a produção imobiliária é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo não passível de reprodução pelo capital (TOPALOV, 1979, p.21).

Do ponto de vista dos estoques de terra, a propriedade privada do solo é, portanto, uma relação social que coloca obstáculos aos construtores na medida em que terão de antecipar uma parte de seu capital para pagar o terreno. O solo urbano representa um ou talvez o maior obstáculo e um custo significativo para a produção por seu caráter não reproduzível e monopolizável. Por esse motivo, é muito comum encontrar cada vez mais conjuntos habitacionais sendo construídos fora da malha urbana ou, até mesmo, não integrados à cidade, o que, do ponto de vista de especialistas, sugere que o custo de terreno nessa localidade é menor, possibilitando o estoque de terra, a valorização e o ganho da mais-valia altamente significativo no processo de produção. Além disso, a produção da moradia enfrenta outro obstáculo com a longa duração dos períodos de rotação do capital na produção e no consumo. Os edifícios industriais são geralmente construídos com estruturas pré-fabricadas, o que reduz o período de produção. Na construção habitacional diversas tentativas foram realizadas no mesmo sentido e, vale ressaltar, que ocorreram avanços consideráveis, porém, o que se vê é que a qualidade tem sido cada vez mais precarizada (CASTRO, 1999; BARAVELLI, 2014).

No Brasil, seus resultados têm sido significativos e o emprego deste sistema de produção vem avançando ao longo da última década. Contudo, comparado a outros setores capitalistas, é fácil verificar que ainda é um processo atrasado apesar de experiências exitosas, como se pode observar²⁸. É possível afirmar que o consumo de uma moradia pode durar tanto tempo quanto sua vida útil ou a vida física do imóvel, ao passo que o retorno do capital à sua forma inicial, que venha a permitir o reinício do ciclo produtivo, pode ser extremamente prolongado (CASTRO, 1999, p.20).

Tanto que para abreviar o tempo de giro do capital na produção, como para reduzir o tempo de rotação do capital imobiliário no consumo, é necessária a participação de um capital que financie estes dois momentos do processo global de produção, permitindo a circulação e a retirada destes capitais de seus ciclos particulares no menor tempo possível. A remuneração deste capital tende a se constituir em um custo adicional cada vez mais importante no conjunto do processo de produção conforme ressalta Castro (1999) e Fernandes (2006).

A maior parte da população trabalhadora no Brasil não possui opção de moradia produzida por meio de relações tipicamente capitalistas. Setores importantes da força de trabalho urbano que atuam em indústrias avançadas e outros setores, ainda hoje, residem em favelas; e a autoconstrução é a forma mais comum de produção e de consumo de moradia. Com o aprofundamento da industrialização e com as transformações no sistema produtivo verificam-se mudanças importantes nos padrões de consumo dos trabalhadores, mas a moradia continua sendo, predominantemente, produzida em moldes não capitalistas, o que implica uma penalização ao trabalhador, que deve dedicar seu tempo disponível ou a um trabalho ou a uma solução precária de sua necessidade (SILVA; CASTRO, 1997).

Apesar da perspectiva de que com o PMCMV essas questões sofreriam alterações ressalta-se que o déficit é muito maior do que o atendido pelo PMCMV e que esse programa ajuda nessa diminuição. É fato que muitos consumidores desse produto por conta da solvabilidade da demanda optam por uma moradia pronta, o que gera, em alguns casos, a incapacidade de aquisição e manutenção dessa moradia.

Um problema que tem se tornado estrutural com essa política de construção de casas em grande escala, bem como com a criação de condomínios clube ou de empreendimentos imobiliários diferenciados, é o acesso de fato, conforme será mostrado ao longo deste estudo, uma vez que a maioria da população de baixa renda é localizada fora da cidade após a jornada de trabalho²⁹, em “repositórios” (bairros), em algumas vezes sem a mínima condição de infraestrutura, equipamentos públicos e fluidez urbana. Não há dúvida de que a baixa renda da população em geral, e os baixos salários em particular, condicionam a persistência desta situação.

É fato que, na última década, o salário mínimo recebeu uma valorização real, provocando melhoria na renda do trabalhador, e, ainda, a população

²⁸ Ver em BARAVELLHI (2014, p. 122-263)

²⁹ Para MARICATO, E. (2011) em "Copa: Paixão, Esporte e Negócio", no Comitê Popular Rio Copa e Olimpíadas e DENALDI, R. No seminário na Universidade Federal do ABC (UFABC), sobre desafios para as cidades serem menos excludentes. As pesquisadoras ressaltam que a população não evapora após a jornada de trabalho, e que frequentemente tem faltado lugar para a população pobre “dentro” das cidades brasileiras. Arrisco a dizer que a classe média baixa em algumas metrópoles tem tido também dificuldades de se incluir na cidade.

alcançou conquistas consideráveis nas condições de financiamento (ROYER, 2009; SHIMBO, 2010), frente à limitada capacidade da classe trabalhadora em se inserir no sistema produtivo. As tentativas de barateamento do custo da moradia enfrentam obstáculos, pela necessidade do financiamento público à sua produção e a circulação e pela lógica capitalista que prima pelo lucro, produzindo um espectro perverso na relação de produção e consumo, o que exclui parte da classe trabalhadora do consumo da habitação e do grande acesso à cidade.

2.1 Habitação, Capital e Cidade

O direito à moradia é reconhecido pela Constituição Federal de 1988 e pelas políticas públicas nos países capitalistas por ser básico e essencial para a reprodução do trabalhador. A moradia é central para a constituição familiar e, sem dúvida, necessária para a formação do cidadão e para a reprodução da vida.

O reconhecimento social do indivíduo e da família pede um endereço, como pede um nome e uma ocupação. É onde a pessoa se alimenta, cura suas doenças, sente as alegrias ou tristezas, trabalha ou descansa em um espaço próprio e autônomo. Fundamental para a integridade do ser, a moradia é, em última análise, o abrigo, a possibilidade de segurança, necessidade básica do ser humano³¹. A moradia é um bem de consumo fundamental para a reprodução ampliada do capital (CASTRO, 1999).

A produção da moradia é uma das atividades produtivas mais importantes dos sistemas econômicos quanto ao volume de empregos, valor da produção, extração de mais-valia e geração de lucro. A capacidade do setor em remunerar diversos agentes e capitais, particularmente o financeiro, que exige altas taxas de lucros, tem sido observada a longo tempo e usada como estratégia de dinamização da economia nas mais diversas nações (MARICATO, 1999). Além disso, historicamente, o Estado capitalista utilizou-se dos recursos financeiros obtidos formalmente para atender às demandas legítimas por moradias, a fim de promover políticas públicas centrais ao desenvolvimento dos sistemas produtivos.

O abandono pelo Estado e a conseqüente falta de políticas públicas e de alternativas habitacionais levam a população a construir informalmente sua própria casa, muitas vezes em encostas inseguras, em áreas de mananciais ou em beiras de córregos de grande fragilidade ambiental. Quem olha para as periferias pobres brasileiras certamente constatará que seu padrão de urbanização é bastante problemático (FERREIRA, 2012, p.13).

Ainda segundo este autor, as marcas dessa urbanização são a alta vulnerabilidade às calamidades naturais, a falta de perspectivas de trabalho próximo à residência, a ausência de transportes e de conexão às áreas mais centrais, o custo dos transportes, a falta de equipamentos de educação e saúde, e a violência, que aumenta na mesma proporção em que o Estado se faz ausente (FERREIRA, p.13).

Devido a essa contradição fundamental entre a apropriação privada do espaço e a necessidade de reprodução do sistema espacial, surgem novas formas de socialização e novos limites que tendem a se expressar na luta de classes e nas cidades. Para Topalov (1979), esta contradição está na base da necessidade da intervenção do Estado na gestão e no financiamento da produção de certos elementos espaciais. Há de se observar também que o capital é selvagem e, infelizmente, do ponto de vista da ordenação urbana e do uso e ocupação do solo, o Brasil segue e cresce atendendo às questões impostas pelo capital, com uma preocupação mínima em relação à população que reside na cidade e ao aumento da necessidade de infraestrutura urbana. A ausência do Estado cria, assim, vazios urbanos e custos aos municípios, como afirma Maricato (2012).

A infraestrutura para produção, por sua vez, exige uma grande quantidade de solo, intervenções profundas e amplas no espaço que dificultam a apropriação privada neste setor. O investimento público em infraestrutura é realizado onde o capital necessita, gerando ou ampliando a desigualdade nas condições de desenvolvimento espacial, tornando-se um fator essencial de localização, em outras palavras: o que determina o crescimento da cidade é a

³¹ Ver Pirâmide de Maslow

lógica do capital, e não os instrumentos de planejamento urbano (MARICATO, 2014).

A diferenciação espacial das condições de valorização do capital permite uma economia de gastos ou uma ampliação dos lucros, que é monopolizável pela propriedade privada do solo e apropriada por meio das rendas da terra/edifício. Esta renda tem origem nos preços de uma mercadoria sem valor (a terra), e é o resultado da transformação de um sobrelucro decorrente da localização do imóvel no contexto urbano, conforme formula FAVERO (2011).

Desencadeia-se, assim, a luta entre os proprietários privados pela apropriação da renda da terra fazendo assim com que o Estado lance mão de instrumentos jurídicos e investimentos públicos como forma de regular o mercado de terras e atenuar os conflitos em torno do solo. Porém, atualmente, a não utilização de instrumentos, tais como o Estatuto das Cidades, possibilita a exploração do sobrelucro de localização (MARICATO, 2009).

A ideia de que a propriedade privada e a renda da terra compõem um eixo fundamental que explicaria o retardamento da indústria da construção civil, fator decisivo para o encarecimento da moradia, é desenvolvida por muitos outros estudiosos, de acordo com Maricato (2013, p. 26). Para alguns, como destaca a autora, as rendas diferenciais não constituíram obstáculos permanentes à acumulação de capitais na indústria da construção civil.

Já a renda absoluta tem um papel fundamental no bloqueio da acumulação, pois o aumento da produtividade não resultaria em apropriação do sobrelucro pelo construtor, mas pelo proprietário da terra, ou pelo incorporador. Desta forma, não haveria vantagem alguma para o construtor em buscar o aumento da produtividade (CASTRO, 1999; MARICATO, 1984).

O capital industrial, porém, é impulsionado a procurar as possibilidades de romper ou superar estes limites. A indústria da construção civil é um setor de fraca concentração monopólica e a concorrência entre as empresas reforça a procura por formas de ampliar a taxa de lucro, limitar as transferências, ou assumir funções que poderiam caber a outros agentes (FARAH, 1996). O monopólio da propriedade da terra representa, para o processo de produção, um

custo que determina também a enorme ilegalidade a que é levada a moradia da população de baixa renda no Brasil.

Nas últimas décadas, os loteamentos clandestinos e, no limite, as invasões foram as formas que a população pobre e trabalhadora encontrou para garantir local de moradia compatível com seu poder aquisitivo. Além disto, “uma legislação rigorosa e detalhista sobre o uso do solo urbano convive com um processo anárquico e desastroso” (MARICATO, 1995, p. 14).

De acordo com Maricato (1995, p.5):

As características do ambiente construído por uma sociedade marcada pela desigualdade e pela arbitrariedade não poderiam negá-la. O Paradoxo que articula legislação, arbitrariedade exclusão social é que a ocupação ilegal de terras é informalmente consentida pelo Estado, que, entretanto não admite o direito formal de acesso à terra e à cidade. Isto se dá por conta da articulação entre legislação, mercado e renda imobiliária.

A manutenção da população de menor renda na ilegalidade é de total responsabilidade do Estado brasileiro, que permite a insubordinação da propriedade do solo urbano aos interesses sociais e garante os interesses do mercado imobiliário e dos proprietários fundiários flexibilizando ou até mesmo extinguindo o direito à cidade. Apesar disso, o Brasil encontra-se em um de seus momentos mais importantes na história da habitação, pois nunca se produziu tanto. A oferta do PMCMV está próxima dos quatro milhões de unidades contratadas, produção em “massa” que vem associada ao acesso à habitação por famílias que nunca tiveram condição para adquirir casa própria. Esse estado de coisas só é viável devido ao aporte governamental e à segurança que o setor privado tem recebido, também por parte do governo, para produzir, criando, assim, canteiros de obra por todo o país.

Quando pensamos em uma política pública de habitação deslocada de uma política pública de planejamento urbano, as questões se agravam, pois o PMCMV é, sem dúvida, esse modelo, uma vez que ele é descolado do Plano Nacional de Habitação e voltado à produção maciça de conjuntos habitacionais

de interesse social, cuja maioria é localizada fora da malha urbana³⁴. Lefèbvre (1973) faz uma série de análises quanto ao Direito à Cidade, com as quais concordamos, tendo em vista que a política habitacional, nos moldes propostos atualmente, traduz o Direito à cidade como o mero *habitat* (em oposição ao *habitar*) (HARVEY, 2013).

O direito à cidade para Edésio Fernandes (2002) vem sendo nominalmente repetido por todas as constituições brasileiras, desde a de 1934, mas somente na de 1988 encontrou uma fórmula consistente, que pode ser assim sintetizada: o direito de propriedade imobiliária urbana é assegurado desde que cumprida sua função social, determinada pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal.

Cabe, especialmente, ao governo municipal promover o controle do processo de desenvolvimento urbano, através da formulação de políticas de ordenamento territorial nas quais os interesses individuais dos proprietários de terras, dos incorporadores e dos que representam os agentes do capital possam necessariamente coexistir uns com os outros, respeitando os interesses sociais, culturais e ambientais de grupos e da cidade como um todo.

2.2 O Fluxo do Capital na Produção e no Consumo da Moradia e os entraves ao seu acesso

Embora seja uma das mercadorias da cesta de consumo do trabalhador, a habitação não tem seu preço rebaixado como os demais itens, tendo em vista que a produtividade da indústria da construção é menor comparativamente a outros setores. Assim, a habitação torna-se um nó para o capitalismo, na medida em que “contraria a tendência à queda geral do valor da força de trabalho, principalmente se considerarmos o peso da habitação na cesta de consumo (BALL, 1978 apud MARICATO, 1983, p. 158).

A moradia, mercadoria essencial à reprodução do trabalhador e central no consumo da população, tem sido ferramenta indispensável também à

³⁴ Ver KRAUSE, Balbim; LIMA NETO, Correia. *Minha Casa Minha Vida, Nosso Crescimento: Onde fica a Política Habitacional?* Rio de Janeiro: IPEA, agosto de 2013.

reprodução do capital que, por meio dela, busca acumular renda. Levando-se em consideração que a acumulação do capital por meio da produção da mercadoria moradia é mais lento e, portanto, de crescimento menor que em outros setores, apresenta uma taxa de lucro superior à média, reforçada pela velocidade de rotação do capital relativamente elevada, já que a parte fixa é reduzida (CASTRO, 1999)

Uma vez que a moradia é uma mercadoria, seria aceitável aplicar-lhe a teoria marxista de que a extensão e a duração do trabalho são as formas essenciais de extração de mais-valia. Porém, as relações de produção que surgem da existência de um monopólio sobre o solo urbano — condição essencial da produção — tendem a aumentar os valores relativos dos produtos da construção em relação aos outros produtos industrializados, pois ao preço final da terra fixa-se uma parte do sobrelucro do subsetor da construção civil.

Ressalta-se aqui que Maricato (2009) já preconizava a questão de extração da mais valia quanto à questão do PMCMV, tendo em vista que se investiu milhões no programa em forma de subsídio. No entanto não se tratou a questão fundiária, o que ocasionou uma explosão nos preços nos imóveis urbanos e terrenos dificultando assim a circulação dessa mercadoria.

A circulação da mercadoria moradia geralmente pode durar tanto tempo quanto a vida física do imóvel. A anarquia da produção³⁶ e os limites do salário produzem regularmente crises de realização do valor, que, em relação à moradia, tem uma amplitude estruturalmente maior, como se nota hoje com o PMCMV, que inflacionou o mercado da moradia no país (CASTRO, 1999; SHIMBO, 2010; PENHA FILHO, 2015).

O ciclo produtivo da mercadoria se contextualiza nessas condições, pois a valorização fica no nível do lucro médio do ramo, após garantir uma rentabilidade na produção superior à média de outros setores industriais, uma vez que deve remunerar adequadamente todos os capitais envolvidos. Portanto, como salienta

³⁶ SINGER, P. e MACHADO, J. (2000) Marx chama de “anarquia da produção”, “A contradição entre a produção social e a apropriação capitalista se apresenta pois como antagonismo entre a organização da produção na fábrica individual e a anarquia da produção na sociedade inteira”. Paul Singer e João Machado, Série Socialismo em discussão, ECONOMIA SOCIALISTA, EDITORA FUNDAÇÃO PERSEU ABRAMO, 1a edição: junho de 2000, São Paulo.

Maricato (1983), no processo de produção imobiliário, a apropriação dos sobrelucros é feita também por agentes “improdutivos”³⁷.

Apesar das contundentes afirmações de Maricato (2008, 2009, 2014), alguns analistas que discutem a provisão habitacional atribuem o lento desenvolvimento da construção habitacional a uma baixa composição orgânica no setor, mantida em decorrência da necessidade de capital pelo pagamento da renda da terra. Essa visão foi questionada por Maricato (1983) Castro (1999) e Ball (1978, 1981). Ao qualificar a composição orgânica do capital na construção habitacional, Ball (1996) questiona que seja baixa e chama a atenção para a relação entre capital constante e variável, propondo que se avalie o peso que tendencialmente assume o capital investido em matérias-primas. Considera, ainda, que o capital investido em matérias-primas está incluso no capital constante e aponta que há uma tendência à compressão do capital variável com o pagamento de baixos salários apesar desse cenário estar em mutação nos últimos anos, ainda é importante lançar luz sobre essa questão.

Em consequência, ocorre um relativo aumento da composição orgânica, pois o capital variável decresce mais rápido que o capital constante. O desenvolvimento tecnológico na produção habitacional tem se dado com a industrialização dos materiais de construção e componentes que constituem a sua matéria-prima. Parte do trabalho que tradicionalmente se realizava em canteiro tem sido eliminado por elementos industrializados. Neste sentido, o capital investido em matérias-primas teria um papel na construção civil equivalente ao que tem o capital fixo nas indústrias com processos mecanizados e automatizados (BALL, 1981; CASTRO, 1999). Um crescimento relativo no capital investido em matérias-primas significa menos trabalhadores no processo de trabalho e, portanto, aumento de produtividade por trabalhador, além da alteração do ritmo do trabalho, mesmo que não signifique que o trabalhador tenha se tornado um apêndice da máquina no processo (CASTRO, 1999; BARAVELLI; 2014).

³⁷ Para Maricato (1983), Castro (1999) e Shimbo (2010), entende-se como improdutivos aqueles que se apropriam da renda da terra e dos juros, na perspectiva da repartição social da mais-valia, quando se filia a uma leitura Marxista. Já Furtado e Smolka (2005) vão propor a análise da apropriação da mais-valia fundiária pelos proprietários.

Quanto à questão dos entraves, um dos problemas centrais é a indústria da construção, que, em geral, é extremamente dependente de programas governamentais, tais como os de provisão de habitação de interesse social ou construção pesada. Essa dependência foi sentida no país com o direcionamento neoliberal da política econômica a partir de meados da década de 1980. Com a extinção do BNH, em 1986, suprimiu-se qualquer política pública habitacional e urbana consistente, o que provocou um crescimento expressivo da construção informal (as favelas) (MARICATO, 2005). A crise do setor acompanhou a recessão do país, que culminou com um declínio de 2,3% da atividade econômica, em 2003.

Nilton Vargas, já em 1983, em um artigo intitulado “Racionalidade e não racionalização: o caso da construção habitacional” (FLEURY; VARGAS, 1983), observava a existência, no Brasil, de uma racionalidade empresarial compromissada com o lucro por trás dos desenvolvimentos e da racionalidade presente nos canteiros de obras. Portanto, o processo de produção na construção habitacional está determinado por um conjunto de fatores que não podem ser analisados isoladamente. Segundo Maricato (2009), são fatores de:

atraso na construção a propriedade privada da terra, o processo de realização da mercadoria produzida pela indústria da construção, a luta surda que se instala no canteiro para a extração da mais-valia extra, ou a não menos surda luta que se instala na cidade em função da distribuição de seus benefícios, de melhores localizações ou de habitações propriamente ditas.

Uma vez que não realiza investimentos sociais, nem desenvolve ações que reduzam o tempo de rotação dos capitais na produção, ou no consumo da moradia, particularmente para a população de menor renda, um Estado centralizador e intervencionista não tem impedido a expansão da ocupação do solo e das produções informais, irrelevantes ou ilegais, que surgem como forma de garantir a redução dos custos de reprodução da força de trabalho.

CAPÍTULO 3

Política Habitacional Brasileira: Experiências que antecederam o Governo Lula e o Programa “Minha Casa Minha Vida”

3.1 De 1985 a 2003: antecedentes ao Governo Lula

Entre o período de forte crise econômica e política do início dos anos 1980, que afetou fortemente o SFH e o BNH, e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, quando uma nova política habitacional foi estruturada, o Brasil percorreu “um dos mais interessantes e emocionantes processos de transição de uma ditadura para o regime democrático” (BONDUKI, 2014, p. 79).

Ficou comum qualificar como “décadas perdidas” os anos entre 1980 e 1990 apesar de ser considerada uma avaliação equivocada de caráter economicista e baseada exclusivamente em indicadores como o baixo crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, no atraso da implantação da infraestrutura física necessária para o desenvolvimento econômico e nas dificuldades políticas para aprofundar o neoliberalismo no país. “O período esteve longe de ser ‘perdido’, pelo contrário, foi fértil, rico, de grande vitalidade social e política” (BONDUKI, 2014, p. 79). Mesmo tendo sido repleto de conflitos, houve a geração de um modelo de gestão em que a participação e o controle social interferiram positivamente na formulação de políticas públicas inovadoras.

Antes de adoecer e falecer, o presidente eleito Tancredo Neves propôs a criação do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), e o Governo, já comandado pelo vice-presidente José Sarney, iniciou o processo de reformulação do BNH e da política habitacional herdada do regime militar (BONDUKI, 2014).

O presidente Sarney extinguiu o órgão central da política habitacional brasileira sem enfrentar qualquer resistência da sociedade civil e da opinião pública, apesar de não ter proposto nenhuma política alternativa. Isso ocorreu porque o BNH tinha se tornado uma das instituições mais odiadas do país

(BONDUKI, 2014, p. 82). Neste período, houve sucessivas transferências de responsabilidades entre ministérios e secretarias criadas especificamente para atender a demandas habitacionais no Brasil

As mudanças nos órgãos federais responsáveis pela elaboração, planejamento e gestão das políticas habitacionais, bem como a descentralização entre estados e municípios na execução destes programas do Governo Federal enfraqueceram a coordenação e a capacidade do setor em resistir a sua subordinação a interesses bastante voltados para a política econômica do país (CASTRO, 1999, p.101). A crise econômica internacional agravou ainda mais as condições internas e a capacidade de financiamento do Governo Federal. Apesar de o Governo Sarney ter procurado compensar o desequilíbrio do SFH com recursos que atendessem aos movimentos sociais, ele enfrentou obstáculos como a queda na arrecadação pública e como a crise fiscal, além da dificuldade do Estado em pagar a enorme dívida externa, sem mencionar também a inflação que desvalorizava constantemente a moeda nacional.

Para Bonduki (2014, p. 80), a longa série de eventos em que o protagonismo na política urbana e habitacional passou para a sociedade organizada teve início com a emenda de iniciativa popular pela reforma urbana apresentada, em 1987, ao Congresso Constituinte. Essa mobilização, que acabou se institucionalizando por meio do Fórum Nacional pela Reforma Urbana (FNRU), possibilitou a introdução, pela primeira vez, de uma seção específica sobre o desenvolvimento urbano em uma Constituição brasileira, introduzindo os princípios da função social da propriedade e do direito à habitação. Mesmo com o crescimento da pobreza expresso nas favelas, da violência urbana e da população em situação de rua, nesse período se consolidou a democracia e se instalaram grandes avanços legais como a conquista de direitos sociais, os princípios básicos da cidadania, o respeito à diversidade, uma avançada legislação ambiental e políticas de educação e saúde baseadas no atendimento universal, que propiciaram uma relativa melhoria em indicadores sociais.

A rígida política monetarista dos anos 1990 afetou o crescimento e os níveis de emprego, ampliando a desigualdade, mas garantiu a estabilidade econômica, indispensável para o sucesso do enfrentamento da pobreza. Foi um tempo de utopia, quando se formou a base do regime democrático, que

caracteriza o Brasil contemporâneo, construído de forma gradual e por meio da negociação política (BONDUKI, 2014).

A redução dos recursos para o financiamento da produção e consumo da moradia nos mercados para as faixas médias de renda foi acompanhada pela queda na produção do Governo Federal no período, o que foi relativamente compensado pela crescente participação dos estados (de 9% para 17%) e dos municípios (de 30% para 64%) (CASTRO, 1999, p. 101).

Nessa ocasião, o Estado implementou um conjunto de ações pontuais de caráter assistencial. Para Melo (1991, p. 73-79), ocorreu uma banalização da política social, que foi direcionada quase que exclusivamente a ações de caráter emergencial.

Diversas medidas tomadas em função da crise fiscal do Estado, além da inflexão nas políticas públicas de habitação, também agravaram as condições de realização dos programas executados pelos agentes públicos do SFH (CASTRO, 1999, p. 102). Com as restrições à expansão da dívida dos estados e municípios, impostas por meio da determinação do Conselho Monetário Nacional (CMN - Resolução 1.464 de 26/02/88), foram atingidas as Companhias de Habitação (COHABs) e os financiamentos à produção e à comercialização da moradia que ficaram também paralisados (AZEVEDO, 1990, p.6-25).

Em 1990, com a presidência de Fernando Collor de Melo, a principal ação no que diz respeito à questão habitacional, desse governo foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que deveria construir, num prazo de 180 dias, 245 mil casas aproximadamente, mediante a contratação de empreiteiras privadas.

A política habitacional de Collor intensificou a crise nessa área. Observando-se o aprofundamento do déficit do SFH, o Governo Collor estimulou bastante o uso do FGTS para quitação antecipada da casa própria, o que provocou a transferência de parte destes recursos para o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), beneficiando, particularmente, os mutuários da classe média e oferecendo grandes descontos para a liquidação do saldo devedor (CHERKEZIAN, 1992, p. 10 *apud* CASTRO, 1999). Os financiamentos

pelo SBPE estavam limitados em decorrência do confisco das cadernetas de poupança durante o Plano Collor I.

Como legado o Governo Collor deixou o comprometimento dos recursos do FGTS, do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e de verbas orçamentárias até meados de 1994, visando conclusão das moradias com contratos firmados entre 1991 e 1992 (CASTRO, 1999), que acabaram paralisadas.

Já no Governo Itamar Franco, em 1992, houve ensaios de mudanças na forma de atuação do setor habitacional, iniciando pela substituição do Ministério da Ação Social, pelo Ministério do Bem-Estar Social (MBES) (CASTRO, 1999, p. 107). Entre as mudanças, as mais significativas se voltaram à população com renda até três salários mínimos, institucionalizando parcerias com as comunidades e prefeituras.

O Habitar Brasil e o Morar Município, ainda que apresentassem caráter assistencial, introduziram, na política habitacional do período, elementos alternativos e de reivindicações populares, entre eles a instituição do Conselho Estadual ou Municipal e seu respectivo fundo, para onde os recursos financeiros, inclusive os federais, provenientes do Orçamento Geral da União e do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeira (IPMF), deveriam ser canalizados e, posteriormente, distribuídos com a participação destas esferas colegiadas.

Esses programas tinham o objetivo prioritário de atender moradores de áreas de risco e defendiam que a solução das carências habitacionais poderia ser alcançada por meio de projetos desenvolvidos nas localidades, para produção de novas moradias, urbanização de favelas e lotes urbanizados por meio do regime de “ajuda mútua” ou “autoajuda”.

Houve ainda outros programas que fizeram parte da política habitacional do Governo Itamar, como o Habitação do Trabalhador e a Habitação do Cidadão, financiados com recursos do FDS, visando atender famílias até oito salários mínimos. O primeiro programa focava as empresas, instituições ou sindicatos de trabalhadores e procurava estabelecer parcerias para a produção de moradias, por meio da concessão de financiamento apenas para edificação e infraestrutura. Já o segundo destinava-se ao financiamento para construção em lotes próprios

dotados de infraestrutura para a habitação de indivíduos ou grupos organizados em condomínios (CASTRO, 1999, p.108).

Com a crise do financiamento e a falta de programas que atendessem à classe média, o Governo voltou-se à regulação do mercado habitacional fazendo alterações legais e normativas que deram possibilidades para uma maior diversificação das linhas de crédito do SBPE. Extinguiu-se o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS); e o MBES introduziu um novo plano de amortização alternativo ao Plano de Equivalência Salarial, o Plano de Comprometimento de Renda (PCR) com a Lei Federal n. 8.692/93.

A produção habitacional deste Governo restrita pelos gastos com o término das obras da gestão Collor também foi prejudicada pelo desvio dos recursos que seriam obtidos com o Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira (IPMF) e pelo Orçamento, não se viabilizando em função da política monetária imposta a partir deste período com o Plano Real e com o Governo FHC (AZEVEDO, 1996, p. 86).

O início do Governo FHC foi marcado pela euforia do sucesso do Plano de Estabilização Econômica e do Plano Real, com o controle da inflação já obtido no final do Governo Itamar que incentivou o consumo, principalmente entre aqueles de renda mais baixa (CASTRO, 1999, p. 119). As pessoas que não tinham acesso aos bancos para procurar correção monetária de seus valores ficavam expostas à desvalorização provocada pela alta inflação e imprevisibilidade de seu poder de compra.

De acordo com Bonduki (2014, p.102), a principal alteração introduzida por FHC foi a criação de programas de financiamento voltados ao beneficiário final como as Cartas de Crédito, individual e associativa, que passaram a absorver a maior parte dos recursos FGTS. Com esta forma de concessão de crédito habitacional, havia grande flexibilidade do tomador financeiro, que passou a poder ir ao mercado escolher o produto que mais lhe convinha.

Portanto, muitos consideravam essa opção como algo bastante neoliberal, o que gerou forte distorção neste mercado, facilitando o financiamento de imóveis usados sem estimular a produção de novas unidades e agravando o desequilíbrio entre oferta e demanda. Os recursos públicos foram usados para

possibilitar a comercialização de imóveis sem garantir o aumento do parque habitacional construído.

Além dos programas baseados em Cartas de Crédito, criou-se também um projeto voltado para o poder público, focado no financiamento da urbanização de áreas precárias e na produção de moradias para população de baixa renda (Pró-Moradia) e outro destinado ao setor privado para produção de unidades novas (Apoio à Produção) que teve um desempenho pífio (BONDUKI, 2014, p. 102).

Pode-se afirmar que, ao se criar um novo desenho à produção e ao sistema de financiamento de moradias, o Governo FHC iniciou um processo de reorganização institucional (SILVA JR., 2011).

Além disso, em 1997, foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) (Lei Federal 9.514/97), com o objetivo de financiar as demandas habitacionais das famílias de classe mais elevada, por meio da captação de recursos internacionais e dos fundos de pensões, operando com recursos privados, sem a interferência do Estado.

Entretanto, essas medidas foram limitadas e seus resultados ficaram abaixo das metas previamente estabelecidas.

O desempenho de todos esses programas foi baixo por causa do rigoroso controle fiscal e das restrições ao crédito imobiliário, considerado inflacionário pelos gestores da política econômica. Em 1998, o acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI) proibiu o financiamento para o setor público, de modo que os programas voltados para estados e municípios (além do Pró-Moradia, o Pró-Saneamento), foram paralisados.

No entanto, a análise de risco na concessão de financiamento do FGTS aos beneficiários finais passou a ser tão rigorosa que deixava de fora não só a população que mais tinha necessidade, como também muitos que tinham condições de pagar as prestações, mas sofriam restrições na malha fina criada pelo órgão gestor. Com isso, os estratos de renda média foram privilegiados, pois ofereciam mais segurança para a instituição de crédito. [...]

A única alternativa acessível para a população de baixa renda era o financiamento para a aquisição de material para construção, reforma ou conclusão da moradia, que, embora fosse uma alternativa interessante e há muito esperada, acabou por reproduzir o processo espoliador da autoconstrução periférica, uma vez que não foi associada a uma política fundiária capaz de garantir o acesso a terra urbanizada (BONDUKI, 2014, p. 103).

Apesar de, como primeira impressão, as alterações promovidas pudessem expressar uma renovação na maneira como a questão habitacional era tratada pelo Governo Federal, rompendo com a rígida concepção dos tempos do BNH, o Governo FHC não foi capaz de alavancar uma nova política habitacional, gerando, por sua vez, um conjunto de efeitos perversos do ponto de vista social, econômico e urbano.

Entre 1995 e 2003, já incluindo o primeiro ano do Governo Lula, foram contratados cerca de 1,7 milhão de financiamentos, com a aplicação de cerca de 22 bilhões de Reais, número que inclui os investimentos do FAR e do Programa de Subsídio Habitacional (PSH), criados no final do Governo FHC (BONDUKI, 2014, p. 103). Destes, apenas 22% dos contratos e 36% dos recursos foram destinados à produção de unidades novas, ou seja, 364 mil em nove anos. Para se ter uma ideia comparativa, somente em 1980, no auge do BNH, o FGTS contratou um número de unidades equivalentes aos que se contratou em todos estes nove anos (1995-2003) (VIA PÚBLICA, 2004).

Não se preocupando em produzir novas unidades, houve forte escassez de moradias no país, provocando um crescimento acelerado da população moradora em favelas e assentamentos. A CEF, sendo então o único agente financeiro a operar os recursos do FGTS, passou a privilegiar concessão de créditos em condições de maior garantia e mais fácil acompanhamento, explicando a preferência pelo financiamento do imóvel usado e fazendo com que estes programas não significassem combate ao déficit habitacional, em particular para os segmentos de baixa renda (BONDUKI, 2014, p.104).

Em 1999, a criação dos Programas de Arrendamento Residencial (PAR) e o PSH, em 2001, no segundo mandato de FHC, trouxeram boas novidades que, timidamente, começaram a apontar para um novo modelo de financiamento habitacional tendo em vista que o cenário foi mudando com a estabilidade macroeconômica alcançada no final dos anos 90, ainda que sujeita a sérias crises, como a cambial em 1999. Com taxas de juros um pouco mais baixas, tanto o interesse de investidores pelo mercado da construção civil pareceu aumentar, como o interesse das instituições financeiras pela concessão de crédito de longo prazo deu sinais de que essa concessão poderia ser uma atividade lucrativa (ROYER, 2009 p.71).

3.2 O Governo Lula e o Programa Minha Casa Minha Vida

Em 2003, com a ascensão de Lula à Presidência da República, foi criado o Ministério das Cidades (Lei Federal n. 10.683/2003), cujas áreas de competência são:

a) política de desenvolvimento urbano; b) políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito; c) promoção, em articulação com as diversas esferas de governo, com o setor privado e organizações não-governamentais, de ações e programas de urbanização, de habitação, de saneamento básico e ambiental, transporte urbano, trânsito e desenvolvimento urbano; d) política de subsídio à habitação popular, saneamento e transporte urbano; e) planejamento, regulação, normatização e gestão da aplicação de recursos em políticas de desenvolvimento urbano, urbanização, habitação, saneamento básico e ambiental, transporte urbano e trânsito; f) participação na formulação das diretrizes gerais para conservação dos sistemas urbanos de água, bem como para a adoção de bacias hidrográficas como unidades básicas do planejamento e gestão do saneamento (Lei Federal n. 10.683/2003, art. 27, BRASIL, 2003).

Notam-se pontos de semelhança e algum continuísmo em relação ao Governo FHC. No entanto, os programas habitacionais e instituições foram aperfeiçoados, conforme os objetivos do Ministério das Cidades e da sua missão e visão. A primeira era a de “combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte”, de modo que consolidasse uma política urbana de longo prazo, que submetesse os recursos financeiros às estratégias e diretrizes da política pública. Nesse sentido, o Governo Federal alcançou um novo paradigma, pelo qual os problemas referentes às aglomerações nas cidades deixaram de ser observados isoladamente e foram enfrentados com políticas de Estado, superando as políticas setoriais fragmentadas e considerando as cidades como um todo (DUTRA, 2003; MARICATO, 2011).

Ao ser criado, o Ministério das Cidades trouxe propostas inovadoras e centrais para o desenvolvimento urbano do país. Do ponto de vista das políticas públicas, cumprem-se os elementos norteadores que são a intencionalidade, o

orçamento e institucionalização, conforme preconiza Frey (2000). Um Ministério com orçamento próprio e qualidade técnica – para coordenar, formular, implantar e gerenciar uma inédita política urbana nacional que integrasse os diferentes setores urbanos e desenvolvesse programas para dirimirem os principais problemas sociais das cidades – faria o que há décadas o movimento de reforma urbana buscava, além de propor, na ocasião, Políticas Públicas consubstanciadas e com aporte técnico e acadêmico (AZEVEDO, 2007; BONDUKI, 2008).

Tendo o Ministério das Cidades um importante papel no Governo Federal e na busca por enfrentar os problemas urbanos, nomeou-se uma equipe técnica composta pelo ex-governador Olívio Dutra, para Ministro de Estado, à frente do Ministério das Cidades, e Ermínia Maricato, Professora Titular da Universidade de São Paulo e fundadora do Laboratório de Assentamentos Humanos e Habitação (LabHab), como Ministra Adjunta na Secretaria Executiva, os demais quadros foram constituídos por profissionais reconhecidos por suas significativas contribuições aos estudos urbanos conforme afirma SILVA Jr. (2011).

Para a consecução dos objetivos propostos, o Ministério foi estruturado em quatro Secretarias Nacionais que propõem e executam políticas frente aos principais problemas urbanos – saneamento ambiental, mobilidade urbana, questões fundiárias e de habitação.

Observam-se, na Figura 1, as principais ações do Governo Lula entre 2003 (ano de criação do Ministério das Cidades) e 2010 quanto à política habitacional.

Ano	Principais Ações
2003	Criação do Ministério das Cidades, realização das Conferências Municipais e Estaduais das Cidades, bem como da Primeira Conferência Nacional
2004	Apresentação da Política Nacional de Habitação (PNH)
2005	Criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)
2007	Início das atividades do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)
2008	Apresentação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab)
2009	Apresentação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)
2010	Apresentação do PAC 2

Figura 1 - Principais Ações do Ministério das Cidades entre 2003 e 2010

Fonte: SILVA JR. (2011, p. 31).

Em 2004, a Secretaria Nacional de Habitação e o Comitê Técnico de Habitação do ConCidades apresentaram a nova Política Nacional de Habitação. Elaborada a partir do Projeto Moradia⁴⁰, e Plano Nacional de Habitação foi produto de discussões realizadas nas Primeiras Conferências Municipais e Estaduais e na Primeira Conferência Nacional das Cidades (CNC) (BRASIL, 2004, p.7).

Tratou-se, então, da formulação, implementação e consolidação da política de habitação como uma política de Estado que dispõe de institucionalidade, Conselho Gestor, recursos próprios, estratégias definidas e incentivos a elaboração de planejamentos estratégicos em nível federal, estadual e municipal.

A fim de enfrentar os principais desafios para implementação da política habitacional, o Governo Lula implementou um novo modelo institucional, que consistia na implantação de instrumentos facilitadores de uma política de longo prazo, dando fim a uma série de programas pontuais, descontínuos e desarticulados das demais ações que buscavam promover o desenvolvimento urbano. Portanto, a PNH apresentava um novo modelo – um novo cenário – na realização de programas e ações habitacionais (SILVA JR., 2011, p.48).

O Ministério das Cidades assumiu a responsabilidade de formular e desenvolver a política habitacional com uma visão holística, interligando-a às demais políticas urbanas, integrando os diferentes atores e setores sociais e dispendendo significativos montantes de recursos para atender, prioritariamente, as famílias com renda de até cinco salários mínimos. Também foram estabelecidos mecanismos que asseguraram a participação social e a negociação coletiva em todos os níveis decisórios, colocando fim às práticas tecnocratas⁴¹.

Já em 2003, com a publicação da Resolução n. 460, ampliou-se a dotação orçamentária destinada ao financiamento da habitação popular e os recursos oriundo do FGTS para esse fim. A partir daí, o Fundo passou a priorizar o atendimento das famílias com rendimento mensal de até cinco salários

⁴⁰ INSTITUTO CIDADANIA. Projeto moradia. São Paulo, Instituto Cidadania, 2000.

⁴¹ Resumidamente, a tecnocracia é um modelo de governabilidade em que as ciências fazem parte de todas as esferas do Estado.

mínimos. Além disso, criou-se um novo modelo de descontos nos financiamentos a pessoas físicas com renda mensal de até R\$ 1.850,00, no qual o tomador obtinha o financiamento com juros de 6% a.a. – e não mais 8% a.a.

Os descontos também passaram a oferecer o pagamento parcial do valor de venda ou de produção do imóvel – com limite de até R\$ 14 mil – conforme a combinação de: (a) renda familiar, (b) localização (regional) do imóvel e (c) modalidade de atendimento pretendida (BRASIL, 2007, p. 37 *apud* SILVA JUNIOR, 2011, p. 30).

Observa-se, então, num resgate histórico, que o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) tem origem em 1991, quando os movimentos por reforma urbana apresentaram, ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei n. 2.710/1992, que solicitava a criação do Fundo Nacional de Moradia. Este Projeto tramitou no Congresso até 2005 e deu origem à Lei Federal n. 11.124/2005, regulamentada pelo Decreto Federal n. 5.796/2006, que instituiu o SNHIS e o FNHIS (NAKANO, 2010, p.4). Essa lei estabeleceu condições para consolidar a política federal de habitação, bem como incentivou os três níveis de Governo a se comprometerem em reunir e ampliar esforços para solucionar o problema habitacional no país, associando investimentos dos estados e municípios aos recursos disponibilizados pela União (BRASIL, 2008; MARICATO, 2006).

Ao criar o SNHIS e o FNHIS, a União integrou recursos e ações para subsidiar a urbanização de assentamentos precários e a construção de moradias para famílias de baixa renda por meio da transferência de recursos aos estados e municípios e, assim, diminuir o déficit habitacional (BRASIL, 2006, p.9-10). Nesse contexto, fez-se necessário diferenciar as funções do Sistema e do Fundo, pois, ao mesmo tempo em que são intrínsecos, possuem naturezas distintas.

O SNHIS tem como objetivo garantir ações que promovem e facilitam o acesso da população com até três salários mínimos à moradia digna. Sua implantação destina-se a acometer diretamente o foco do déficit habitacional, por meio de recursos providos do: (a) FNHIS; (b) FGTS; (c) FAT; (d) FAR e (e) outros fundos – estaduais e/ou municipais – que venham a ser incorporados ao SNHIS (BRASIL, 2004, p.66).

O FNHIS, por sua vez, tem como objetivo principal concentrar e gerenciar os recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FDS), de doações e de receitas/retornos das operações realizadas com os próprios recursos do FNHIS. Estes recursos serão destinados a subsidiar ações e programas vinculados ao SNHIS. Por conseguinte, compete aos gestores do FNHIS implementarem e gerenciarem uma política de subsídios, bem como fomentarem os estados, Distrito Federal e municípios a constituírem fundos para proverem habitações de interesse social (HIS) (BRASIL, 2004, p.66-67).

Por fim, a Secretaria Nacional de Habitação apresentou o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) como um importante instrumento – e etapa fundamental – à implementação da PNH (BRASIL, 2004, p.80). Sua elaboração envolveu três etapas: (1) contextualização, (2) elaboração de cenários e metas, e (3) definição do plano de ação, estratégias e implementação.

Em 2007, deu-se início aos trabalhos por meio de reuniões, oficinas e seminários que discutiram e analisaram alternativas para enfrentar os problemas habitacionais (BRASIL, 2008; NAKANO, 2010). O PlanHab foi então um planejamento sistemático – um plano de ação – que visava acometer diretamente as bases do déficit habitacional, bem como conter o crescimento dos assentamentos precários, viabilizando a provisão de novas UHs (ANDRADE, 2011, p.13), conforme os objetivos e estratégias apresentados na Figura 2:

Objetivos	Estratégias
<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer metas de médio e longo prazo; • Desenvolver linhas de financiamento aos diferentes atendimentos habitacionais; • Desenvolver programas para provisão, urbanização e modernização habitacional conforme as prioridades locais de intervenção e os critérios de distribuição regional de recursos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Atender aos objetivos da PNH; • Solidificar a capacidade institucional dos agentes públicos, privados e sociais; • Ampliar as fontes de recursos; • Criar um novo modelo de financiamento e subsídios com base em grupos de atendimento por capacidade de pagamento, bem como adequar as modalidades de atendimento às características locais e à capacidade de pagamento da população; • Considerar a capacidade de poupança e de pagamento das famílias para otimizar a alocação de subsídios e ampliar o atendimento; • Criar condições de acesso aos recursos do SNHIS; • Estimular a modernização da cadeia da construção civil para ofertar maior quantidade de HIS com qualidade; • Promover a urbanização integrada dos assentamentos precários; • Estimular a produção habitacional em áreas consolidadas e centrais; • Apoiar a autoconstrução de moradia com assistência técnica.

Figura 2 - Objetivos e estratégias do PlanHab

Fonte: SILVA JR. (2011, p. 50)

Por meio do PlanHab, o Governo Federal afirmou assim a intencionalidade de tratar as questões habitacionais sob as perspectivas da participação, da diversidade, da interdisciplinaridade e da complementaridade (ANDRADE, 2011, p.13).

Com metas de médio e longo prazo, o PlanHab teve por referência criar condições de atender, até 2023, uma demanda habitacional na ordem de 34,9 milhões de famílias – 7,9 milhões referentes ao déficit habitacional acumulado e 27 milhões referentes ao déficit futuro e, para isto, estimava-se em 2008 investir R\$ 886,5 bilhões (SILVA Jr., 2011, p.51). Com ele se pretendia implementar um conjunto de ações capazes de construir um caminho que permitisse avançar no sentido de atingir o principal objetivo do PNH: universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

Nesse sentido, houve iniciativas, como, por exemplo, o Programa Habitar Brasil-BID (PHBB), desenhado como um projeto-piloto de financiamento de obras e ações em municípios e aglomerados urbanos que integrava projetos de urbanização de assentamentos subnormais – favelas, mocambos, palafitas, etc. – a projetos de desenvolvimento institucional da administração pública municipal – capacitação técnica e administrativa – que tinham por objetivo superar as condições de subnormalidade das respectivas áreas periféricas (BRASIL, 2010, p.18).

O PHBB foi executado sob um Acordo de Empréstimo, firmado em 1999, entre a União e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que estabeleceu contratos de repasse financeiro (sem retorno) com 119 municípios, a fim de: (a) elevar os padrões de habitabilidade das famílias com rendimento mensal de até três salários mínimos, que residem em assentamentos subnormais; (b) estimular as administrações municipais, responsáveis pelas questões habitacionais e de desenvolvimento urbano, a minimizar as causas e os efeitos dos assentamentos subnormais; e (c) aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação e infraestrutura urbana do país (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

Para isso, o Programa foi dividido em dois subprogramas, com ações interdependentes e execução simultânea:

- Subprograma de Desenvolvimento Institucional: a fim de capacitar as administrações municipais para que pudessem diagnosticar e superar os problemas habitacionais locais, com recursos provenientes do OGU de no máximo de 98% do valor do investimento e de contrapartida do proponente de no mínimo 2%;
- Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais: que implantaria e executaria projetos integrados de urbanização nas áreas de intervenção, com recursos do OGU – máximo de 95% do valor do investimento – e da contrapartida do proponente – no mínimo, 5%.

Com muito mais recursos, inclusive parte deles do PAC, várias intervenções foram realizadas no âmbito do Governo Federal, dando continuidade ao PHBB e, de modo articulado com municípios, viabilizou-se projetos de boa qualidade (Figura 3, a seguir) em áreas carentes das principais cidades brasileiras (BONDUKI, 2014, p.114).



Figura 3 - À esquerda, urbanização da Favela da Rocinha com qualificação do espaço público, à direita (acima), urbanização do Complexo do Alemão (ambas no RJ) e, à direita (abaixo), conjunto Vila do Mar, em Fortaleza, destinado a abrigar famílias removidas de favela

Fonte: Bonduki, 2014, p.114.

Num cenário promissor à provisão habitacional ia muito além do PlanHab, as condições de financiamento e o volume de recursos fizeram com que se ampliasse a oferta, que, por sua vez, poderia então atender demandas como a da classe média e média baixa, ou seja, acessar um mercado econômico (CASTRO; SHIMBO, 2010; FIX, 2011). Na perspectiva de injeção de recursos financeiros em grande volume pelo Governo Federal, em 2007, as principais construtoras do país lançaram ações na Bolsa de Valores, captaram recursos, compraram terras, elaboraram projetos e, em meados de 2008, quando estavam para lançar os produtos, a crise econômica mundial surpreendeu o setor nacional da construção civil (BONDUKI, 2010, p.11).

Naquele momento de tensão, as empreiteiras solicitaram ajuda ao Governo Federal que, por sua vez, precisava apresentar medidas enérgicas para dinamizar a economia e conter a crise (MARICATO, 2010; ROLNIK, 2011). Para tanto, conforme já demonstrado neste trabalho (ver Apresentação), o Governo Federal utilizou uma solução keynesiana ao decidir investir, entre outras áreas, em habitação, estimulando a produção que minimizou o impacto da crise sobre o emprego e acometeu o setor habitacional (MARICATO, 2009; ROLNIK, NAKANO, 2009).

Como resposta ao cenário de crise que se apresentava, no ano 2009, o Governo Federal apresentou o PMCMV com o objetivo de consumir os produtos já disponíveis pelas construtoras, ampliar o mercado habitacional do país e atender às necessidades de moradia das famílias com renda mensal de até dez salários mínimos (ANDRADE, 2011; CARDOSO *et al.*, 2011). Desde 2009, o PMCMV tornou-se o principal programa na condução dos investimentos habitacionais no Brasil, bem como se configurou “carro-chefe” do Governo Dilma Rousseff.

Criado pela Lei Federal n. 11.977/2009, o Programa “Minha Casa Minha Vida” teve por finalidade instituir “mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas UHs ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais” (BRASIL, 2009). Assim, os principais objetivos estabelecidos foram: (a) estimular a construção de novas moradias; (b) alocar recursos conforme o novo modelo de subsídios e financiamento para população de baixa renda, (c) aumentar o acesso das famílias de baixa renda à casa

própria; e (d) gerar emprego e renda por meio do estímulo ao investimento na construção civil (BRASIL, 2010).

O Governo Federal estabeleceu, ainda: (a) a concessão de subsídios às famílias na contratação do financiamento habitacional; (b) a transferência de recursos ao FAR e ao FDS; (c) a realização de oferta pública de recursos destinados aos subsídios às famílias, cujas operações ocorreram nos municípios com população de até 50 mil habitantes; (d) a participação do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab); (e) a concessão de subsídios pelo BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular (BRASIL, 2009 apud SILVA, 2011).

Portanto, o PMCMV foi criado para atender famílias com diferentes faixas de renda por diferentes estratégias de financiamento, conforme a Figura 4 a seguir:

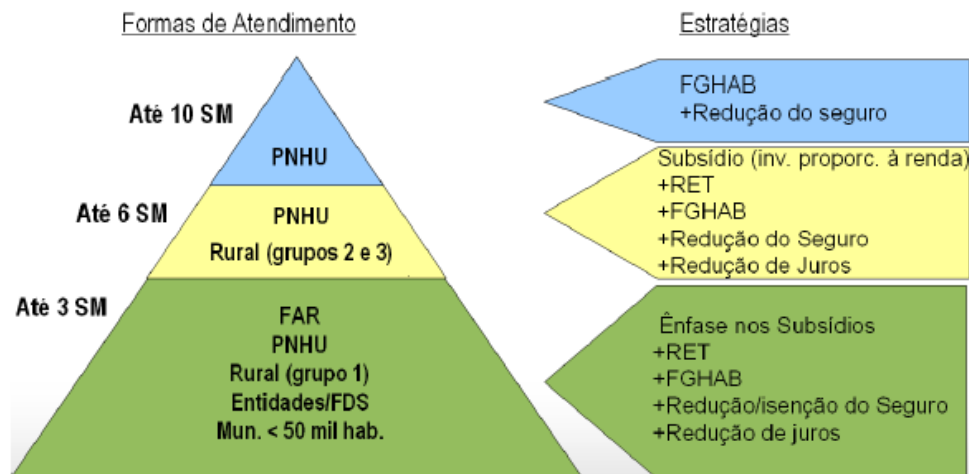


Figura 4 - Formas de Atendimento e Estratégias do PMCMV

Fonte: Silva Jr., 2011, p.102.

É importante ressaltar que o Programa facilita e prioriza o atendimento habitacional às famílias com renda de até três salários mínimos ao estabelecer uma política de subsídios diretos e inversamente proporcional à renda, bem como

ao criar facilidades por meio de outras ações, a fim de ampliar o acesso à moradia.

O principal diferencial do PMCMV em relação aos demais programas federais de habitação já desenvolvidos é a eliminação do promotor público, uma vez que o papel fundamental dentre os agentes envolvidos é realizado pelas empresas privadas do setor de construção civil. O poder público tem como função oferecer crédito, estabelecer parâmetros construtivos, delegar a função de construir moradias; e a população, por sua vez, adquire a habitação no mercado.

Com o PMCMV, igualmente ao BNH, o crédito é concedido nas duas pontas: na demanda e na oferta habitacional. Na ponta da demanda, o Governo subsidia recursos a fim de facilitar o acesso das famílias pobres ao financiamento habitacional e, na ponta da oferta, concede às construtoras incentivos fiscais para proverem habitação, bem como garante o retorno dos investimentos realizados através do fundo garantidor.

Dada a importância do programa e com a finalidade de atender a diferentes demandas habitacionais, por meio de fontes específicas de recursos, cinco subprogramas compreendem o PMCMV: (I) Atendimentos com Recursos do FAR; (II) o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); (III) Programa Habitacional Popular-Entidades; (IV) Programa de Infraestrutura para Habitação Popular; e (V) o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) (CAIXA, 2011).

Na Fase 1 do Programa (2009 a 2011), com Recursos do FAR, a União aportou R\$ 14 bilhões oriundos deste fundo, a fim de construir empreendimentos destinados às famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes no Distrito Federal, nas capitais estaduais e respectivas RMs, nos municípios com mais de 50 mil habitantes e nas RMs de Campinas e Baixada Santista (CAIXA, 2011).

Os valores máximos dos imóveis variavam conforme tipologia e região de localização. No caso de apartamentos, os valores eram entre R\$ 41 mil e R\$ 52 mil, e, no caso de casas, entre R\$ 37 mil e R\$ 48 mil, considerando que a parcela mensal da prestação era equivalente a 10% da renda familiar e o prazo para pagamento total da UH é de dez anos (CAIXA, 2011).

Institucionalmente, fazem parte do PMCMV-FAR: a União, as construtoras, a administração pública local e a CEF. A União aloca os recursos por unidade da federação, conforme a concentração do déficit habitacional. As construtoras apresentam os projetos, seja em parceria com a administração pública local, seja de forma independente. A CEF analisa os projetos e contrata as obras; e a administração pública local indica as famílias a serem atendidas, as quais têm de declarar a renda exigida e não podem ter sido beneficiadas anteriormente por subsídios com recursos da União (CAIXA, 2011).

3.3 O Governo Dilma e os Programas Minha Casa Minha Vida 2 e 3

De acordo com Teixeira e Pinto (2012), na última década, a economia brasileira entrou em um novo regime de crescimento puxado pela demanda, no qual as políticas de distribuição de renda e o crescimento do mercado interno, com a incorporação de ampla parcela da população antes excluída do consumo de massas, tiveram papel fundamental (CUNHA, 2014). Isto acabou contribuindo para o fortalecimento de outras frações dominantes, tais como parte da indústria nacional que passou a se recuperar em termos absolutos.

A situação chinesa contribuiu também para o crescimento dos segmentos exportadores de *commodities*⁴². Isto fortaleceu ambas as frações dominantes, isto é, parte do setor industrial e os segmentos das *commodities*. Acrescem a estes fatores os efeitos econômicos e ideológicos da crise financeira internacional que forçaram o setor bancário-financeiro a perder força política. Este seria, portanto, o realinhamento “por cima”, que caracterizaria o novo cenário encontrado pela presidente Dilma Rousseff (CUNHA, 2014, p.98).

O Governo Dilma anunciou, em maio de 2011, novas regras para o “Programa Minha Casa Minha Vida” 2 (PMCMV 2), que contaria com investimentos, até 2014, de R\$ 71,7 bilhões – R\$ 62,2 bilhões do Orçamento

⁴² *Commodities* são artigos de comércio, bens que não sofrem processos de alteração (ou que são pouco diferenciados), como frutas, legumes, cereais e alguns metais. Como seguem um determinado padrão, o preço das *commodities* é negociado na Bolsa de Valores Internacionais e depende de algumas circunstâncias do mercado, como a oferta e demanda.

Geral da União (OGU) e R\$ 9,5 bilhões do FGTS. A segunda fase do programa foi aprovada pelo Senado Federal, na forma de Projeto de Lei de Conversão (PLV 10/2011), originado na Medida Provisória 514/10, que seguiu para a sanção presidencial. A meta era contratar, num período de quatro anos, dois milhões de unidades habitacionais (BRASIL, 2011).

Em entrevista coletiva concedida em Brasília, a Secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, Inês Magalhães, informou que 60% das unidades habitacionais seriam destinadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00, com o subsídio do Governo podendo chegar a 95% do valor do imóvel.

Para adquirir a casa própria, essas famílias deveriam arcar com o pagamento de prestações até 10% da renda, com limite mínimo de R\$ 50,00, por 120 meses. Nessa modalidade, o imóvel não poderia ser vendido antes de dez anos, a não ser que as famílias quitassem o valor total, incluindo o subsídio. O objetivo, segundo a secretária, Inês Magalhães da Secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, era evitar a venda prematura do empreendimento (BRASIL, 2011). “A pessoa que decidir vender vai ter que pagar o valor total, sem o subsídio do imóvel. Caso a família tenha a venda como um fato, ela só pode vender o imóvel depois de quitá-lo”, informou a secretária.

Outras mudanças da segunda versão do programa habitacional foi o fim do limite de cinco pavimentos para os prédios residenciais populares em áreas urbanas centrais e regiões metropolitanas e a possibilidade de instalação de comércio no térreo destes imóveis. O objetivo da verticalização é ampliar a oferta de imóveis à população de baixa renda e, ao liberar a exploração comercial no térreo dos empreendimentos, o Governo possibilita uma saída ao custeio do condomínio.

Uma nova regra também passou a permitir a aquisição de imóveis, por meio do programa, nas áreas em processo de desapropriação, em operações de urbanização de favelas e assentamentos precários. Nesses casos, é possível a aquisição e cessão dos direitos de posse. Ao final do processo de desapropriação, o direito de propriedade do imóvel será transferido às famílias beneficiárias.



Figura 5 - Unidades Habitacionais do PMCMV no Residencial Casa do Parque em Campinas (SP)

Fonte: Brasil, 2011.

A presidente Dilma Rousseff anunciou também, em julho de 2014, que haveria a terceira fase do Programa, o PMCMV 3, cuja meta era entregar três milhões de residências (MATOSO, 2014). Dilma Rousseff, no entanto, deparou-se com uma situação política bastante diferente à do presidente Lula em 2003 (TEIXEIRA; PINTO, 2012).

Teixeira e Pinto (2012) chamaram a atenção ao fato de que houve um realinhamento do bloco no poder ao longo das gestões de Lula, não apenas no sentido apontado por Singer (2008), relativo às classes subalternas, mas também dos setores dominantes, que estariam compostos, durante o Governo Lula, por três grandes blocos: os segmentos exportadores de *commodities*, os segmentos da indústria nacional e o setor bancário-financeiro, este último prevalecente (CUNHA, 2014, p.97).

Apesar do Governo Lula ser denominado um governo popular esses três grandes blocos estiveram fortemente presentes em seu governo. Já com o atual Governo da Presidente Dilma Rousseff segue-se a mesma linha que além dos grandes blocos citados acima também tiveram como componentes importantes a

base social que vem sustentando o “lulismo”⁴³ com políticas sociais. Resgatando as considerações constantes no livro de André Singer (2009), esta sustentação política é dada por um amplo setor da sociedade, com renda baixa ou muito baixa, denominado por este autor como “subproletariado”, em referência à denominação criada por Paul Singer.

3.4 As Políticas Habitacionais Brasileiras: Rupturas e Continuidades

Não seria demais dizer que a política habitacional brasileira vinha avançando no tempo sem grandes mudanças. Porém, após quase 20 anos sem nenhuma política habitacional expressiva⁴⁴, o Brasil chega hoje à marca das quatro milhões de unidades contratadas através do PMCMV.

A resistência em modificar a auto sustentação financeira nos financiamentos habitacionais criou um problema no equacionamento da política habitacional demonstrando, assim, o quanto a perspectiva de mercado ainda é uma influência de grande impacto, mesmo com o fim do BNH, tendo em vista que atualmente a produção é majoritariamente executada pelo mercado privado e o mesmo ao migrar para outros extratos que não os da classe alta requerem subsídios.

Apesar de proposições como o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social no governo FHC, ajustado também no governo Lula, ainda é clara a questão da onerosidade com recursos do FGTS, e pouco recurso para subsídio. Como legado do governo FHC para a Política Habitacional nota-se a a descentralização institucional e o reconhecimento da cidade ilegal.

⁴³ SINGER (2009, p. 84) considera que dados mostram que o lulismo foi expressão de uma camada social específica, e o descolamento entre eleitores de baixíssima renda e de “classe média”, que apareceu nos debates pós-eleitorais sob a forma de “questionamento do real papel dos chamados “formadores de opinião”, à eleição de 2006 teve um caráter único. Em perspectiva comparada, as cientistas políticas Denilde Oliveira Holzacker e Elizabeth Balbachevsky observaram que em 2002 o voto em Lula “não estava especialmente associado com nenhum estrato social”, enquanto em 2006 “os eleitores de classe baixa se mostram significativamente mais inclinados a dar seu voto a Lula”. Holzacker, D. e Balbachevsky, E. “Classe, ideologia e política: uma interpretação dos resultados das eleições de 2002 e 2006”. Opinião Pública, vol. 13, nº 2, nov. 2007, pp. 294-96.

⁴⁴ Ver MARICATO, E. *Brasil, cidades. Alternativas para crise urbana*, 2013.

Do ponto de vista de avanços após a criação do Ministério das Cidades pelo governo Lula, conforme citamos acima, ampliou-se o mercado e as linhas de acesso ao crédito, houve estímulo para dar mais acesso ao crédito habitacional para pessoas com menor condição de pagamento. O governo também fomentou, através de uma política habitacional em curso, a abertura de capital das incorporadoras na bolsa, o ingresso de capital estrangeiro por meio de *private equity*⁴⁵ e compra de ações, concentração e centralização de capital, segundo Cunha (2014).

A ideia, na verdade, era reorganizar o mercado privado de habitação a ponto de atrair novos agentes e modificar o setor imobiliário, ou seja, minimizar o acesso a segmentos de luxo e ampliar o acesso da classe média que só havia se beneficiado de políticas oriundas da lógica do BNH e do autofinanciamento.

De acordo com Dias (2012), somente a partir de 2004, com o Governo Lula, a habitação volta para a agenda com aumento dos recursos, mesmo que ainda tímidos, conforme se apresenta na figura abaixo:

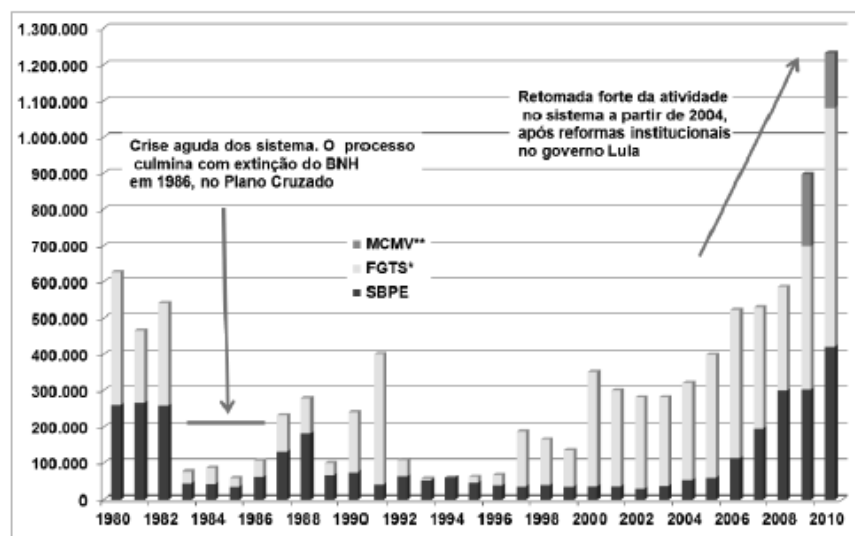


Figura 6 - Número de Empréstimos habitacionais de 1980 a 2010

Fonte Dias (2012).

⁴⁵ Empresas que não têm capital aberto, mas que recebem aportes, pois já estão consolidadas e possuem faturamento na casa de dezenas ou centenas de milhões de reais. O objetivo dos recursos é dar um impulso financeiro à companhia para que ela se prepare para abrir capital na bolsa de valores.

Para Dias (2012 p.83), essa efervescência e propulsão aos financiamentos deve-se, primeiramente, a uma institucionalização da política pelo Ministério das Cidades que possibilitou pensar a habitação, o que não acontecia desde o BNH. É importante ressaltar que o Brasil é uma arena de desigualdades e contradições sociais, onde, desde a crise do BNH até o PMCMV, somente se implementaram políticas públicas esvaziadas ou semiesvaziadas da questão social, contraditórias e, principalmente, não se tentou organizar a produção na esfera do capital no plano federal. No entanto não se pode deixar de dizer que ao longo do período acima citado houve iniciativas na esfera federal e municipal com algum êxito.

O PMCMV hoje é um programa habitacional com grande representatividade, pois ganhou escala e tem possibilitado a redução do déficit habitacional e vem respondendo a demanda por moradia. No entanto, embora tenha incorporado, parcialmente, a lógica proposta para alocação do subsídio e concessão de financiamento, a estratégia como um todo prevista pelo PlanHab, que visava equacionar as necessidades habitacionais em quinze anos, foi abandonada. Nota-se então que se privilegia a produção de unidades novas, a custos mais elevados que outras alternativas, acabou-se concedendo subsídio em grandes montantes para quem poderia, ao menos parcialmente, pagar um financiamento⁴⁶. Reproduziu-se, então, a antiga lógica dos programas habitacionais do período populista: quem conseguiu atendimento se tornou privilegiado, enquanto maioria ficou de fora.

⁴⁶ Esclarece aqui que o subsídio em grande montante refere-se principalmente ao faixa 1 do PMCMV, e que essa questão poderia ser resolvida com uma triagem mais adequada dos beneficiários e suas reais necessidades. Oferece, ainda para ampliação do debate, o seguinte cenário: O defensor Público de S. J. Rio Preto, Júlio Tanone, entregou na Câmara uma lista com 355 nomes de pessoas que teriam comercializado imóveis do programa Minha Casa Minha Vida na cidade desde 2011. Ele afirmou que os documentos indicam fortes indícios de irregularidades nos loteamentos Parque Nova Esperança, Lealdade e Amizade, e um terceiro, no bairro Vila Toninho. (Disponível em: <http://www.diariodaregiao.com.br/politica/defensor-p%C3%BAblico-aponta-355-casos-suspeitos-de-fraude-em-programa-1.398915> acessado em 06 de fev. de 2016).

Além disso, um dos grandes problemas gerados pelo programa do Governo foi a periferização das provisões habitacionais. Problema potencializado quando consideramos que o PMCMV não destina volumosos recursos à construção de equipamentos sociais e infraestrutura básica. Sendo assim, ao construir grandes empreendimentos em áreas desprovidas de equipamentos e/ou infraestrutura social, criam-se velhos problemas em novas regiões. Conforme normatização do programa, a CEF prioriza a contratação de empreendimentos localizados em áreas urbanizadas, porém, na prática, este é apenas um critério de “desempate” e a questão do preço da terra ainda é predominante para as incorporadoras (CARDOSO *et al.*, 2011, p.10).

Segundo Rolnik e Nakano (2009), a única alternativa eficiente e necessária para reduzir o preço da terra é prover moradias em áreas já urbanizadas, ou seja, os municípios combinarem instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades, pelo SNHIS e pela Lei de Assistência Técnica. Porém, conforme Maricato (2009, p.48), “a dominação patrimonialista sobre as Câmaras Municipais e o Poder Judiciário impedem que tal fato ocorra”.

Enfim, a crítica acerca do programa é relevante e apresenta fatores limitantes a sua eficiência. O Estado poderia reduzir os problemas com ações no sentido de: (a) desvincular-se do patrimonialismo exacerbado que vigora na sociedade; (b) determinar melhores especificações técnicas às UHs; (c) desenvolver o programa em consonância com a PNH e o PlanHab; e (d) combinar instrumentos urbanísticos e de gestão para evitar o aumento do preço da terra (SILVA JR., 2011, p. 122).

Em que pesem lacunas e críticas, é indiscutível que o PMCMV foi uma grande conquista da sociedade brasileira, pois tem possibilitado a muitos o acesso à moradia de uma forma mais contínua desde 2009, tornando-se um marco da incorporação do subsídio como um elemento indispensável de uma política habitacional inclusiva e na retomada de uma produção massiva de moradias.

Ampliação do entendimento do PMCMV em São José do Rio Preto – SP: uma pesquisa Survey

4.1 Método Quantitativo e Qualitativo

A metodologia deste trabalho foi desenhada com o propósito de se obter informações gerais e representativas sobre o PMCMV no município paulista de São José do Rio Preto - SP. O uso de instrumental estatístico adequado permitiu que se fizesse a leitura e posteriormente a inferência acerca dos empreendimentos do PMCMV.

4.2 Definição do Objeto de Estudo

Em um primeiro momento fez-se necessário responder a uma questão crucial: em uma cidade do porte de São José do Rio Preto: quais condomínios seriam objeto de estudo?

Para obtenção desta resposta buscou-se encontrar qual o grupo de beneficiados pelo programa o trabalho desejaria estudar. Desta forma, foi necessário observar as formas como os beneficiados do programa são divididos para atribuição de vantagens e subsídios. Com base em um levantamento bibliográfico foi possível encontrar a divisão estabelecida pelo Governo Federal dos beneficiados, sendo esta realizada por meio de três faixas distintas, sendo enumerados por “faixa 1”, “faixa 2” e “faixa 3”. As diferenças destes grupos consiste em distintos subsídios e financiamentos recebidos do Governo Federal, sendo os moradores da “faixa 1” recebedores de maiores subsídios e condições mais facilitadas de pagamentos do que os moradores dos empreendimentos da “faixa 2” e “faixa 3”.

A divisão destas faixas ocorre a partir de critérios relacionados a renda. Em empreendimentos do “MCMV” em área urbana, observa-se o rendimento mensal da família, ao passo que quando o programa adentra áreas rurais passa-se a observar ao rendimento anual dos futuros beneficiados. A Tabela 1 sintetiza estas informações, como pode ser ver abaixo:

Tabela 1 - Definição por Renda das Faixas beneficiadas do PMCMV para Propriedades Urbanas e Rurais – Agosto de 2015.

	Renda Mensal	Renda Anual
	Propriedade Urbana	Propriedade Rural
Faixa 1	Até R\$ 1.600,00	Até R\$15.000,00
Faixa 2	R\$ 1.600,01 até R\$ 3.100,00	De R\$ 15.000,00 até R\$ 30.000,00
Faixa 3	De R\$ 3.100,01 até R\$ 5.000,00	De R\$ 30.000,00 até R\$ 60.000,00

Fonte: Elaboração Própria.

Para este trabalho, após analisar o perfil dos estratos citados na Tabela 5, optou-se pelo estudo dos empreendimentos faixa 2, localizados em áreas urbanas. Isto ocorre devido a posição em que este grupo se encontra dado sua renda e a localização dos empreendimentos desta faixa em São José do Rio Preto. Destacam-se aqui algumas características deste grupo, como o fato de possuírem uma renda (entre R\$ 1.600,01 até R\$3.100,00), colocando-os em uma situação intermediária frente aos dois outros grupos: não são pobres quanto os beneficiados do “faixa 1”, que muitas vezes originam-se de grupos próximos a miséria e muitas vezes de áreas de risco; nem tão bem financeiramente como os indivíduos pertencentes a “faixa 3”, que possuem rendimentos próximos a classes sociais mais abastadas financeiramente.

Outra diferença a ser destacada que coloca a faixa 2 como um excelente objeto de estudos se refere à localização destes empreendimentos frente ao grupo intitulado faixa 3 em São José do Rio Preto. Aponta-se que os empreendimentos pertencentes à faixa 3, muitas vezes, estão inseridos em vazios urbanos próximos às áreas centrais. Nos casos observados dos

condomínios “faixa 2” em São José do Rio Preto, notou-se um grande distanciamento dos centros urbanos, instigando ainda mais a compreensão deste fenômeno e mostrando a “faixa 2” como um grupo com determinado poder aquisitivo, mas manejado em áreas distantes do centro municipal, muitas vezes carentes de serviços e comércios básicos como padarias, mercados, creches e escolas. Desta forma, este trabalho procurou entender a dinâmica deste estrato intermediário.

Definida a “faixa 2”⁴⁹ como uma categoria analítica e empírica e como objeto de estudo desta pesquisa, realizou-se a catalogação de quais conjuntos do município de São José do Rio Preto se encaixavam neste estrato. A partir de pesquisa com informações emitidas pela Caixa Econômica Federal, delimitou-se a área que seria estudada. Excluíram-se desta seletiva os empreendimentos que possuíam atuação comprovada de facções criminosas, fator que geraria possíveis riscos aos entrevistadores.

Desta forma, os empreendimentos selecionados para o estudo dos conjuntos pertencentes à “faixa 2” do município de São José do Rio Preto foram: Parque da Liberdade IV⁵⁰ e Parque da Liberdade VI⁵¹, que compõem o “segmento econômico” apresentado anteriormente neste trabalho como “segmento híbrido”.

⁴⁹ BARRAVELLI. J. E. Tomando os números absolutos levantados pela Fundação João Pinheiro com dados da PNAD de 2008 (FJP, 2011), fica clara a imensa concentração do déficit habitacional na faixa de renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos, que em meio urbano era de 4.113.659 domicílios. Diante desse contingente, o programa MCMV contratou em sua primeira etapa a construção ou o financiamento de 571.321 novas unidades habitacionais para famílias com renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos, o que representa 142,8% da sua meta física inicial, mas apenas 13,8% do déficit do ano anterior entre os domicílios de baixa renda. No entanto, as 433.807 unidades habitacionais contratadas na mesma etapa do programa MCMV para as faixas de renda entre 3 e 10 salários mínimos, embora representem 3/4 da meta inicial, correspondem à quase a totalidade do déficit habitacional levantado pela FJP para essa ampla faixa de renda, estimado em 2008 em 448.565 domicílios. A disparidade entre meta e déficit que se verifica nos domicílios da população de baixa renda não existe, portanto, nos domicílios da população de renda mais elevada. (Revista de Ciências HUMANAS, Florianópolis, v. 49, n. 1, p. 199-215, jan-jun 2015)

⁵⁰ Casas de 2 e 3 dorms.; Área Privativa: 40,47 m², 40,91 m² e 51,46 m²; número de unidades: 454. Projeto Arquitetônico: Virgílio Lucio Zanqueta. Construção: Rodobens Negócios Imobiliários. Incorporação: Rodobens Negócios Imobiliários. Av. José da Silva Sé, 305 - Parque Liberdade, São José do Rio Preto - SP, 15056-750 (Projetos em posse do pesquisador).

⁵¹ Casas de 2 e 3 dorms. (1 suíte); Área total do empreendimento: 101.722,00 m²; Área Privativa: 51,05 m² e 51,46 m²; Número de Unidades: 554; Número de vagas: 2 vagas; Projeto Arquitetônico: Adriana Manceira Panache Carvalho e Helena Matarazzo Construção: Rodobens Negócios Imobiliários. Incorporação: Rodobens Negócios Imobiliários Av. José da Silva Sé, 2007 - Parque Liberdade, São José do Rio Preto - SP, 15056-750 (Projetos em posse do pesquisador).

4.3 Elaboração de questionário

Definidos os objetos de estudo, iniciou-se a segunda etapa que consiste na construção do questionário a ser aplicado nestes locais. Este estágio é de fundamental importância, pois através das respostas obtidas destes questionários é possível realizar um desenho do perfil moradores dos empreendimentos, além de suas impressões sobre o ambiente em que suas residências estão inseridas.

O questionário foi dividido em quatro eixos principais de onde é possível extrair um número significativo de informações, sendo isto realizado por meio da seguinte divisão temática: localização e tipo do imóvel; perfil dos moradores; características do imóvel; características do conjunto habitacional.

O primeiro eixo de perguntas inicia-se a partir de uma premissa muito simples, sendo apenas a diferenciação do tipo de imóvel entrevistado, oferecendo duas opções de respostas: casa (no caso de empreendimento horizontal) ou apartamento (empreendimento vertical). Apesar da simplicidade da pergunta, é possível obter informações valiosas, já que as diferenças entre os empreendimentos resultam em problemas e discussões distintas, como: as diferenças nas relações entre vizinhos, estrutura dos edifícios, questões referentes a áreas de lazer, além da presença de um síndico atuante em prédios, ao passo que isto inexistente na maioria dos empreendimentos horizontais. Além de questionar se o financiamento foi por meio do PMCMV ou outra linha de crédito.

O segundo eixo de perguntas consistiu na caracterização dos membros da família residente. Nesta etapa foram elaboradas 18 perguntas. As primeiras 11 perguntas contemplam um panorama geral de todos os moradores da casa, com base em questões que traçam o perfil dos residentes na casa. São perguntas que abrangem: o gênero, a raça, escolaridade, presença de deficientes na família, ocupação profissional, tempo de deslocamento até o trabalho, além do meio de transporte utilizados para chegar a seus locais de estudo e/ou trabalho.

Esta análise é importante, pois atribui uma característica para cada morador. Desta forma, a família não é tratada como um todo, mas como um conjunto de indivíduos que possuem suas próprias especificidades. Com isso, é possível notar diferenças em grau de escolaridade dentro da própria residência,

realizando, posteriormente, comparações com outras famílias oriundas de outras localidades. Além de observar desafios enfrentados como tempo gasto para se chegar ao trabalho ou escola.

Das demais, sete perguntas presentes no segundo eixo, quatro são destinadas exclusivamente a uma caracterização profissional aprofundada do chefe de família. Buscando informações acerca do setor em que o chefe de família trabalha e, em caso de desemprego, buscam-se as possíveis razões para não trabalhar. As últimas três perguntas são referentes à análise de mobília, e eletrodomésticos existentes na casa, e, por fim, as perguntas finais referem-se ao estado natal do chefe de família e se há o repasse de outros benefícios do governo para algum dos moradores da casa.

O terceiro eixo de perguntas consiste na caracterização do imóvel. As questões buscam compreender qual a relação dos moradores com o imóvel, analisando se os moradores são proprietários ou apenas locatários. É também neste grupo de perguntas que se investiga qual a origem da família, e onde viviam antes de serem beneficiados pelo “Programa Minha Casa, Minha Vida”

O quarto e último eixo⁵² do questionário é composto por 11 questões que contemplam as impressões dos moradores em relação ao seu novo bairro ou condomínio. As questões presentes destacam pontos como: a relação entre vizinhos; atividades comunitárias no bairro; respeito as regras. Também ocorre comparação do imóvel atual com o imóvel anterior, buscando paralelos com problemas de ruídos, mau cheiro, enchentes e problemas relacionados à violência urbana, tráfico e homicídios.

Nos itens finais são abordados e analisados os serviços como saneamento básico, iluminação, serviço de gás, segurança pública, e demais serviços. Além de perguntas referentes a infraestrutura local, também buscou-se conhecer a qualidade e o acesso a escolas, cartórios, lojas e entretenimento.

Como as respostas deste eixo de perguntas abrem um leque de informações que, muitas vezes, podem possuir determinada subjetividade, as respostas foram categorizadas em uma escala que parte de “muito bom”,

⁵² O quarto eixo do questionário que compõem o anexo A foi o escolhido para ser apresentado aqui em forma de dados descritivos (tabelas e gráficos) ver capítulo 6.

passando por “bom”, “regular”, “ruim” até chegar a “muito ruim”. Desta maneira, é possível observar e captar as nuances destes moradores sobre os ambientes que estão inseridos. Por fim, este eixo de perguntas termina questionando a satisfação do entrevistado com o lugar. O questionário como um todo se encontra em anexo para consulta no final deste trabalho.

É importante frisar que houve a preocupação em englobar as mais diversas nuances dos moradores, destacando suas características individuais, e suas impressões pelo lugar. Acentua-se, também, que o uso de uma escala de satisfação em algumas perguntas trouxe ao trabalho uma forma de captar com maior clareza estas nuances desejadas do ponto de vista percepção do morador quanto a inserção urbana do empreendimento do qual ele reside.

4.4 Determinação da amostra de entrevistados

Para o cálculo do tamanho amostral para a pesquisa a ser realizada nos empreendimentos Parque da Liberdade IV e Parque da Liberdade VI, consideramos que todos os subgrupos são mutuamente exclusivos e compõem a mesma população, sendo esta dividida em 2 estratos, o que implica a utilização da técnica de amostragem estratificada proporcional (COHRAN, 1953).

O cálculo do tamanho amostral baseia-se em uma questão chave do tipo dicotômica em cada questionário aplicado, possuindo o contexto de maior variabilidade possível, ou seja, 50% de resposta para cada categoria ($p = 0,50$). Para exposição dos resultados, consideramos o erro amostral de 5,5% ($B = 0,055$) e um nível de significância correspondente a 5% ($Z = 1,96$).

A expressão do cálculo do tamanho amostral para o caso de amostragem aleatória estratificada é dada abaixo (SILVA, 2001):

$$n = \frac{\sum_{i=1}^L \left(\frac{N_i^2 p_i (1-p_i)}{w_i} \right)}{N^2 \left(\frac{B}{Z_{\alpha/2}} \right)^2 + \sum_{i=1}^L N_i p_i (1-p_i)}$$

onde $w_i = \frac{N_i}{N}$, $n_i = w_i n$ e $L = 2$.

Todo o procedimento assume que as unidades amostrais sejam coletadas aleatoriamente.

Os resultados são exibidos na Tabela 2.

Tabela 2 - Cálculo tamanho amostral

Empreendimento	N	n ($B = 0,055$)
Parque da Liberdade IV	454	109
Parque da Liberdade VI	554	133
Total	1008	242

4.6 Análise de Correspondência

Foi realizada uma análise exploratória dos dados. Esta metodologia tem como objetivo básico sintetizar uma série de valores de mesma natureza, permitindo que se tenha uma visão global da variação desses valores, organizando e descrevendo os dados de duas maneiras: por meio de tabelas com medidas descritivas e de gráficos. Para as variáveis quantitativas, foram calculadas as seguintes medidas descritivas: média, desvio-padrão, mínimo, 1º quartil, mediana, 3º quartil e máximo. As variáveis qualitativas foram expressas por meio de frequências absolutas e relativas.

Além disso, utilizou-se a análise de correspondência que, de acordo com Malhotra (2001), Johonson e Wichern (1992), integra a Análise Multivariada que é uma ferramenta estatística que processa as informações de modo a simplificar a estrutura dos dados e a sintetizar as informações quando o número de variáveis envolvidas é muito grande, facilitando o entendimento do relacionamento existente entre as variáveis do processo.

A técnica da análise de correspondência permite a visualização gráfica das relações mais importantes do grande grupo de variáveis, por meio das distâncias entre os pontos traçados. Isso significa que as soluções, tanto entre as amostras (colunas) como entre as variáveis (linhas) são equivalentes.

Este método permite estudar as relações e semelhanças existentes entre as categorias de linhas e entre as categorias de colunas de uma tabela de contingência, bem como entre o conjunto de categorias de linhas e o conjunto de categorias de colunas.

Em muitos estudos em que se deseja avaliar a associação entre variáveis categóricas, a análise de correspondências é uma alternativa bastante utilizada. Isso se justifica porque tal análise permite observar conjuntamente toda a informação contida em uma tabela de contingência, representando graficamente a estrutura de correlações, resultados esses que não seriam possíveis caso fossem feitas análises de variáveis duas a duas.

Quando apenas duas variáveis são estudadas chamamos de análise de correspondências simples e se esse número é maior, passamos a considerá-la análise fatorial de correspondências múltiplas (AFCM).

Entende-se por tabelas de contingência aquelas que transpõem as categorias de duas variáveis, contendo em cada tabela o número de indivíduos que apresenta as categorias cruzadas. A AFCM tem seus resultados baseados em uma única tabela, chamada de tabela de Burt, a qual é simétrica ($k \times k$), e justapõe o conjunto das tabelas de contingências que poderiam ser construídas cruzando duas a duas as p características observadas. Sendo k o número total de categorias, tal tabela resume a informação de todas as tabelas de contingência possíveis.

Ao submeter a tabela de Burt à AFCM, obtém-se um conjunto de m eixos que organizam de forma hierarquizada toda a informação contida nos dados, ou seja, a quantidade de informação concentrada decresce do primeiro ao último fator. Tal quantidade é dada pelo valor de inércia relativa a cada fator e sua forma usual de cálculo é pessimista, sendo assim Benzécri (1979) e Greenacre (1994) propuseram duas formas alternativas do cálculo de tal inércia.

Como a informação decresce da primeira até a última dimensão, os primeiros eixos (dimensões) são de grande utilidade na representação das categorias, o que faz com que a análise gráfica de tais eixos seja muito informativa. Outra medida utilizada no estudo é a qualidade, responsável por

mensurar a qualidade da informação obtida pelas n dimensões em cada categoria das variáveis. Seu valor concentra-se entre 0 e 1, de forma que, quanto mais próximo de 1, melhor a qualidade da informação, e seu mínimo necessário é de $1/p$, sendo p o número de categorias em questão.

A observação gráfica deve ser feita da seguinte maneira: cada ponto é relativo a uma categoria de determinada questão, sendo que categorias próximas no gráfico são mais correlacionadas do que as categorias mais distantes. Na prática, se duas categorias de questões diferentes estão próximas, a maioria de indivíduos que escolheu uma delas também optou pela outra.

Deve-se lembrar que a existência de categorias com baixa frequência é prejudicial a análise, sendo assim, muitas vezes opta-se por unir categorias, para uma observação mais consistente do comportamento dos dados.

4.7 Análise Fatorial

Segundo Johnson e Wichern (2008), a Análise Fatorial tem como principal objetivo descrever a variabilidade de um conjunto de dados utilizando um número menor de variáveis não observáveis, denominados fatores comuns, que estão relacionadas ao conjunto de dados através de um modelo linear. Neste modelo, parte da variabilidade dos dados é atribuída aos fatores comuns e o restante atribuído às variáveis que não foram incluídas no modelo, ou seja, o erro aleatório.

Para estimar os parâmetros, utilizamos a Análise Fatorial por componentes principais e para selecionarmos o número de fatores a serem utilizados usamos o critério da raiz latente. Esse método aconselha a seleção de fatores que possuam autovalor maior que um.

Uma ferramenta muito importante na interpretação de fatores é a rotação fatorial, que significa rotacionar os fatores em torno da origem até que alguma outra posição mais interessante seja alcançada. O método de rotação utilizado foi o VARIMAX, que busca a melhor rotação dos eixos dos fatores de modo que a nova matriz de cargas fatoriais tenha o maior número de coeficientes nulos.

4.8 Análise de Cluster

Análise de Cluster é uma técnica multivariada utilizada quando o objetivo do estudo é agrupar unidades experimentais de acordo com as suas características. Tal técnica visa identificar grupos com características internas homogêneas e externas heterogêneas.

A fim de formar os grupos descritos acima, métodos e técnicas são aplicados no intuito de definir o número de grupos (clusters) que serão considerados na análise e, por conseguinte, alocar as unidades experimentais nesses grupos.

Para o presente estudo, o método hierárquico de Ward (WARD, 1963) foi utilizado para definir o número de grupos considerados na análise. Após a definição do número de clusters, o método não hierárquico k-means (MACQUEEN, 1967) foi empregado para alocar as unidades experimentais em cada grupo. Em seguida, avaliamos as características de cada grupo identificado.

4.9 Síntese dos métodos aplicados neste estudo

Ao escolher a análise qualitativa para interpretação dos dados estáticos deve-se trilhar as seguintes etapas: I) a preparação e a descrição do material bruto; II) a redução dos dados; III) a escolha e a aplicação dos modos de análise; IV) a análise transversal das situações ou dos casos estudados.

Para este trabalho, decidiu-se utilizar as ferramentas estatísticas detalhadas acima, tendo em vista a grande quantidade de dados levantados.

A proposta com as ferramentas estatísticas (Descritiva, Análise de Correspondência, Análise de Fatorial e Análise de Cluster) é reduzir o número de informações até ser possível identificar grupos, e associações entre as respostas a fim de melhorar a interpretação dos dados, gerando, assim, uma análise qualitativa mais assertiva além de poder se analisar graficamente os resultados e inferir sobre eles na perspectiva de sustentar os argumentos na conclusão do estudo em questão.

São José do Rio Preto e o Programa “Minha Casa Minha Vida”

O município de São José do Rio Preto, localizado a cerca de 430 km da capital paulista, constitui-se, atualmente, um dos principais pólos industriais, culturais e de serviços do interior de São Paulo, especialmente do noroeste paulista. O município, com área total de 431,30 km² (sendo 119,48 km² em área urbana), é formado atualmente pelos distritos de Engenheiro Schmidt, São José do Rio Preto (Distrito-Sede) e Talhados, e subdivide-se em cerca de 360 bairros, loteamentos e residenciais. A população atual é 442.548 habitantes, sendo que 94,1% residem na zona urbana e 5,9% na área rural do município (IBGE, 2015).

Possui um IDH de 0,797 (2013) segundo dados do Governo do Estado de S. Paulo. A Região Administrativa de São José do Rio Preto é composta por 96 municípios, que ocupam 25.476 km², ou seja, 10,2% da área total estadual.

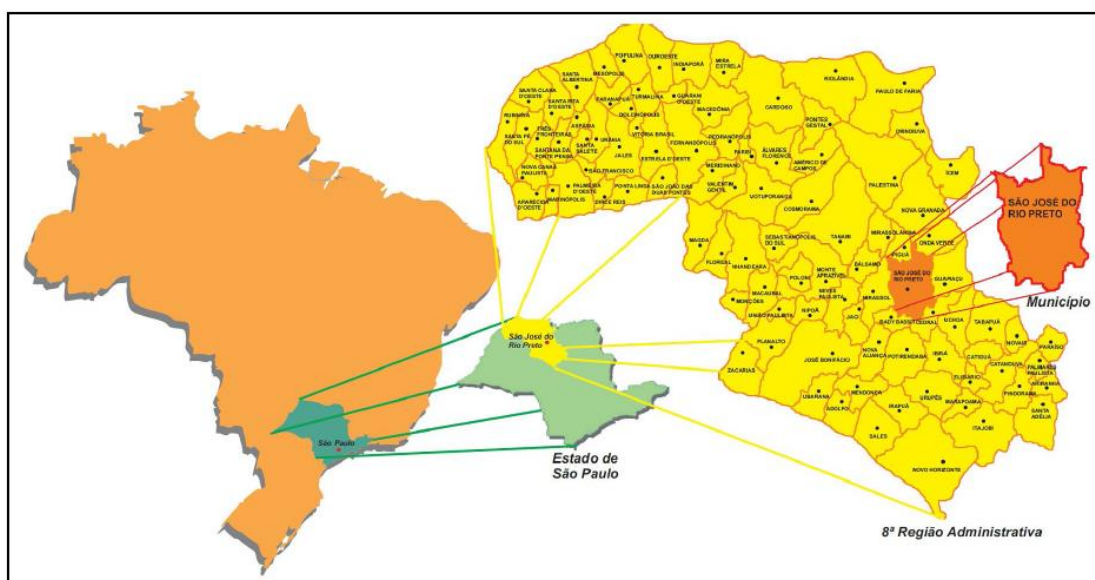


Figura 7 - Mapa de localização de São José do Rio Preto - SP

Fonte: Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto (2011).

Ao avaliar o crescimento populacional, na Figura 8, percebe-se que o auge ocorreu nas décadas de 1970 e 1980, com um aumento de até 4,25% da população. Entretanto, verifica-se que, entre 1991 e 2000, a população rural da cidade sofreu um acréscimo considerável, devido aos loteamentos irregulares que proliferaram nesta zona.

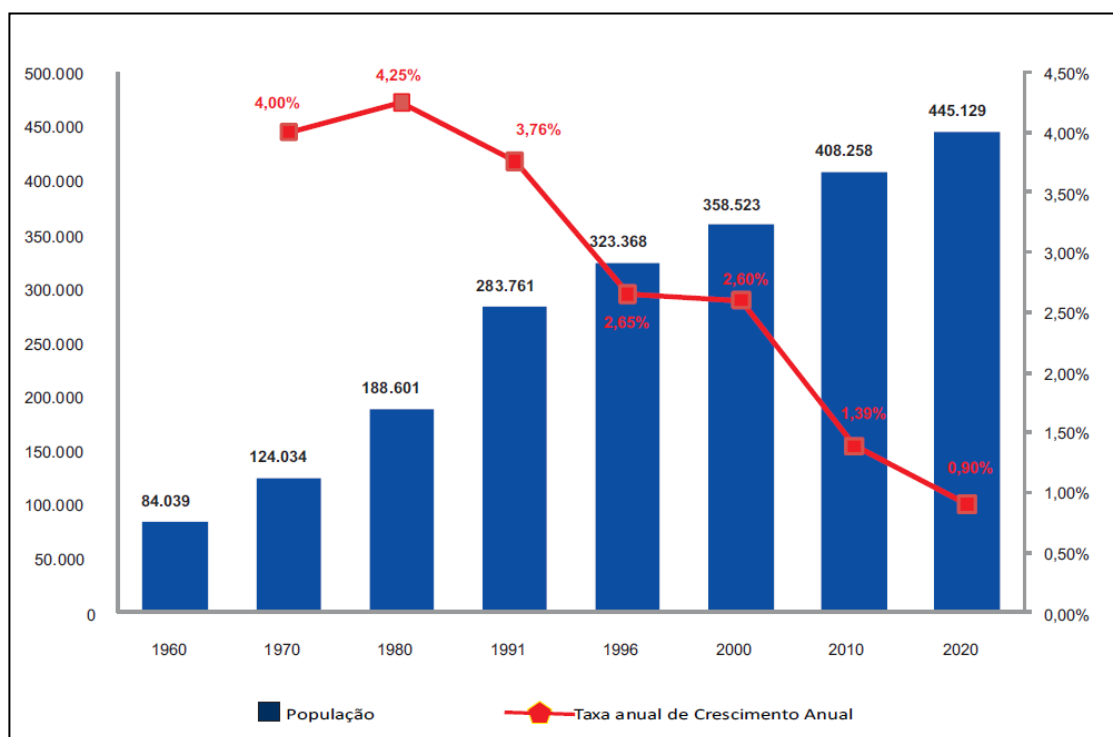


Figura 8 - Evolução do crescimento populacional de São José do Rio Preto-SP

Fonte: Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto (2011).

Na malha viária regional, destacam-se a Rodovia Washington Luiz (SP-310), que permite o acesso ao Centro-Oeste do país; a Rodovia Transbrasiliana (BR-153), que liga o norte ao sul do país; e a Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425), que vai do sul de Minas Gerais ao norte do Paraná. A malha ferroviária, por sua vez, passa pela região e liga São Paulo a Santa Fé do Sul-SP.

Do ponto de vista dos indicadores de habitação, de acordo com os dados do IBGE, em 2012 o município de São José do Rio Preto possuía 96,47% dos domicílios com água encanada, 99,97% com energia elétrica, e 99,93% da população urbana do município contava o serviço de coleta de lixo.

Entre as diretrizes de crescimento da cidade, especificadas no Plano Diretor de São José do Rio Preto-SP, pode-se verificar que o município possui algumas condicionantes ao crescimento, sobretudo, nas regiões centro-oeste, sudeste e norte. Contudo, a ocupação se acentua, de fato, nas regiões sudoeste e centro-oeste, ou seja, nas áreas onde se localizam as bacias hidrográficas de abastecimento municipal.

São José do Rio Preto localiza-se na bacia hidrográfica do Rio Preto e de seus principais afluentes: Córrego do Macaco, Córrego da Lagoa, Córrego Canela, Córrego Borá, Córrego Piedade, Córrego da Felicidade e Córrego São Pedro. Possui alguns trechos de córregos canalizados, tais como os Córregos Canela e Borá, que dão origem às Avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló, o Rio Preto, que pertence à bacia do Rio Grande e cuja origem está no município de Cedral (ao sul de São José do Rio Preto-SP). O trajeto do Rio Preto segue em direção ao norte e noroeste do Estado de São Paulo, com percurso de aproximadamente 120 quilômetros até desaguar no Rio Turvo (ÁRTICO, 2013)

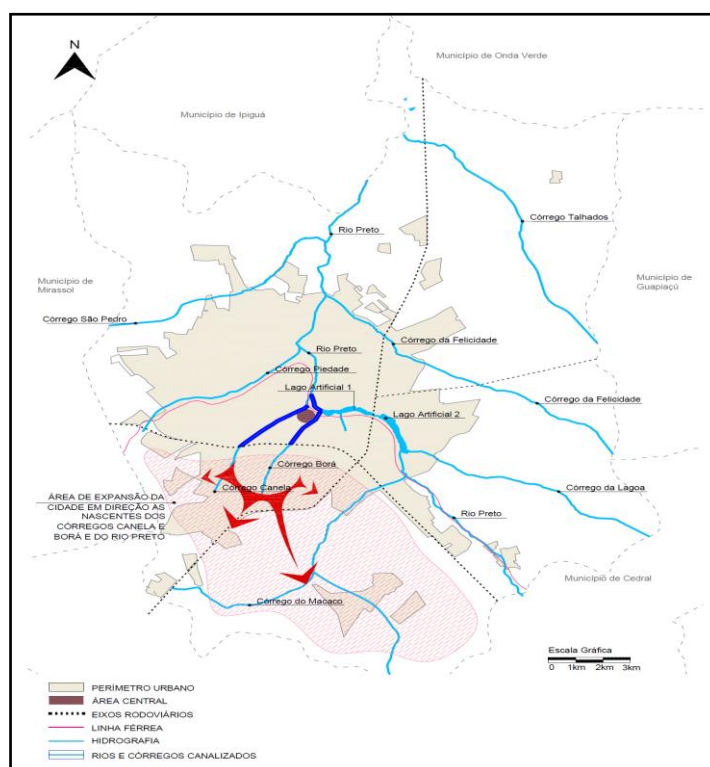


Figura 9 - Mapa dos principais rios e córregos de São José do Rio Preto-SP.
Fonte: ARTÍCO (2013) e Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto (2011).

Outros dados relacionados a esse contexto também merecem um olhar mais atento. Segundo a Fundação João Pinheiro, em 2010 o déficit habitacional em São José do Rio Preto era de 5 mil unidades habitacionais⁵³. Registra-se que, entre 2010 e 2015, na cidade, foram contratadas/construídas 27 mil UHs, aproximadamente, pelo PMCMV, abrangendo as faixas 1, 2 e 3⁵⁴.

Com base nesses dados, pode-se concluir que a produção de UHs em Rio Preto, nos últimos cinco anos, superou o déficit habitacional. Diante desse quadro, seria esperado que o planejamento urbano e a oferta de moradias à população seguissem o que estabelece o artigo XXV da Declaração dos Direitos Humanos, acima citado.

Quanto à provisão do PMCMV em São José do Rio Preto, verifica-se que o programa não enfrenta as questões de ordem urbana e fundiária, por estar descolado de uma política urbana e não incluir a participação popular, atendendo a interesses convergentes do poder público e do setor privado.

Desde o lançamento do programa, a prefeitura busca a construção de novos conjuntos habitacionais, após a promulgação da Lei Federal nº 11.977/09, e conseguiu regulamentar a participação do poder municipal nos empreendimentos voltados para famílias com 0 a 3 salários mínimos.

Conforme relatado no trabalho de Penha Filho (2015), de acordo com o prefeito, o objetivo é “mais que zerar” o déficit habitacional municipal, com a construção de 10 mil unidades habitacionais para baixa renda. Além disso, é relevante observar que, apesar do grande volume de unidades ofertadas para faixa 1, os empreendimentos das faixas 2 e 3 têm sido a grande mola propulsora da dinâmica imobiliária local.

É possível avaliar os impactos espaciais sociais e econômicos que esses empreendimentos têm causado. Para Penha Filho (2015), São José do Rio Preto cresceu rapidamente a partir dos anos 1970 em face de, novas transformações econômicas que repercutiram na cidade formada basicamente com contornos da produção cafeeira do Estado de São Paulo. Vasconcelos (1992) reconheceu que a região entrou em uma nova etapa na dinâmica econômica. Se anteriormente a

⁵³ Disponível em www.fundacaojoaopinheiro.org.br

⁵⁴ Ver www.mcidades.gov.br/snh acessado em 10 de out. de 2015.

cidade vivenciou a consolidação da urbanização e da integração econômica, a partir desta década, Rio Preto passaria pela diferenciação da estrutura econômica, principalmente no que diz respeito à formação de agroindústrias, voltadas para a demanda da produção agrária regional (VASCONCELOS,1992).

Ainda conforme Vasconcelos, na década de 1970, auge do período do “Milagre Brasileiro”, a capital São Paulo vivia o período “São Paulo tem que parar”, pois o custo social da concentração industrial gerava deseconomias de aglomeração, além de uma urbanização que na visão de Wilson Cano era caótica e explosiva (*apud* PENHA FILHO, 2015 p. 103).

Deriva desta perspectiva de desordem urbana e de alto custo social uma ampliação das cidades médias⁵⁵, inclusive em busca de condições melhores de vida. São José do Rio Preto não foge a essa regra, no entanto a cidade conviveu durante décadas (1980 a 2014) com muitos loteamentos irregulares e clandestinos. Além disso possuía um grande déficit habitacional que era até pouco tempo de 5 mil UHs.

Com o PMCMV, segundo Penha Filho (2015), houve a produção de empreendimentos dimensionados para as três faixas de renda atendidas em um total de 14.056 UHs de 2009 a 2012, assim distribuídas: desse total 37% das unidades produzidas para a faixa 1, enquanto as demais 63% corresponderam às faixas com renda acima de 3 salários mínimos.

Em 2015, esse número já chega, de acordo com dados do Ministério das Cidades, a um montante de 26.696 UHs, das quais 13.651 UHs já foram entregues. Estão subdivididas entre as contratadas e as entregues da seguinte forma: para a faixa 1 o total de UHs foi de 6.555 UHs; já para a faixa 2, foi de 13.677 UHs e para a faixa 3 foi de 6.464 UHs.

⁵⁵ Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE -, a cidade média é aquela que possui população entre 100.000 e 500.000 habitantes. Conforme a Organização das Nações Unidas – ONU -, as cidades médias são aquelas com aglomerações entre 100.000 e 1.000.000 de habitantes [...] Andrade e Serra (2001) também trabalham com essa mesma definição de cidade média apresentada pelo IBGE. (FRANÇA, 2007, p. 51-52).

Ressalta-se, também, que, na segunda fase do programa, a produção habitacional da faixa 3, e ao longo desses anos os empreendimentos da faixa 2 foram constantes. Entre 2009 e 2012, mais de 40% das unidades produzidas foram da faixa 2.



Figura 10 - Mapa dos principais rios e córregos de São José do Rio Preto-SP.

Fonte: Penha Filho (2015)

Ao longo da pesquisa foi possível identificar que recursos do FGTS, aplicados em São José do Rio Preto para a faixa 2 do PMCMV consumiram mais que o dobro de recursos dirigidos à faixa 3.

Segundo Penha Filho (2015), nota-se, ainda, que o mercado imobiliário antes do PMCMV citava especialmente a grande demanda existente na faixa de renda a partir de quatro salários mínimos. O enfoque social do FGTS, com a edição da norma 460⁵⁶ do conselho, fez com que se elevassem os recursos para financiamento da demanda das populações com estes rendimentos.

Assim, o segmento econômico tornou-se o principal produto a ser comercializado pelas incorporadoras. Em S. J. do Rio Preto, apesar de a demanda habitacional nessas faixas de renda ser de 4.281 unidades, a produção entre 2009 e 2012 extrapolou em mais de 100% esta quantidade com as 8.801 unidades ofertadas.

⁵⁶ A resolução 460, incorpora-se a política de habitação do Ministério das Cidades. O principal objetivo que é o de propiciar habitação para a baixa renda de até 5 salários mínimos, com recursos especialmente do FGTS, e do Orçamento Geral da União (OGU), através de subsídio e em parcerias com estados, municípios e cooperativas. Desde 2003, o governo vem tomando medidas que possibilitaram ampliar os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo para o financiamento habitacional para a classe média.

Antes mesmo do lançamento do programa, Rio Preto já havia recebido empreendimentos do segmento econômico (híbrido) ofertados pela construtora e incorporadora Rodobens. Ao menos três empreendimentos já haviam sido implantados e a primeira etapa do empreendimento chamada Parque da Liberdade também já havia sido construída. Nota-se que com os conjuntos horizontais, como Amizade, Lealdade e o empreendimento recentemente anunciado chamado Solidariedade, se criam extensos vazios no perímetro urbano. A dinâmica de ocupação, segue a lógica capitalista adotada, que se possibilita a extração de lucros de antecipação, ou especulação imobiliária, e dos lucros de urbanização fomentando assim a “indústria de vazios urbanos” como proposto por RIBEIRO (1991) E FRANCISCO (2008).

É inegável que o PMCMV, em Rio Preto, tem possibilitado a extração desses lucros e, mais do que isso, tem levado o crescimento da cidade para regiões sem equipamentos públicos instalados, além de promover uma ruptura na fluidez urbana. A precariedade desta área tem permitido lançamentos de outros produtos imobiliários e novas incorporações de terras rurais ao perímetro urbano. Muitas extensões do perímetro urbano nestas regiões estão sendo atribuídas aos conjuntos do PMCMV.

Os vazios urbanos, deixados pelos empreendimentos “Amizade” e “Lealdade”, “Luz da Esperança” e “Parque da Liberdade”, devem permitir a exploração pelo capital de incorporação dessas áreas no futuro. Uma vez valorizados, esses vazios permitirão o lançamento de novos produtos imobiliários a preços além dos praticados pelo PMCMV.

Para Penha Filho (2015) a estratégia da incorporadora Rodobens S/A, é atuar agora no segmento de Shopping Center. De acordo com matéria publicada pelo jornal *Estado de S. Paulo*, a incorporadora deixou de produzir UHs pelo PMCMV, decisão que ocorreu após uma revisão dos terrenos da companhia e a reestruturação da empresa. Pela análise da empresa, que não atua no programa desde 2014, já em 2011 observava-se a pouca atratividade dos negócios no âmbito do programa habitacional. Segundo a reportagem, a substituição dos produtos instalados se deu, pois o segmento de shoppings centers seria mais atrativo e com margens mais elevadas que os empreendimentos habitacionais.

Além disso, em entrevista ao Jornal *Diário da Região*, um dos diretores da empresa justifica a precariedade da área, onde foram implantados os empreendimentos, em termos de comércio para o lançamento deste produto. De acordo com ele, os moradores da região do Parque da Liberdade se deslocam alguns quilômetros para irem a um supermercado. “Atualmente, essas pessoas precisam se deslocar de 3 a 5 quilômetros para chegar a um supermercado”. Esta afirmação é curiosa, visto que, na incorporação da área para construção do Parque da Liberdade, a empresa não levou em consideração a ausência de comércio nas proximidades. Ressalta-se, no entanto, que a precariedade da área também tem sido usada como justificativa para a incorporações de novas terras ao perímetro urbano para instalação de áreas comerciais no entorno desses empreendimentos.

Considerando a expansão urbana de São José do Rio Preto, a incorporação de terras rurais para a instalação de infraestrutura para as áreas periféricas favorecem o capital de incorporação ao criar vazios urbanos para posterior exploração, conforme já mencionado neste trabalho. Apesar de contribuir para redução do déficit habitacional, esse processo tem se dado pela periferação e a falta de inserção urbana desses novos empreendimentos, privilegiando os incorporadores imobiliários, que compram terras por preços menores. Tendo em vista que essas terras já estão servida de infraestrutura ou estão posicionadas no vetor de expansão, esses capitais se beneficiam com os sobrelucros que adquirem na comercialização dessas áreas.

Sendo assim, a lógica de produção de empreendimentos do PMCMV tem imposto à cidade um crescimento baseado nos interesses dos incorporadores imobiliários decorrentes da política habitacional praticada nos últimos anos, que prefere só perceber o faixa 1 como interesse público, esquecendo que as outras faixas também são produzidas com recursos públicos e, portanto, merecem definições e diretrizes do poder público.

Empregando o raciocínio proposto por Maricato (2015), verifica-se que a não regulação desse mercado e dos recursos aplicados às questões urbanas denotam uma total ausência do Estado, que permite a expansão da cidade de modo a favorecer a especulação imobiliária com ganhos estratosféricos aos

capitais que atuam nas cidades na contramão da construção de uma política de habitação justa e inclusiva.

CAPÍTULO 6

APRESENTAÇÃO DOS DADOS DE CAMPO E OS RESULTADOS – PESQUISA SURVEY

6.1 Análise Sintética dos Resultados

Nesta seção são apresentados os resultados da caracterização dos moradores de um modo geral. A população estudada tem idade média de 31 anos, sendo que a maioria tem mais de 18 anos. Nota-se também que 74,7% são de raça branca e aproximadamente um terço possui 2º grau completo e um quinto ensino superior completo.

Com relação aos deslocamentos urbanos, metade da população estudada possui veículo próprio, no entanto, levam em média aproximadamente 30 minutos para se locomover para o trabalho ou escola.

Referente aos equipamentos públicos de lazer e infraestrutura, a grande maioria dos entrevistados se consideram satisfeitos, principalmente com relação às quadras de esportes, parques infantis, praças e calçadas. Quanto aos serviços de iluminação, coleta de lixo, saneamento básico e transporte coletivo os moradores estão satisfeitos, contudo, os serviços de telefonia fixa, móvel e internet foram avaliados como ruins, sugere-se aqui que seja devido ao monopólio das empresas responsáveis por este serviço e na falta de interesse em expandir os serviços para esta região.

A avaliação dos postos de saúde, hospitais e assistência social, tem resultados abaixo do regular. No setor da educação, esta avaliação se mantém ruim para as instituições de ensino de 1º e 2º grau, ensino superior e profissionalizante, isto pode ser um indicativo da ausência desses serviços no bairro, e então, a necessidade de busca-los em outras regiões da cidade. As mesmas observações foram feitas para as áreas de comércio, shoppings, agências bancárias, correios e cultura (teatro e cinema). Em contra partida, as creches e pré escolas obtiveram avaliações positivas, uma vez que, este serviço está disponível no bairro e é compatível com a demanda local.

Por ultimo, a avaliação sobre a satisfação em morar no condomínio e a qualidade de vida da família, é muito boa. De uma maneira geral, observou-se que existe um conflito entre as avaliações de diversos itens e a avaliação final sobre a qualidade de vida no condomínio, por isso fez-se necessário trabalhar outras ferramentas de análise estatísticas. Para tanto, foi realizada uma análise de correspondência para relacionar os dados entre si e apurar os resultados.

Como resultado da Análise de Correlação Múltipla, foi possível observar a correlação entre aqueles que julgaram como ruim os itens: serviço de saúde (postos e hospitais), educação (escolas de 2º grau e ensino superior), biblioteca, organização comunitária e serviço social, lazer (quadras de esportes, restaurantes, bares, lan house), igrejas e comercio em geral, abastecimento de água, telefonia fixa e internet; e os itens de telefonia móvel, correios, shoppings, teatros e cinema. Além disso, foi possível observar que as avaliações boas, regulares e ruins estão próximas entre si.

O grupo PQL4 está mais associado às avaliações ruins, enquanto o grupo PQL6 as avaliações regulares. Observa-se que quando se trata da avaliação de uma boa qualidade de vida no conjunto, mesmo que venha associada às avaliações ruins em diversos setores existe ainda a predominância de uma avaliação positiva para esse aspecto. Considera-se então que a diferença entre as avaliações dos grupos pode ser atribuída a diferença no tempo de permanência no conjunto, uma vez que, as avaliações ruins são concentradas no grupo PQL4.

Ressalva-se também neste sentido que de acordo com os dados coletados e as análises é possível reafirmar que apesar da satisfação dos moradores em ambos os grupos, esta satisfação não atinge a sua totalidade, podendo constatar nuances, que indicam que os moradores têm problemas nos itens acima mencionados.

Com objetivo de uma análise mais aprofundada das correlações foi elaborado o processamento das variáveis em blocos menores, nesse sentido verificou-se que, no setor de serviços, existe uma tendência de associação entre presença de abastecimento de água, com serviços de boa qualidade e avaliação ruim para telefonia fixa, serviço de correio e coleta seletiva de lixo. Com relação ao setor de comércio, constatou-se uma tendência de uma avaliação boa/ruim com consenso quanto à má avaliação de acesso aos mesmos. Nota-se ainda concordância quando o assunto é acesso à saúde, serviço social, lazer e cultura.

Esta análise mostra que aqueles serviços considerados como inexistentes, estão presentes no centro da cidade, demonstrando que a localização periférica dos conjuntos influencia diretamente no acesso e torna-se um fator bastante relevante.

Com o intuito de agrupar os moradores de acordo com seu padrão de resposta, utilizou-se a análise de Cluster. Cinco clusters foram gerados para que mantenham uma homogeneidade:

- Cluster 1: moradores que analisaram a facilidade de acesso aos serviços de saúde, social e educação acima da média e comércio abaixo da média. Como resultado, estes moradores estão mais satisfeitos com a facilidade de acesso à saúde e ensino do que com comércio e serviços locais.
- Cluster 2: composto por moradores que consideraram a facilidade de acesso as escolas próximo da média e acima da média para as demais categorias. Desta análise, observa-se que o grupo está mais satisfeito com relação aos serviços locais do que com o ensino básico.
- Cluster 3: moradores que avaliaram a facilidade de acesso de todos os aspectos abaixo da média. Como resultado, eles estão menos satisfeitos do que os outros clusters para todos os serviços locais.
- Cluster 4: moradores que consideraram a facilidade de acesso às bibliotecas e ensino superior e profissional abaixo da média e acima da média para os demais serviços. Nota-se que estes moradores estão mais insatisfeitos que o geral para facilidade de acesso à biblioteca e ensino superior e satisfeitos com os demais serviços.
- Cluster 5: formado por indivíduos que analisaram a facilidade de acesso à supermercados, comércio geral, agências bancárias, correios, cartórios, serviço social, e de saúde abaixo da média e escolas próximo da média, e acima da média para os demais. Notou-se que eles estão mais satisfeitos em biblioteca, ensino superior, e outros serviços, mais insatisfeitos quanto ao comércio, serviço de saúde, social e similar ao geral para o ensino básico.

Desta análise, destacou-se que a maioria dos moradores de todos os clusters considera que a família possui boa qualidade de vida. Assim, após analisar todas as ferramentas estatísticas aplicadas neste trabalho, com o intuito

de reduzir a quantidade de informação e obter as conclusões mais relevantes, reafirma-se então, a satisfação dos moradores acerca do conjunto, no entanto destaca-se que esta satisfação vem com nuances, que são importantes de serem consideradas. Como já exposto, a localização tem sido fator importante nas respostas dos moradores, mesmo que implícita em alguns serviços. Na seção seguinte, estão detalhados todos os resultados e métodos aqui empregados.

6.2 Descrição dos resultado na integra e suas representações gráficas

Nesta seção são apresentados os resultados da caracterização dos moradores de um modo geral. Para isto, utilizamos de ferramentas estatísticas para organizar os resultados numéricos quantitativos e qualitativos. As variáveis numéricas foram avaliadas utilizando média, mediana, moda e desvio padrão. Em uma pesquisa, os dados tendem a se acumular em valores centrais. A estes valores denominamos medidas de posição e dentre eles estão a média, a mediana e a moda. A média corresponde a média aritmética de todos os dados coletados, a mediana corresponde ao valor que divide o conjunto de dados ao meio e a moda o valor que mais se repete no conjunto de dados coletados. Já o desvio padrão corresponde a uma medida de dispersão, isto é, o quanto os valores coletados desviam do valor médio, ou ainda, quão uniforme está a coleta de dados. Este pode ser calculado por:

$$SD = \sum_{i=1}^n \frac{(média - x_i)^2}{(n - 1)}$$

onde i corresponde a cada dado de um conjunto com total de n dados.

As medidas descritivas das variáveis numéricas constam do questionário. Observamos que os moradores têm uma idade média de aproximadamente 31 anos com um desvio padrão de 14,36 anos. Ainda, o morador mais novo tem 19 dias e o mais velho 83 anos. A idade mediana dos moradores foi de 31 anos, o

que significa que 50% dos moradores são mais velhos que essa idade. Sobre o tempo de deslocamento até o trabalho/escola observou-se que os moradores levam em média 27,2 minutos, com um desvio padrão de 19,16 minutos.

Quanto às informações sobre a escolaridade dos moradores, nota-se que a maior parte (31,1%) dos moradores possui segundo grau completo, seguido dos moradores que possuem terceiro grau completo (19,8%). Destacamos ainda uma baixa frequência de analfabetos (2 moradores) e de pessoas que apenas leem e escrevem (3 moradores).

Na divisão dos grupos, observa-se que a maioria (59,9%) dos entrevistados pertencem ao grupo PQL4 que pertencem a fase 1 do PMCMV e compõe a maioria tendo em vista o cálculo amostral citado neste trabalho.

Em nossa análise, destaca-se que 50,8% dos moradores são do sexo masculino, que 84,1% têm mais de 18 anos e que 99,3% deles não são deficientes físicos. Ainda, sobre a raça dos moradores, observamos que a maioria deles (74,7%) é da raça branca.

Quanto a ocupações dos moradores, notamos que a maior parte deles (21,4%) não trabalha, seguido dos que trabalham em serviços (20,9%) e em indústrias (19,9%). Para os bairros em que os moradores trabalham e estudam, destacamos alguns bairros com maior frequência de moradores: Boa Vista (5%), Centro (22,4%) e São Deocleciano (5,3%). O meio de transporte mais utilizado por eles é o carro, com uma porcentagem de 53,4% e vemos ainda que 21,5% utilizam transporte coletivo.

As informações sobre as avaliações dos equipamentos do condomínio são apresentadas nas Tabelas de 03 a 09.

Os parques infantis, as quadras de esportes, as praças e as calçadas são avaliadas como bom ou regular por mais de 70% dos domicílios nos dois grupos estudados. Verificamos destaque para as quadras de esportes, que têm mais de 15% de avaliações ruins e muito ruins nos dois grupos.

As ciclovias possuem avaliações regulares e boas por mais de 60% dos respondentes de ambos os grupos, porém têm avaliações ruins e muito ruins, com porcentagens maiores que 20%.

A avaliação da arborização do condomínio é bem dividida, mas a maior parte (46,75%) do grupo PQL4 e a maioria (58,78%) do grupo PQL6 a avalia como boa.

A maioria dos domicílios dos dois grupos avalia os estacionamentos como bons ou muito bons, porém, uma porcentagem significativa ainda não está satisfeita com esse serviço.

E os gráficos de 01 a 07 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas.

Tabela 3 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos parques infantis

P4 (Eq) Parques infantis	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	12	11	23
	8,51	8,21	
BOM	83	75	158
	58,87	55,97	
REGULAR	36	37	73
	25,53	27,61	
RUIM	9	8	17
	6,38	5,97	
MUITO RUIM	1	3	4
	0,71	2,24	
Total	141	134	275

Fonte: Elaboração Própria.

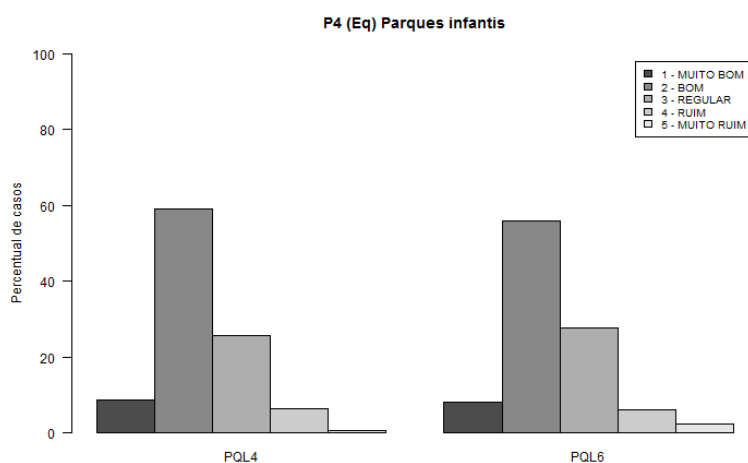


Gráfico 1 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos parques infantis
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 4 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das quadras de esportes

P4 (Eq) Quadras de esportes	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	6	7	13
	4,38	5,83	
BOM	69	60	129
	50,36	50	
REGULAR	41	34	75
	29,93	28,33	
RUIM	15	15	30
	10,95	12,5	
MUITO RUIM	6	4	10
	4,38	3,33	
Total	137	120	257

Fonte: Elaboração Própria.

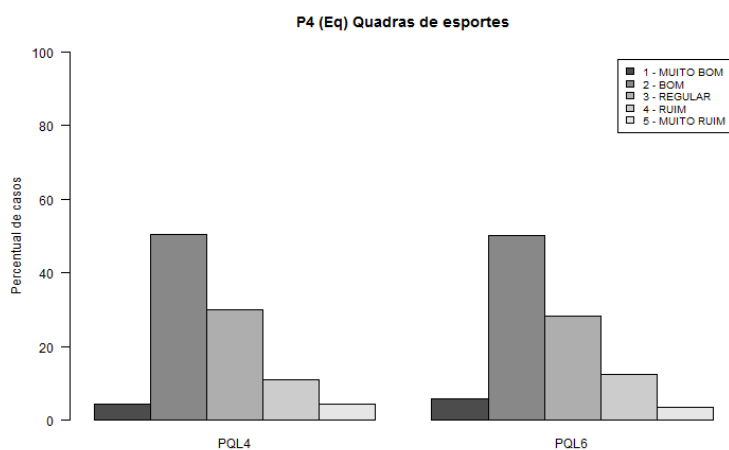


Gráfico 2 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das quadras de esportes
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 5 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das praças

P4 (Eq) Praças	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	6	6	12
	4,8	5,5	
BOM	83	55	138
	66,4	50,46	
REGULAR	31	36	67
	24,8	33,03	
RUIM	4	9	12
	3,2	8,26	
MUITO RUIM	1	3	4
	0,8	2,75	
Total	125	109	234

Fonte: Elaboração Própria.

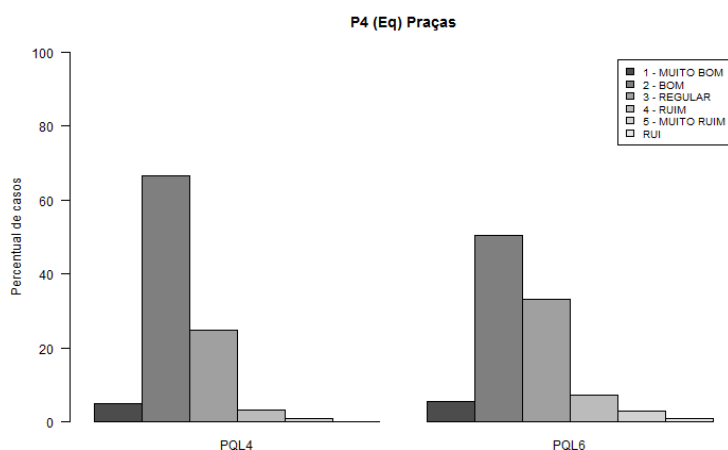


Gráfico 3 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das praças
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 6 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das calçadas

P4 (Eq) Calçadas	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	15	13	28
	9,2	10	
BOM	106	83	189
	65,03	63,85	
REGULAR	23	29	52
	14,11	22,31	
RUIM	10	4	14
	6,13	3,08	
MUITO RUIM	9	1	10
	5,52	0,77	
Total	163	130	293

Fonte: Elaboração Própria.

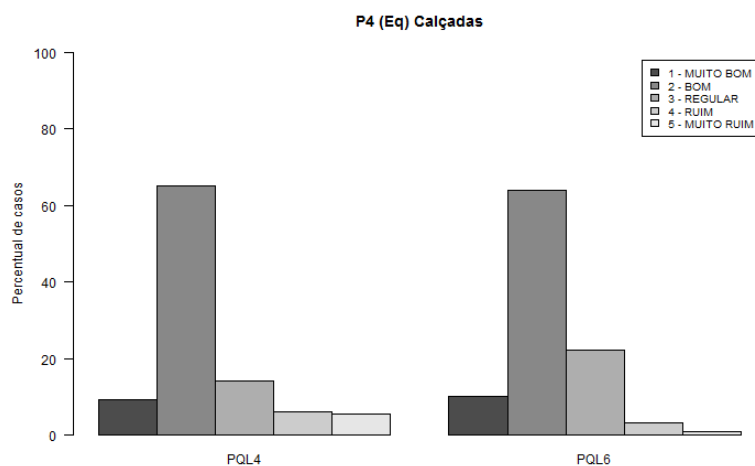


Gráfico 4 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das calçadas
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 7 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das ciclovias

P4 (Eq) Ciclovias	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	5	4	9
	14,71	6,15	
BOM	14	33	47
	41,18	50,77	
REGULAR	8	14	22
	23,53	21,54	
RUIM	3	10	13
	8,82	15,38	
MUITO RUIM	4	4	8
	11,76	6,15	
Total	34	65	99

Fonte: Elaboração Própria.

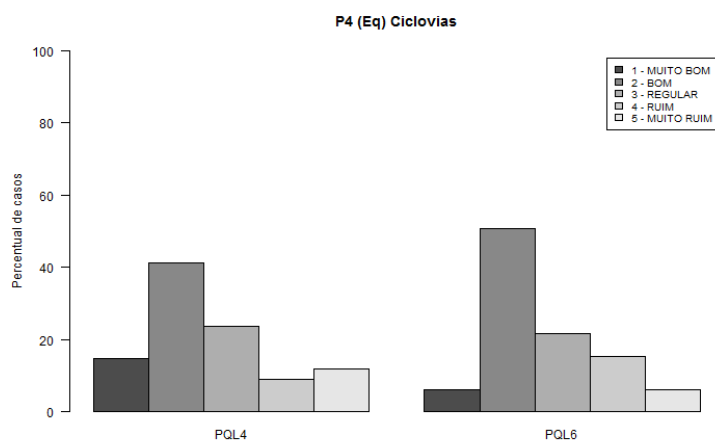


Gráfico 5 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das ciclovias
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 8 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da arborização

P4 (Eq) Arborização	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	17	1	18
	11,18	0,76	
BOM	71	77	148
	46,71	58,78	
REGULAR	35	32	67
	23,03	24,43	
RUIM	21	11	32
	13,82	8,4	
MUITO RUIM	8	10	18
	5,26	7,63	
Total	152	131	283

Fonte: Elaboração Própria.

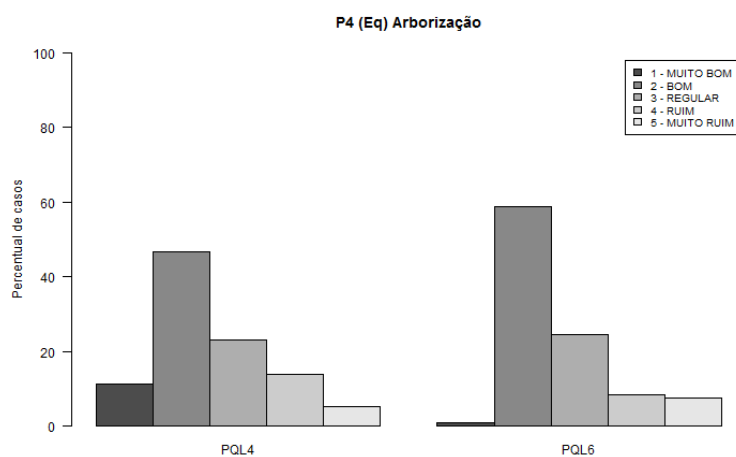


Gráfico 6 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da arborização
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 9 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos estacionamentos

P4 (Eq) Estacionamento	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	16	9	25
	10,74	6,77	
BOM	65	86	151
	43,62	64,66	
REGULAR	36	23	59
	24,16	17,29	
RUIM	20	7	27
	13,42	5,26	
MUITO RUIM	12	8	20
	8,05	6,02	
Total	149	133	282

Fonte: Elaboração Própria.

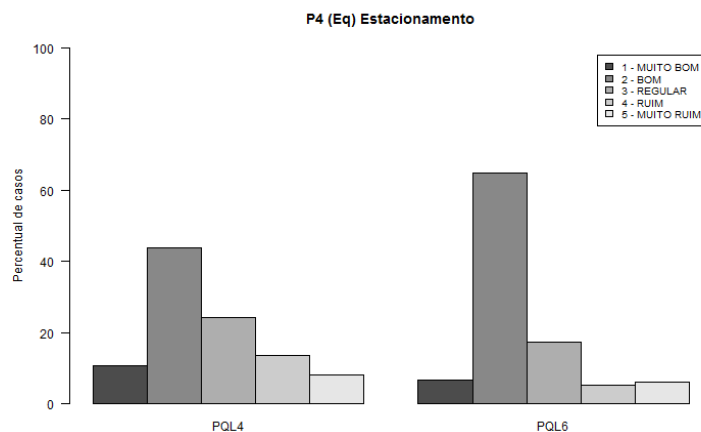


Gráfico 7 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos estacionamentos
Fonte: Elaboração Própria.

As Tabelas de 10 a 21 exibem as avaliações relacionadas à qualidade de alguns serviços oferecidos no empreendimento.

O abastecimento de água é avaliado como bom ou muito bom pela maioria dos respondentes dos grupos, sendo que as porcentagens de boa avaliação são maiores para o grupo PQL6 e mais de 19% das casas do grupo PQL4 avaliam esse serviço como regular. Sobre o abastecimento de gás verificamos que as avaliações são boas e muito boas pela maioria de ambos os grupos, sendo que aproximadamente de 12% do grupo PQL4 e 8,5% do PQL6 avaliam esse serviço como regular.

A maioria dos dois grupos (aproximadamente 77%) avalia a coleta de esgoto do condomínio como boa, enquanto que a coleta de lixo é avaliada como boa ou muito boa por mais de 90% dos domicílios de ambos os grupos. Para a coleta seletiva de lixo, verificamos que cerca de 60% do grupo PQL4 e 70% do grupo PQL6 avaliam como boa.

A iluminação pública tem boas avaliações em ambos os grupos, sendo que 92,26% do grupo PQL4 e 79,85% do grupo PQL6 a avaliam como boa ou muito boa, com destaque principalmente para opinião boa. Sobre o transporte coletivo, observamos avaliações bem divididas: no grupo PQL4 a maior parte (49,7%) avalia o serviço como bom, porém, mais de 20% avalia como ruim ou muito ruim; já no grupo PQL6 a maior parte (49,62%) avalia o serviço como bom, mais de 25% avalia como regular e mais de 15% como ruim ou muito ruim.

A segurança pública do condomínio tem avaliação boa ou regular por aproximadamente 80% dos domicílios de ambos os grupos, sendo que o grupo PQL4 tem porcentagens maiores de avaliações boas ou muito boas.

Observando as avaliações sobre a telefonia fixa notamos que mais de 35% dos dois grupos avalia como ruim ou muito ruim, no entanto, a maior parte do grupo PQL4 (43,52%) e do grupo PQL6 (33,04%) avalia esse serviço como bom. A telefonia móvel possui avaliações muito ruins, sendo que 54,82% do grupo PQL4 e 50,77% do grupo PQL6 avaliam o serviço como muito ruim e aproximadamente 18% dos dois grupos como ruim; esse serviço tem avaliações muito boas por menos de 4% dos domicílios dos dois grupos.

Verificamos que a maioria de ambos os grupos avalia os serviços de internet como ruim ou muito ruim e que aproximadamente 45% dos grupos avaliam o serviço como bom ou regular. O serviço dos correios tem boas avaliações, sendo avaliado como bom ou muito bom por mais de 90% dos domicílios do grupo PQL4 e por aproximadamente 80% do grupo PQL6.

Os Gráficos de 08 a 19 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas.

Tabela 10 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do abastecimento de água

P4 (Qual) Abastecimento de água	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	29	34	63
	17,26	25,37	
BOM	83	88	171
	49,4	65,67	
REGULAR	32	11	43
	19,05	8,21	
RUIM	21	1	22
	12,5	0,75	
MUITO RUIM	3	0	3
	1,79	0	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

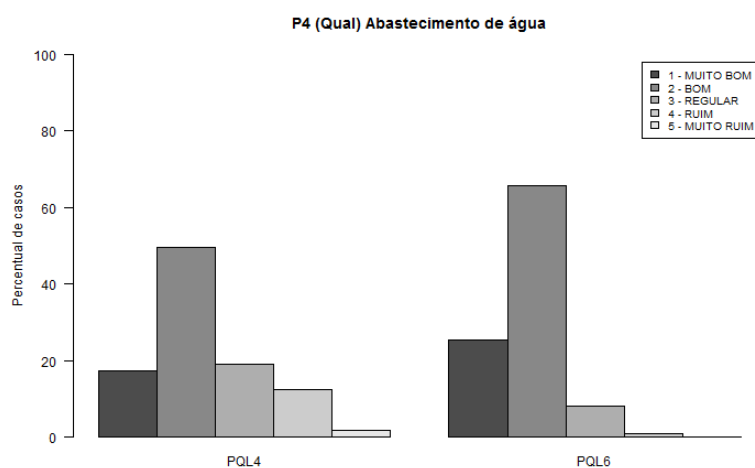


Gráfico 8 Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do abastecimento de água
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 11 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do abastecimento de gás

P4 (Qual) Abastecimento de gás	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	12	12	24
	35,29	20,34	
BOM	18	41	59
	52,94	69,49	
REGULAR	4	5	9
	11,76	8,47	
RUIM	0	1	1
	0	1,69	
Total	34	59	93

Fonte: Elaboração Própria.

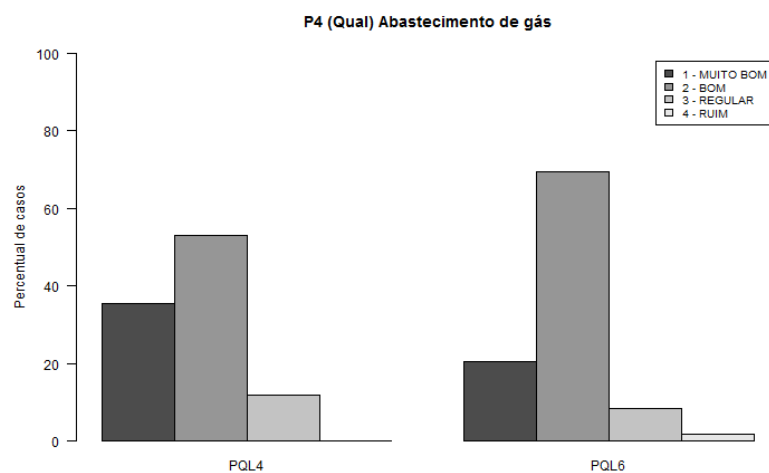


Gráfico 9 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do abastecimento de gás
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 12 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta de esgoto

P4 (Qual) Coleta de esgoto	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	18	17	35
	10,91	12,98	
BOM	128	101	229
	77,58	77,1	
REGULAR	12	9	21
	7,27	6,87	
RUIM	6	3	9
	3,64	2,29	
MUITO RUIM	1	1	2
	0,61	0,76	
Total	165	131	296

Fonte: Elaboração Própria.

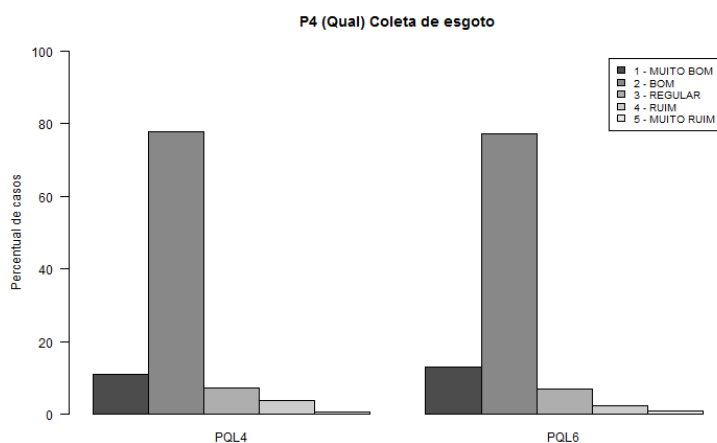


Gráfico 10 Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta de esgoto
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 13 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta de lixo

P4 (Qual) Coleta de lixo	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	32	21	52
	19,05	15,68	
BOM	124	105	229
	73,81	78,36	
REGULAR	9	6	15
	5,36	4,48	
RUIM	1	1	2
	0,6	0,75	
MUITO RUIM	2	1	3
	1,19	0,75	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

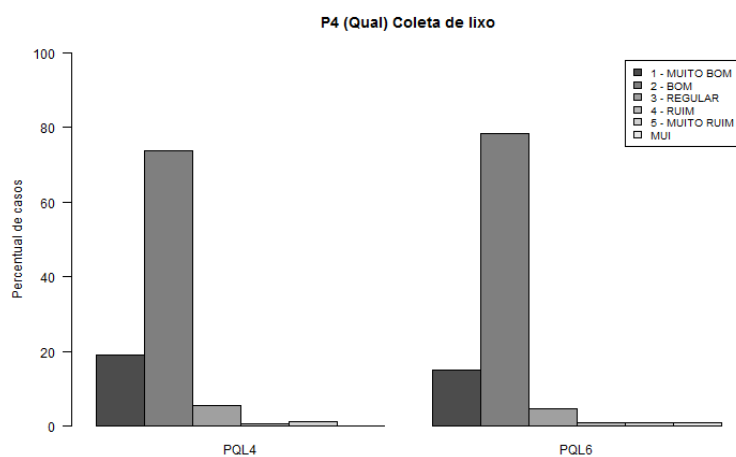


Gráfico 11 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta de lixo
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 14 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta seletiva de lixo

P4 (Qual) Coleta seletiva de lixo	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	21	12	33
	24,71	12,63	
BOM	52	66	118
	61,18	69,47	
REGULAR	4	9	13
	4,71	9,47	
RUIM	4	5	9
	4,71	5,26	
MUITO RUIM	4	3	7
	4,71	3,16	
Total	85	95	180

Fonte: Elaboração Própria.

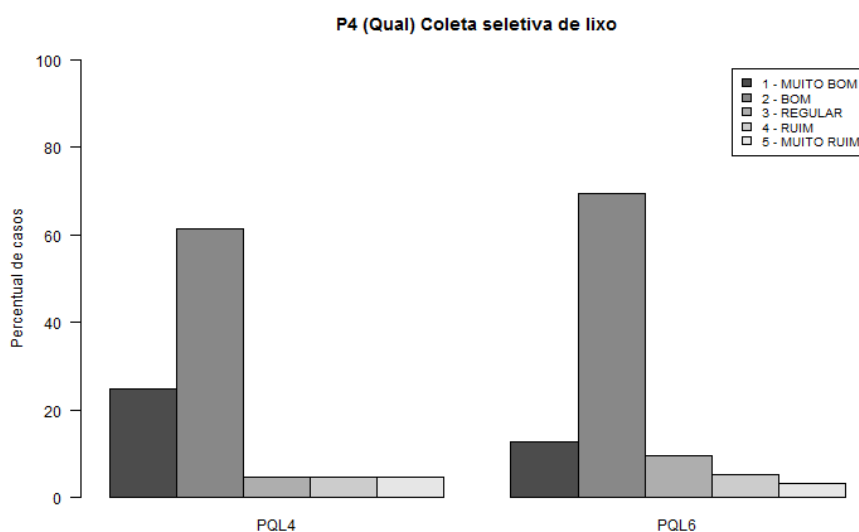


Gráfico 12 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da coleta seletiva de lixo
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 15 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da iluminação pública

P4 (Qual) Iluminação pública	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	33	14	47
	19,64	10,45	
BOM	122	93	215
	72,62	69,4	
REGULAR	11	21	32
	6,55	15,67	
RUIM	1	5	6
	0,6	3,73	
MUITO RUIM	1	1	2
	0,6	0,75	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

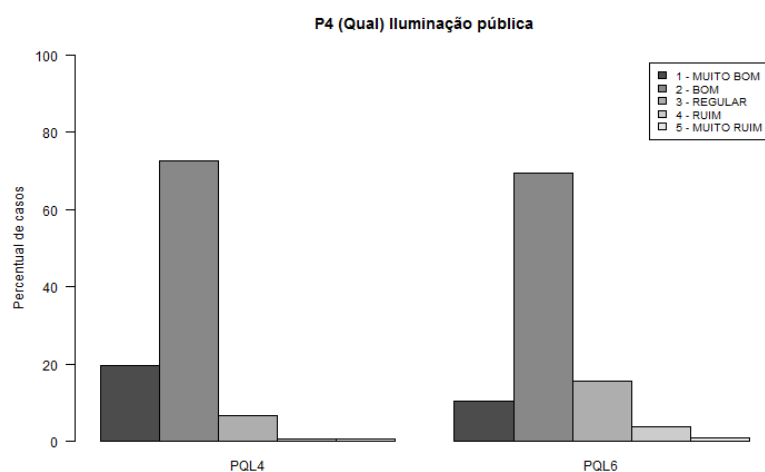


Gráfico 13 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da iluminação pública
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 16 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do transporte coletivo

P4 (Qual) Transporte coletivo	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	16	10	26
	9,58	7,63	
BOM	83	65	148
	49,7	49,62	
REGULAR	31	35	66
	18,56	26,72	
RUIM	19	9	28
	11,38	6,87	
MUITO RUIM	18	12	30
	10,78	9,16	
Total	167	131	298

Fonte: Elaboração Própria.

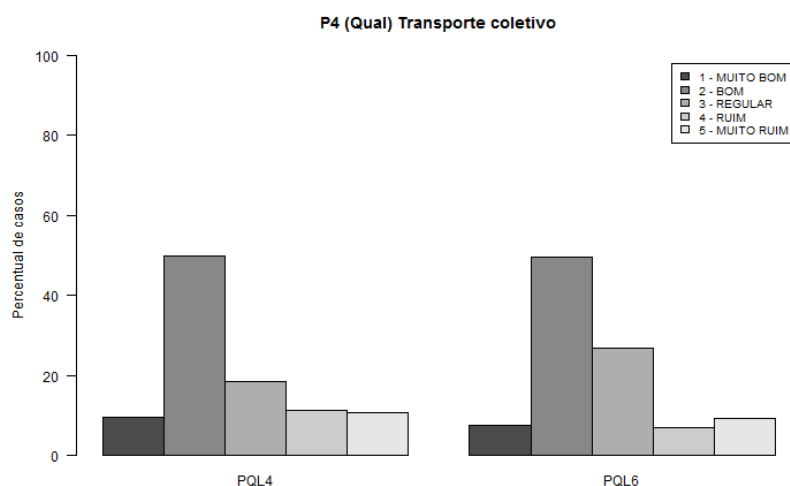


Gráfico 14 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do transporte coletivo
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 17 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da segurança pública

P4 (Qual) Segurança pública	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	14	9	23
	8,7	6,92	
BOM	96	64	160
	59,63	49,23	
REGULAR	32	38	70
	19,88	29,23	
RUIM	13	11	24
	8,07	8,46	
MUITO RUIM	6	8	14
	3,73	6,15	
Total	161	130	291

Fonte: Elaboração Própria.

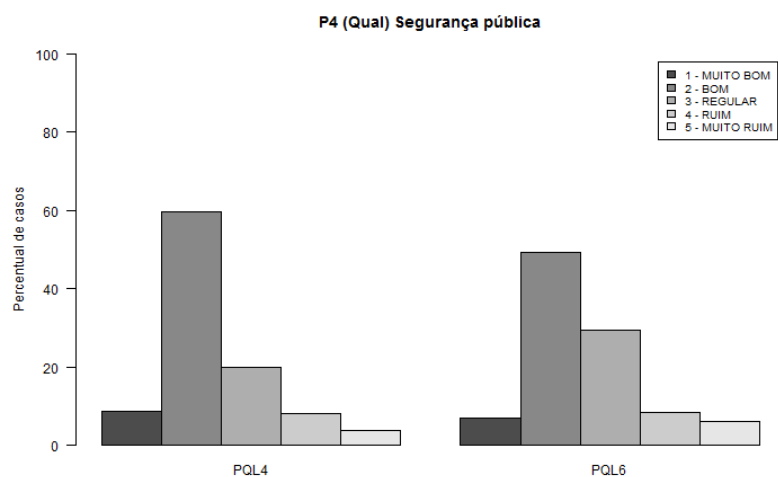


Gráfico 15 - . Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da segurança pública
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 18 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da telefonia móvel

P4 (Qual) Telefonia fixa	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	6	8	14
	5,56	7,14	
BOM	47	37	84
	43,52	33,04	
REGULAR	14	27	41
	12,96	24,11	
RUIM	19	14	33
	17,59	12,5	
MUITO RUIM	22	26	48
	20,37	23,21	
Total	108	112	220

Fonte: Elaboração Própria.

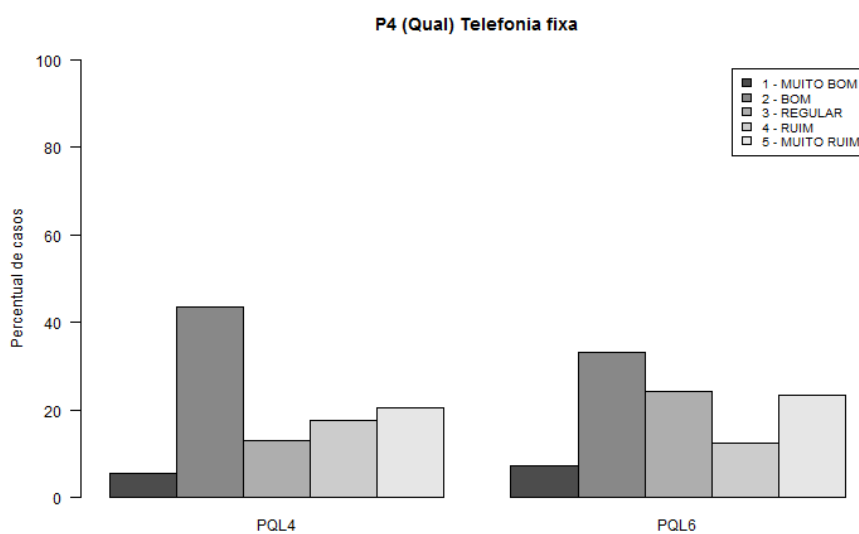


Gráfico 16 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da telefonia fixa
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 19 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da telefonia móvel

P4 (Qual) Telefonia móvel	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	3	5	8
	1,81	3,85	
BOM	19	19	38
	11,45	14,62	
REGULAR	23	16	39
	13,86	12,31	
RUIM	30	24	54
	18,07	18,46	
MUITO RUIM	91	66	157
	54,82	50,77	
Total	166	130	296

Fonte: Elaboração Própria.

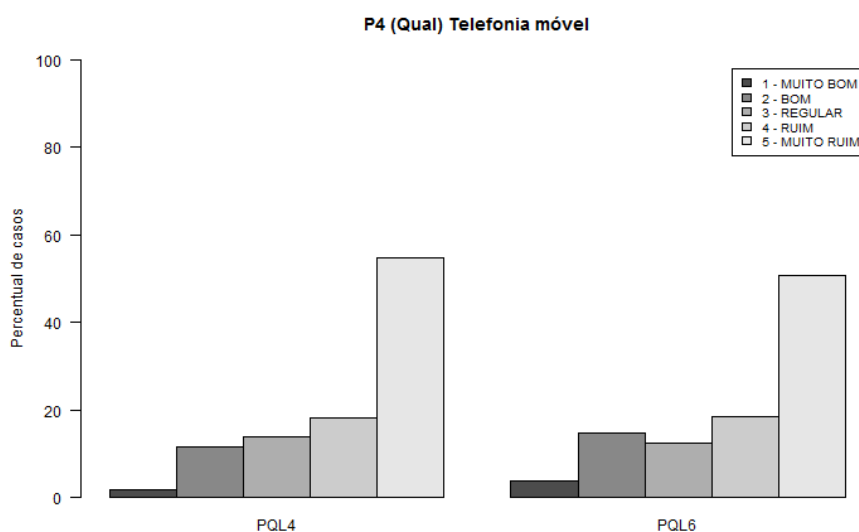


Gráfico 17 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da telefonia móvel
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 20 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da internet

P4 (Qual) Internet	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	4	10	14
	2,76	7,75	
BOM	42	28	70
	28,97	21,71	
REGULAR	24	31	55
	16,55	24,03	
RUIM	29	22	51
	20	17,05	
MUITO RUIM	46	38	84
	31,72	29,46	
Total	145	129	274

Fonte: Elaboração Própria.

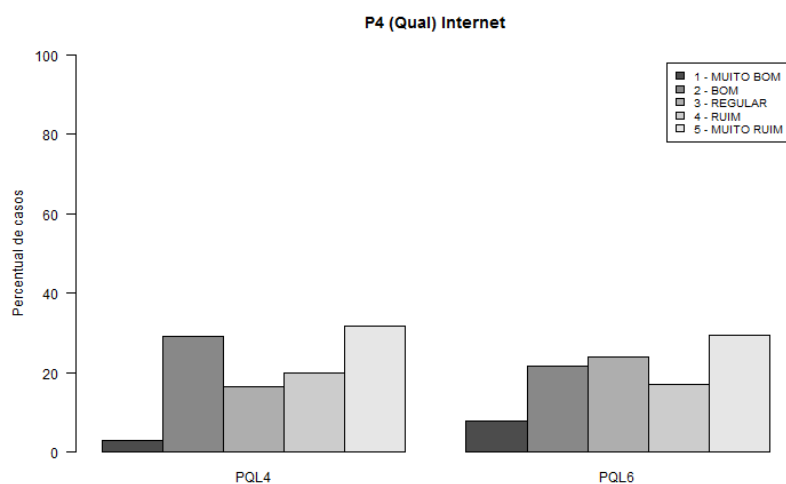


Gráfico 18 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da internet
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 21 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos serviços dos correios

P4 (Qual) Serviços dos correios	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	17	18	35
	11,97	13,85	
BOM	113	85	198
	79,58	65,38	
REGULAR	7	14	21
	4,93	10,77	
RUIM	1	4	5
	0,7	3,08	
MUITO RUIM	4	9	13
	2,82	6,92	
Total	142	130	272

Fonte: Elaboração Própria.

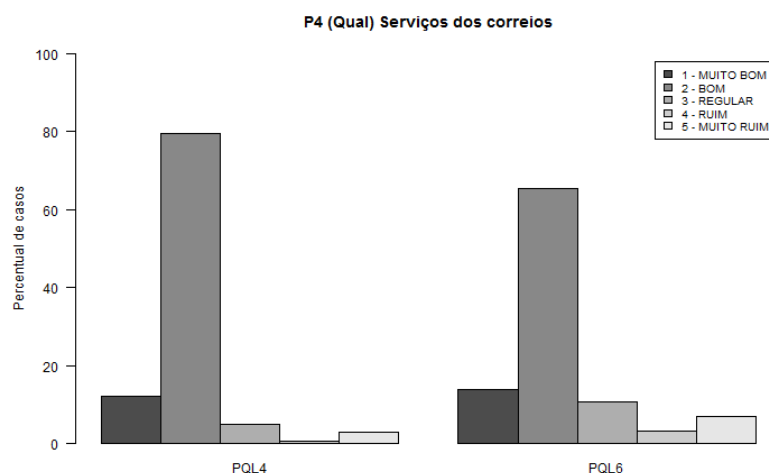


Gráfico 19 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos serviços dos correios

Fonte: Elaboração Própria.

Observou-se que as avaliações dos serviços de saúde e assistência social nas Tabelas de 22 a 25. Notou-se então que os postos de saúde são avaliados como bons ou muito bons por aproximadamente 35% dos domicílios dos dois grupos, sendo que o grupo PQL4 tem 44,04% de avaliações ruins ou muito ruins e o grupo PQL6 tem 34,33% dessas avaliações.

Sobre os hospitais, os serviços de assistência social e o conselho tutelar, podemos notar que mais de 80% dos entrevistados de ambos os grupos os avaliam como regulares, ruins ou muito ruins e que menos de 2% os avaliam como muito bons.

Os Gráficos 20 a 23 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas.

Tabela 22 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos postos de saúde

P4 (FA) Posto de saúde	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	7	6	13
	4,17	4,48	
BOM	53	42	95
	31,55	31,34	
REGULAR	34	40	74
	20,24	29,85	

RUIM	37	30	67
	22,02	22,39	
MUITO RUIM	37	16	53
	22,02	11,94	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

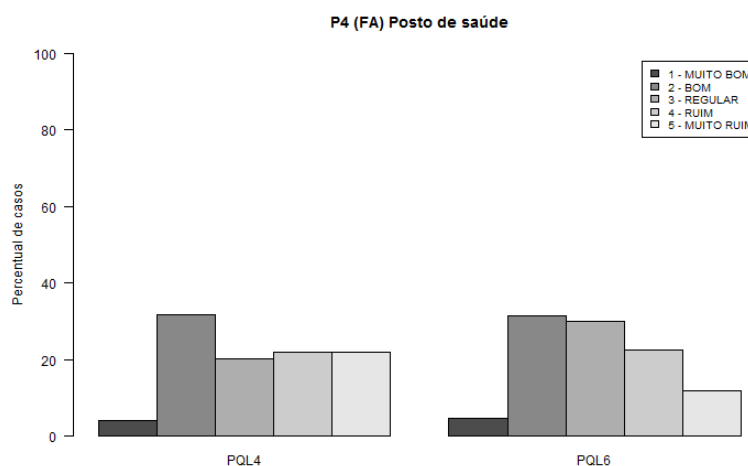


Gráfico 20 - Frequências e percentagens por grupo para avaliação dos postos de saúde
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 23 - Frequências e percentagens por grupo para avaliação dos hospitais

P4 (FA) Hospital	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	1	3
	1,19	0,75	
BOM	29	25	54
	17,26	18,66	
REGULAR	36	40	76
	21,43	29,85	
RUIM	58	46	104
	34,52	34,33	
MUITO RUIM	43	22	65
	25,6	16,42	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

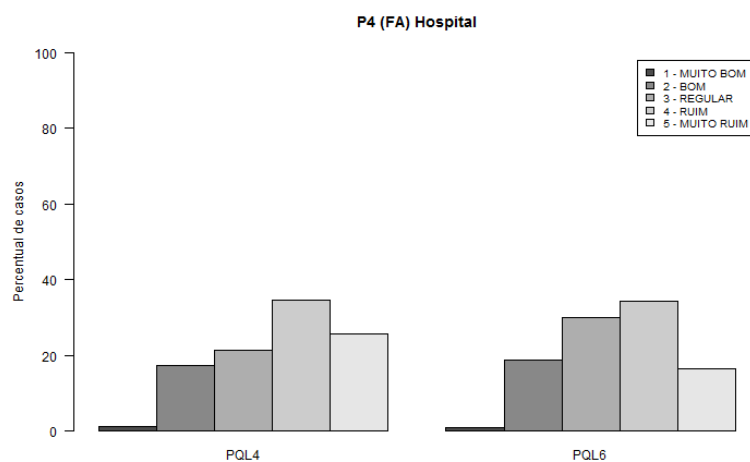


Gráfico 21 Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos hospitais
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 24 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da assistência social

P4 (FA) Assistência social	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	0	2
	1,19	0	
BOM	26	21	47
	15,48	15,67	
REGULAR	51	46	97
	30,36	34,33	
RUIM	42	43	85
	25	32,09	
MUITO RUIM	47	24	71
	27,98	17,91	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

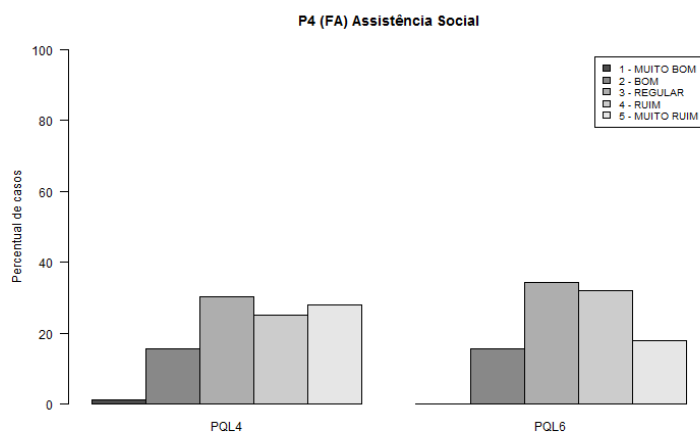


Gráfico 22 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação da assistência social
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 25 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do conselho tutelar

P4 (FA) Conselho tutelar	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	3	0	3
	1,79	0	
BOM	17	19	36
	10,12	14,18	
REGULAR	55	47	102
	32,74	35,07	
RUIM	46	44	90
	27,38	32,84	
MUITO RUIM	47	24	71
	27,98	17,91	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

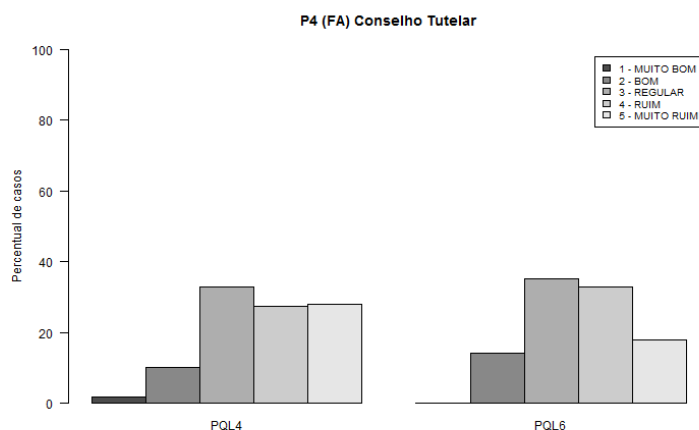


Gráfico 23 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do conselho tutelar
Fonte: Elaboração Própria.

As Tabelas de 26 a 30 as avaliações sobre a educação. As opiniões sobre as creches e pré-escolas são bem divididas: no grupo PQL4 17,26% as avaliam como muito ruim e a maioria (aproximadamente 60%) avalia como bom ou muito bom; para o grupo PQL6, são menos de 3% de avaliações muito ruins e mais de 70% de avaliações boas ou muito boas.

As escolas de 1º grau são avaliadas pela maioria (aproximadamente 60%) dos domicílios dos dois grupos como boas ou regulares, sendo que mais de 20% do grupo PQL4 as avaliam como muito ruins e 23,88% do grupo PQL6 como ruins.

Para as escolas de 2º grau a maior parte (aproximadamente 35%) dos dois grupos as avaliam como regulares; verificamos destaque para o grupo PQL4, em que mais de 30% dos domicílios avaliam as escolas de 2º grau como muito ruins.

Para o ensino superior e profissionalizante, podemos observar que 88,69% do grupo PQL4 e 85,07% do grupo PQL6 avaliam esse serviço como regular, ruim ou muito ruim.

As bibliotecas para o grupo PQL4 tem avaliações boas ou muito boas, com uma porcentagem menor que 7%, e mais de 65% de avaliações ruins ou muito ruins; o grupo PQL6 não tem nenhuma avaliação muito boa para as bibliotecas e mais de 60% de avaliações ruins ou muito ruins.

Os gráficos de 24 a 28 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas.

Tabela 26 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das creches e pré-escolas

P4 (FA) Creche e Pré-escolas	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	37	27	64
	22,02	20,15	
BOM	65	72	137
	38,69	53,73	
REGULAR	32	23	55
	19,05	17,16	
RUIM	5	8	13
	2,98	5,97	
MUITO RUIM	29	4	33
	17,26	2,99	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

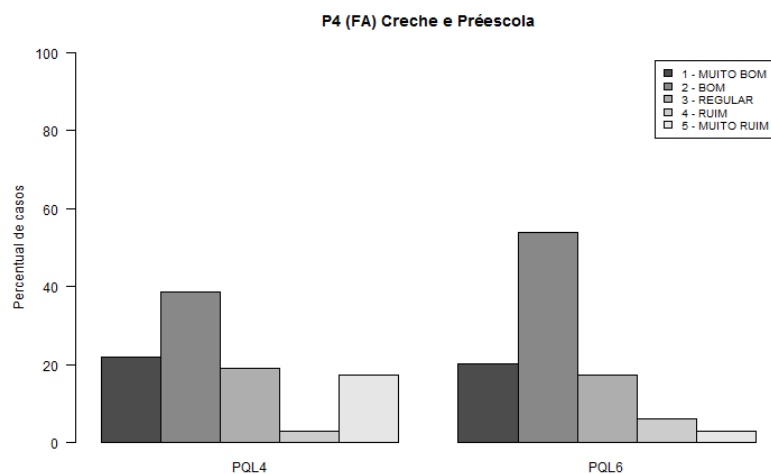


Gráfico 24 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das creches e pré-escolas

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 27 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das escolas de 1º grau

P4 (FA) Escolas de 1º grau	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	14	5	19
	8,33	3,73	
BOM	43	36	79
	25,6	26,87	
REGULAR	59	47	106
	35,12	35,07	
RUIM	18	32	50
	10,71	23,88	
MUITO RUIM	34	14	48
	20,24	10,45	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

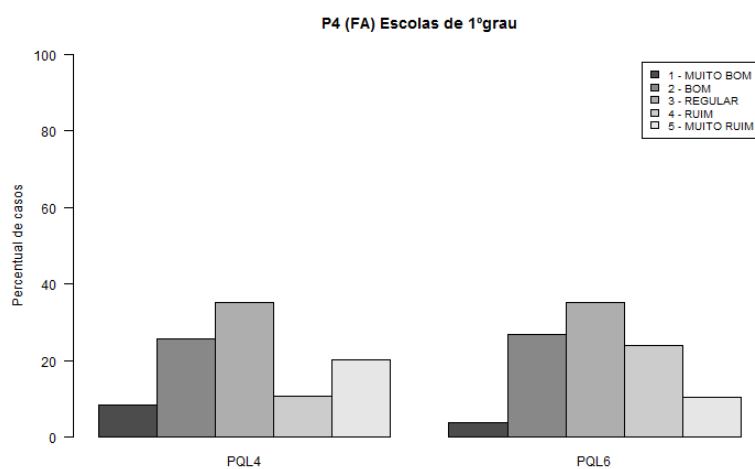


Gráfico 25 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das escolas de 1º grau

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 28 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das escolas de 2º grau

P4 (FA) Escolas de 2º grau	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	4	3	7
	2,38	2,24	
BOM	20	27	47
	11,9	20,15	
REGULAR	59	48	107
	35,12	35,82	
RUIM	34	38	72
	20,24	28,36	
MUITO RUIM	51	18	69
	30,36	13,43	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

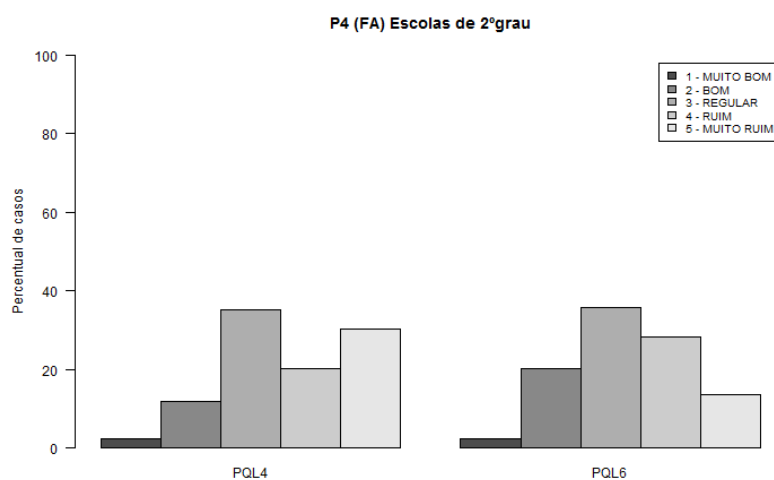


Gráfico 26 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das escolas de 2º grau

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 29 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do ensino superior e cursos profissionalizantes

P4 (FA) Ensino superior e profissional	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	0	2
	1,19	0	
BOM	17	20	37
	10,12	14,93	
REGULAR	53	35	88
	31,55	26,12	
RUIM	34	48	82
	20,24	35,82	
MUITO RUIM	62	31	93
	36,9	23,13	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

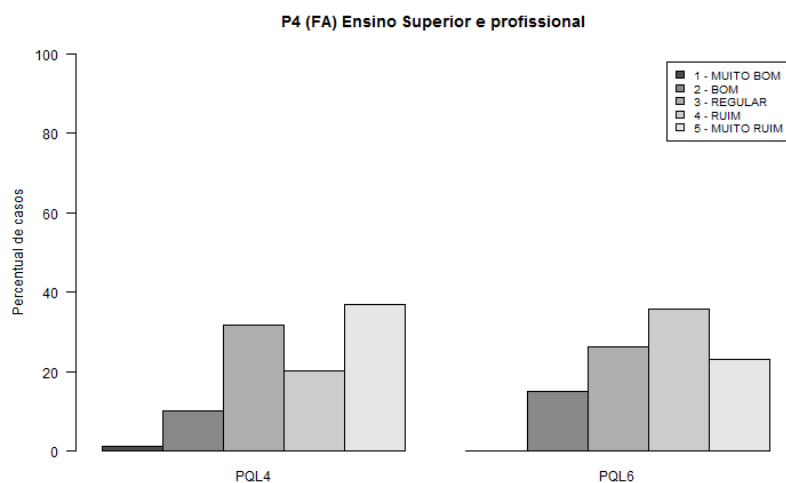


Gráfico 27 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do ensino superior e cursos profissionalizantes

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 30 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das bibliotecas

P4 (FA) Bibliotecas	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	0	2
	1,19	0	
BOM	9	17	26
	5,36	12,69	
REGULAR	47	33	80
	27,98	24,63	
RUIM	40	48	88
	23,81	35,82	
MUITO RUIM	70	36	106
	41,67	26,87	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

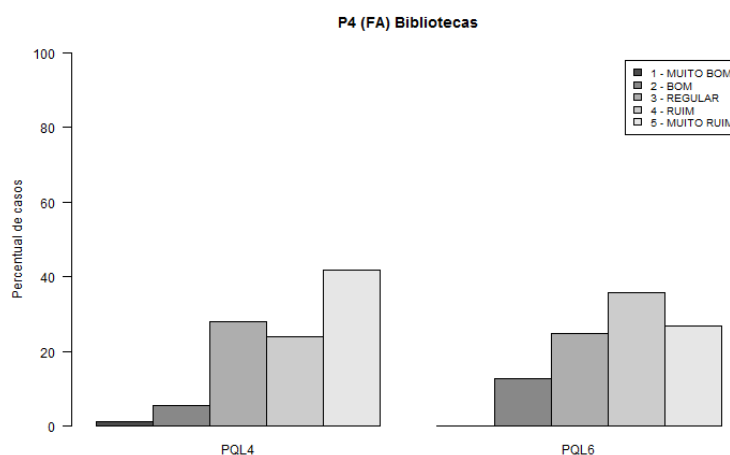


Gráfico 28 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das agências bancárias

Fonte: Elaboração Própria.

As avaliações sobre o comércio e outros serviços estão dispostas nas Tabelas de 31 a 37.

Notamos que mais de 45% dos respondentes do grupo PQL4 avaliam o comércio/serviço local, o comércio geral e os supermercados como muito ruins, sendo que apenas uma pessoa avaliou esses serviços como muito bons; no

grupo PQL6 as opiniões ficaram divididas entre bom, regular, ruim e muito ruim, mas a maior parte avaliou como ruim.

Os shoppings centers são avaliados como muitos ruins ou ruins por 85,12% do grupo PQL4 e por 76,12% do grupo PQL6; apenas 1 pessoa de cada grupo avaliou este serviço como muito bom.

As agências bancárias, os correios e os cartórios são avaliados como ruins ou muito ruins por mais de 80% do grupo PQL4 e 75% do grupo PQL6.

Os gráficos de 29 a 35 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas

Tabela 31 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do comércio/serviço local

P4 (FA) Comércio/ serviço local	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	4	5
	0,6	2,99	
BOM	18	33	51
	10,71	24,63	
REGULAR	27	31	58
	16,07	23,13	
RUIM	44	38	82
	26,19	28,36	
MUITO RUIM	78	28	106
	46,43	20,9	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

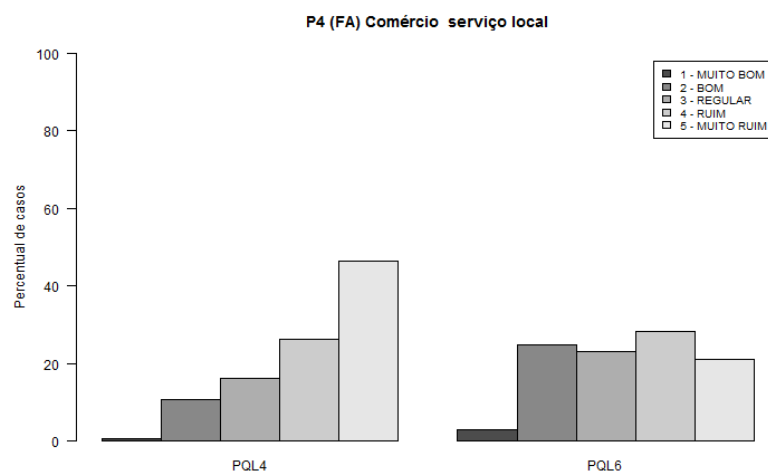


Gráfico 29 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do comércio/serviço local

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 32 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do comércio geral

P4 (FA) Comércio geral	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	3	4
	0,6	2,24	
BOM	14	26	40
	8,33	19,4	
REGULAR	24	31	55
	14,29	23,13	
RUIM	48	45	93
	28,57	33,58	
MUITO RUIM	81	29	110
	48,21	21,64	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

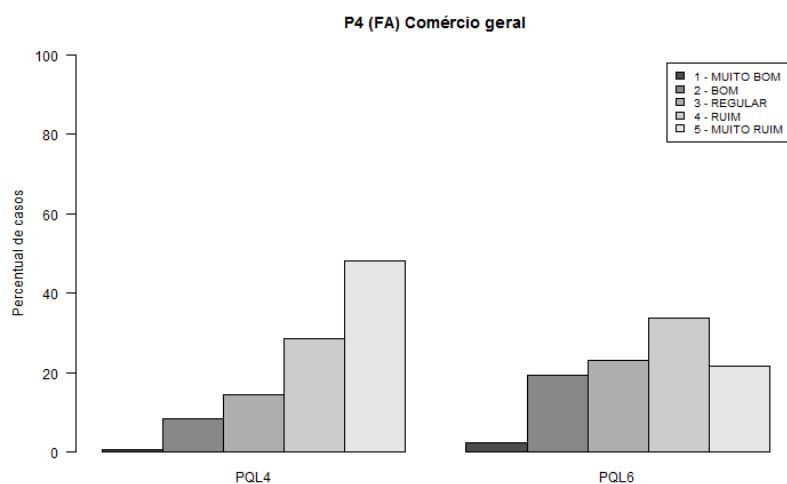


Gráfico 30 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do comércio geral
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 33 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos supermercados

P4 (FA) Supermercados	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	3	4
	0,6	2,24	
BOM	17	23	40
	10,12	17,16	
REGULAR	23	30	53
	13,69	22,39	
RUIM	46	47	93
	27,38	35,07	
MUITO RUIM	81	31	112
	48,21	23,13	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

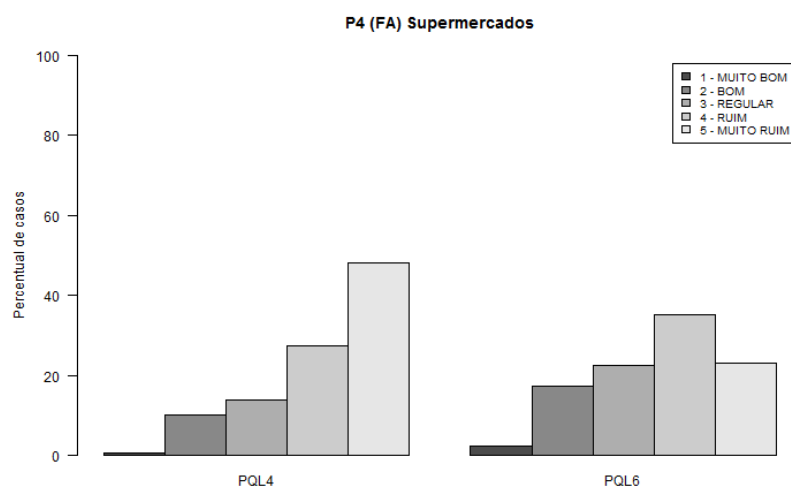


Gráfico 31 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos supermercados
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 34 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos shoppings centers

P4 (FA) Shoppings Centers	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	1	2
	0,6	0,75	
BOM	7	8	15
	4,17	5,97	
REGULAR	17	23	40
	10,12	17,16	
RUIM	48	46	94
	28,57	34,33	
MUITO RUIM	95	56	151
	56,55	41,79	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

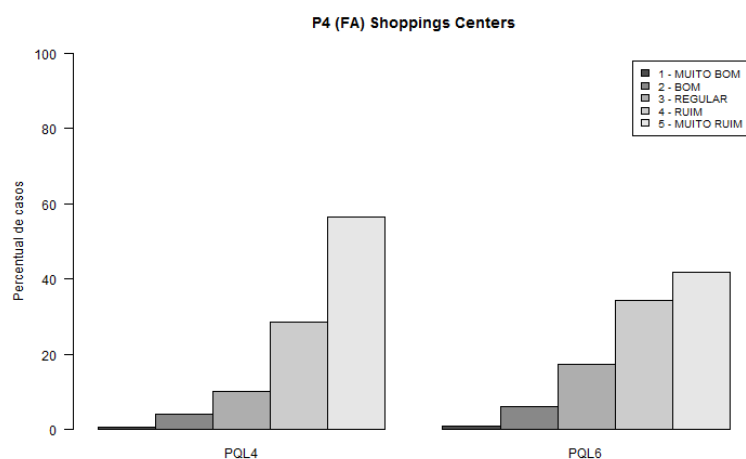


Gráfico 32 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos shoppings centers
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 35 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das agências bancárias

P4 (FA) Agências bancárias	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	1	2
	0,6	0,75	
BOM	6	10	16
	3,57	7,46	
REGULAR	15	20	35
	8,93	14,93	
RUIM	49	49	98
	29,17	36,57	
MUITO RUIM	97	54	151
	57,74	40,3	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

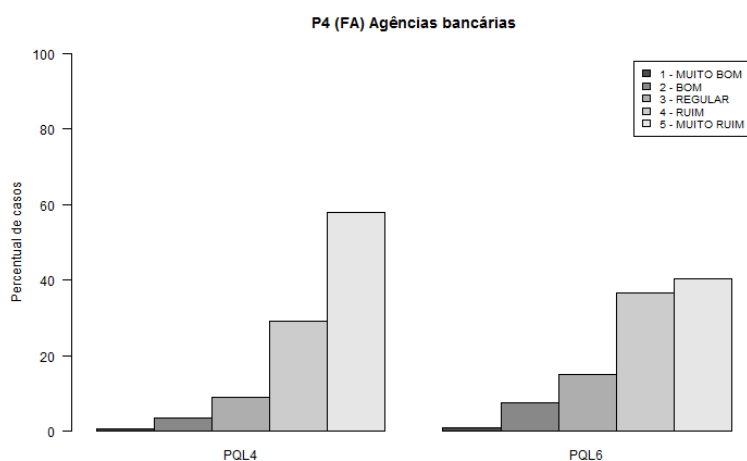


Gráfico 33 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das agências bancárias
 Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 36 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos correios

P4 (FA) Correios	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	2	3
	0,6	1,49	
BOM	8	16	24
	4,76	11,94	
REGULAR	12	19	31
	7,14	14,18	
RUIM	53	44	97
	31,55	32,84	
MUITO RUIM	94	53	147
	55,95	39,55	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

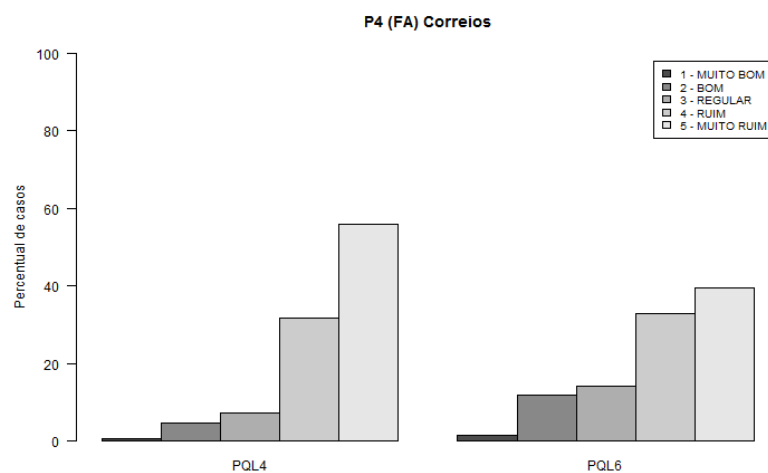


Gráfico 34 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos correios
Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 37 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos cartórios

P4 (FA) Cartórios	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	2	3
	0,6	1,49	
BOM	4	8	12
	2,38	5,97	
REGULAR	13	20	33
	7,74	14,93	
RUIM	53	47	100
	31,55	35,07	
MUITO RUIM	97	57	154
	57,74	42,54	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

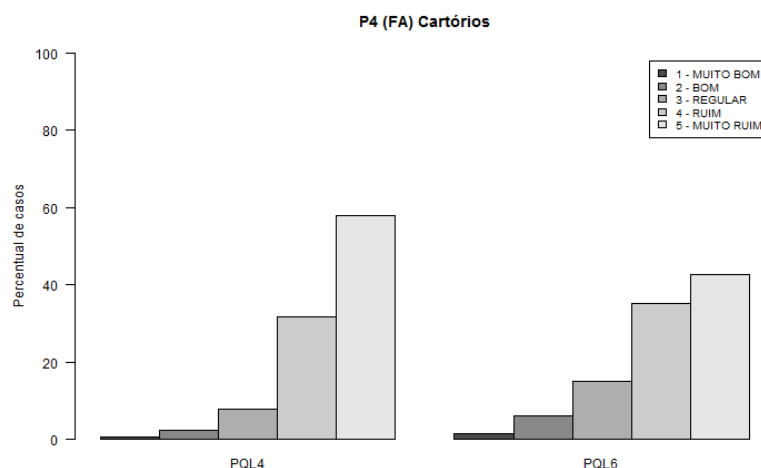


Gráfico 35 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos cartórios
Fonte: Elaboração Própria.

As Tabelas de 38 a 43 apresentam avaliações sobre outros serviços disponíveis.

As opiniões sobre o centro da cidade e os centros comunitários são bem divididas, sendo que a maior parte de ambos os grupos as avalia como regular, com uma porcentagem de aproximadamente 30%.

As opiniões sobre as igrejas também variam bastante e a maior parte dos dois grupos as avalia como boas. Sobre os restaurantes e bares, a maior parte dos dois grupos avalia como ruim com porcentagens de 32,74% (PQL4) e 34,33% (PQL6).

Os teatros e cinemas do conjunto/condomínio apresentam avaliações ruins ou muitos ruins por mais de 70% de ambos os grupos, sendo que o grupo PQL6 possui menos avaliações ruins que o grupo PQL4 e uma porcentagem maior de avaliações regulares.

Observando as avaliações sobre as lan houses, notamos que o grupo PQL4 avalia como ruim ou muito ruim com uma porcentagem de 68,86% e o grupo PQL6 com uma porcentagem de 67,18%; ambos possuem avaliações regulares por aproximadamente 20% dos domicílios.

As os gráficos de 36 a 41 apresentam uma visualização gráfica da comparação entre os grupos nas variáveis analisadas.

Tabela 38 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do centro da cidade

P4 (FA) Centro da cidade	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	0	2
	1,2	0	
BOM	38	35	73
	22,75	26,12	
REGULAR	55	43	98
	32,93	32,09	
RUIM	37	38	75
	22,16	28,36	
MUITO RUIM	35	18	53
	20,96	13,43	
Total	167	134	301

Fonte: Elaboração Própria.

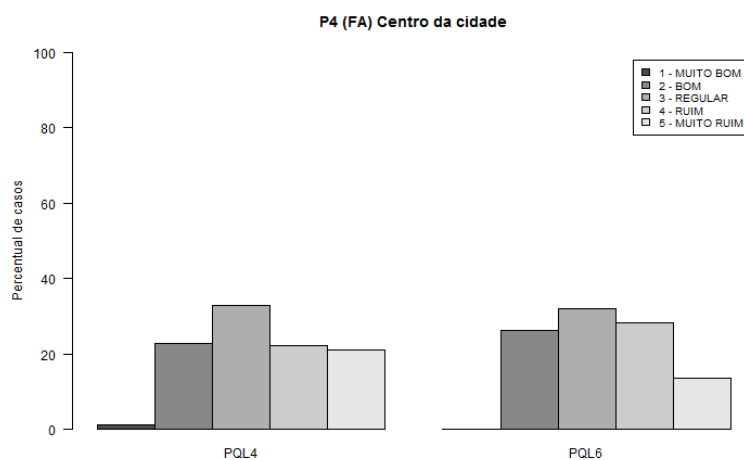


Gráfico 36 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação do centro da cidade

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 39 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos centros comunitários

P4 (FA) Centros comunitários	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	1	0	1
	0,6	0	
BOM	26	27	53
	15,48	20,15	
REGULAR	56	46	102
	33,33	34,33	
RUIM	45	41	86
	26,79	30,6	
MUITO RUIM	40	20	60
	23,81	14,93	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

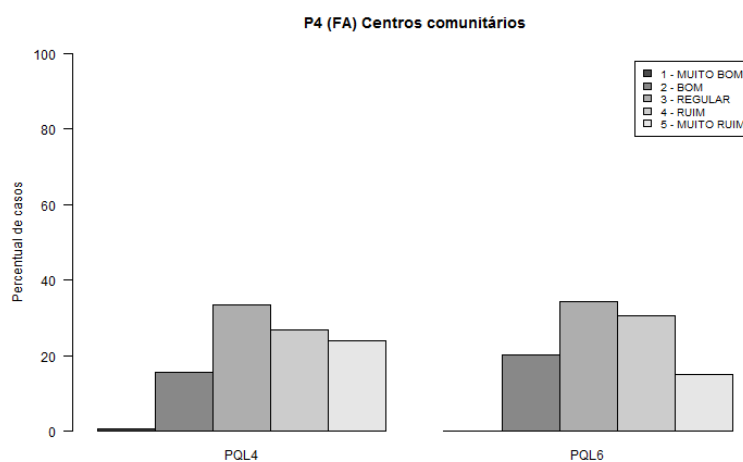


Gráfico 37 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos centros comunitários

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 40 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das igrejas

P4 (FA) Igrejas	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	3	2	5
	1,79	1,49	
BOM	50	46	96
	29,76	34,33	
REGULAR	43	34	77
	25,6	25,37	
RUIM	36	40	76
	21,43	29,85	
MUITO RUIM	36	12	48
	21,43	8,96	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

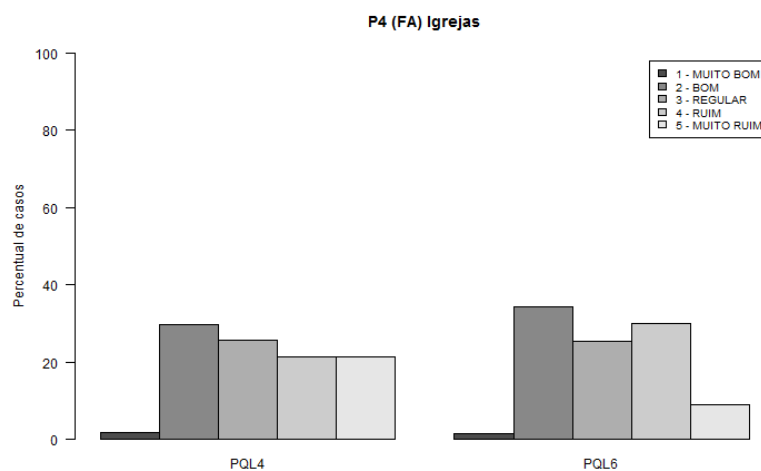


Gráfico 38 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das igrejas

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 41 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos restaurantes/bares

P4 (FA) Restaurantes/ bares	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	5	2	6
	2,98	1,50	
BOM	32	35	67
	19,05	26,12	
REGULAR	29	33	62
	17,26	24,63	
RUIM	55	46	101
	32,74	34,33	
MUITO RUIM	47	18	65
	27,98	13,43	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

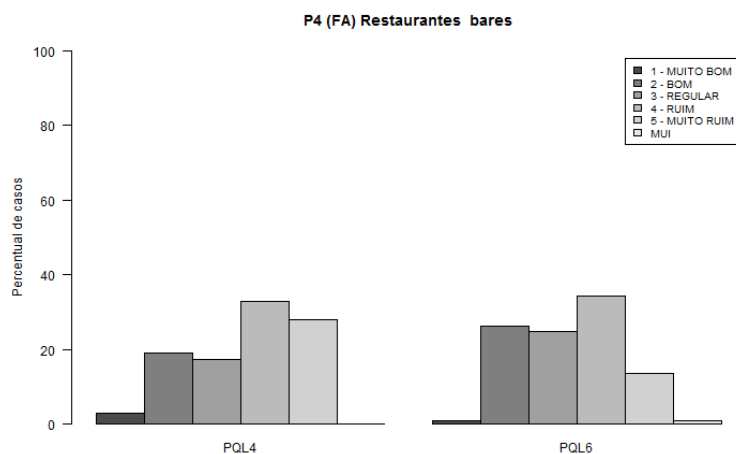


Gráfico 39 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos restaurantes/bares

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 42 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos teatros/cinemas

P4 (FA) Teatros/ cinemas	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	3	0	3
	1,79	0	
BOM	14	9	23
	8,33	6,72	
REGULAR	19	28	47
	11,31	20,9	
RUIM	61	56	117
	36,31	41,79	
MUITO RUIM	71	41	112
	42,26	30,6	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

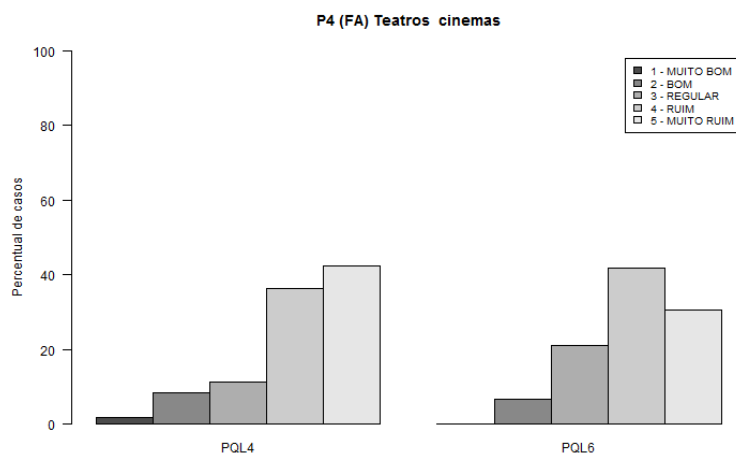


Gráfico 40 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação dos teatros/cinemas

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 43 - Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das lan houses

P4 (FA) Lan houses	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOM	2	0	2
	1,2	0	
BOM	18	14	32
	10,78	10,45	
REGULAR	32	30	62
	19,16	22,39	
RUIM	55	55	110
	32,93	41,04	
MUITO RUIM	60	35	95
	35,93	26,12	
Total	167	134	301

Fonte: Elaboração Própria.

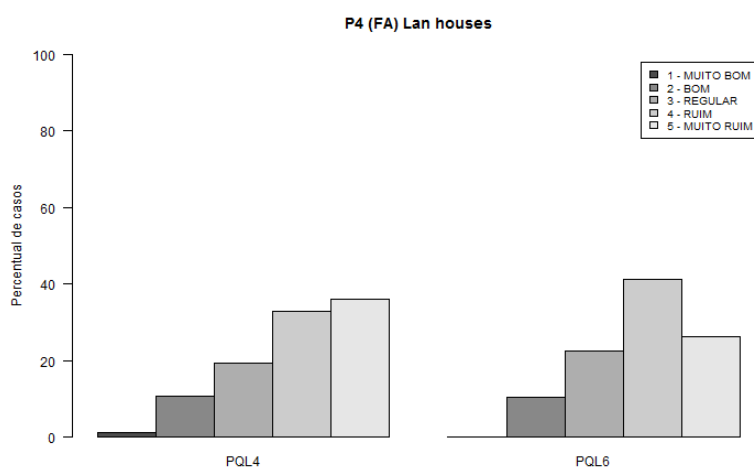


Gráfico 41. Frequências e porcentagens por grupo para avaliação das lan houses

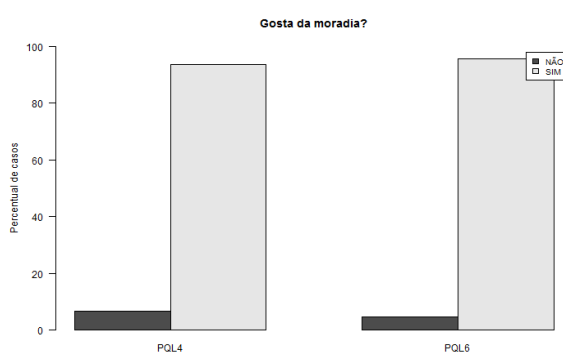
Fonte: Elaboração Própria.

Observando ainda a Tabela 44, vemos que mais de 90% dos domicílios de ambos os grupos gosta de morar no condomínio. O gráfico 42 apresenta uma visualização gráfica da comparação entre os grupos na variável Gosta da Moradia.

Tabela 44 - Frequências e porcentagens por grupo para se gosta da moradia

Gosta da moradia	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
NÃO	11	6	17
	6,55	4,48	
SIM	157	128	285
	93,45	95,52	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

**Gráfico 41 - Frequências e porcentagens por grupo para se gosta da moradia**

Fonte: Elaboração Própria.

Ressalta-se ainda com a análise da Tabela 45 que a maioria dos domicílios dos dois grupos avalia a qualidade de vida da família como boa, com porcentagens iguais 61,9% (PQL4) e 59,7% (PQL6). Além disso, 27,38% do grupo PQL4 e 33,59% do grupo PQL6 considera a qualidade de vida da família como muito boa. Ainda, nenhuma moradia avalia sua qualidade de vida como muito ruim e apenas um domicílio do grupo PQL4 avalia como ruim. O Gráfico 43 apresenta uma visualização gráfica da comparação entre os grupos na variável Qualidade de vida da família.

Tabela 45 - Frequências e porcentagens por grupo para como avalia a qualidade de vida da família

Qualidade de vida da família	Grupo		
	PQL4	PQL6	Total
MUITO BOA	46	45	90
	27,38	33,59	
BOA	104	80	184
	61,9	59,7	
REGULAR	17	9	26
	10,12	6,72	
RUIM	1	0	1
	0,6	0	
Total	168	134	302

Fonte: Elaboração Própria.

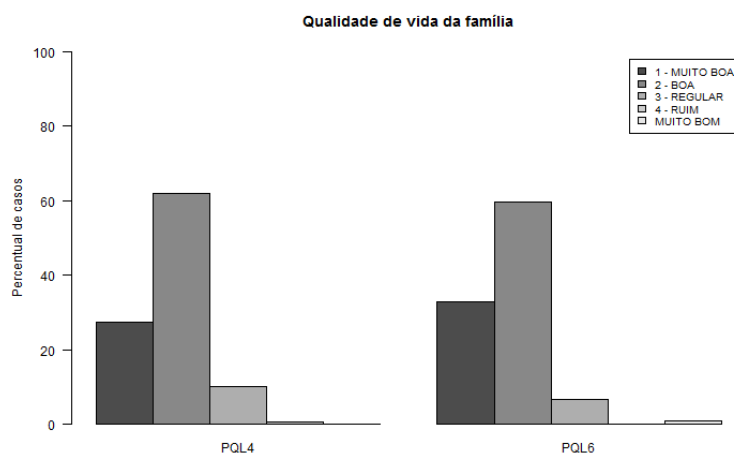


Gráfico 42 - Frequências e porcentagens por grupo para como avalia a qualidade de vida da família

Fonte: Elaboração Própria.

6.3 Análise de Correspondência por Blocos menores de variáveis relacionadas a Infraestrutura

Inicialmente, para aplicação da Análise de Correspondência Múltipla (ACM) nas variáveis abastecimento de água, abastecimento de gás, coleta de esgoto, coleta de lixo, coleta seletiva de lixo, iluminação pública, transporte coletivo, segurança pública, telefonia fixa e móvel, internet e serviços dos correios, verificamos a adequação das variáveis analisadas.

A partir da análise descritiva dessas variáveis, verificou-se que a maioria dos respondentes considerou a qualidade da coleta de esgoto, coleta de lixo e iluminação pública boa ou muito boa. Os valores observados conjuntamente nessas categorias foram iguais a 87,42% para coleta de esgoto, 93,38% para coleta de lixo e 86,75% para iluminação pública.

Além disso, como constatamos a existência de baixa frequência em determinadas variáveis, criamos as seguintes variáveis:

- Existe abastecimento de gás (“Sim” e “Não”);
- Avalia o transporte coletivo como bom (“Sim” e “Não”);
- Avalia a segurança pública como boa (“Sim” e “Não”);
- Avalia a telefonia móvel como ruim (“Sim” e “Não”).

Devido ao fato de não existir dados faltantes nas variáveis analisadas, a ACM realizada considerou informações de 302 indivíduos.

Por meio das informações apresentadas, podemos observar as frequências das variáveis analisadas, bem como as novas categorias das variáveis criadas. Nota-se que apenas as variáveis abastecimento de água, internet e serviço dos correios apresentaram categoria com frequência abaixo de 10%.

Analisando os valores apresentados na Tabela 46, verificamos que a primeira dimensão (ajustada) explica 49,21% da inércia total modificada e que a segunda dimensão explica 28,46%. Portanto, as duas primeiras dimensões explicam conjuntamente 77,67% da associação (como uma medida da inércia total) que existe entre as categorias da análise.

Na Tabela 47, temos as respectivas massas, inércia (variabilidade) e qualidade para cada categoria estudada. Observamos que os valores para massa variam entre 0,0092 e 0,0861 e para inércia entre 0,0141 e 0,0573, sendo que as categorias “Ruim” para abastecimento de água e “Inexistente” para internet apresentaram os menores valores para massa e maior para inércia, fato já esperado pela menor frequência dessas categorias em relação às outras.

Dentre as medidas de qualidade, dado que temos $p = 25$ classes, para considerar uma categoria como bem explicada pelas duas dimensões conjuntamente precisamos de, no mínimo, um valor igual a $1/25 = 0,04$. Considerando este valor base, as únicas classes que não foram muito bem explicadas foram “Bom” e “Ruim” para abastecimento de água e “Inexistente” para serviço dos correios.

Os valores apresentados na Tabela 48 exibem quanto cada categoria contribuiu para a explicação da variabilidade total (inércia) de cada dimensão. Na dimensão 1, os itens “Não” para avalia a telefonia móvel como ruim e “Bom” para internet e telefonia fixa foram os que mais contribuíram. Já na dimensão 2, as categorias que mais contribuíram foram “Sim” para existência de abastecimento de gás, “Inexistente” para coleta seletiva e “Regular/Ruim” para serviços dos correios.

Além disso, verificamos que as categorias “Inexistente” para serviço dos correios e “Ruim” e “Bom” para abastecimento de água apresentaram pouca contribuição em ambas as dimensões. Como quanto maior o valor da contribuição, maior o “desvio” do ponto em relação a hipótese de independência, temos que essas categorias possivelmente não estão associadas a nenhuma outra.

O gráfico 45 apresenta o cruzamento entre as duas dimensões analisadas. Esse gráfico mostra a associação entre as categorias presentes na análise, sendo que quanto mais próximas as classes estão, maior a presença de associação, e categorias que estão ao centro tendem a não estarem associadas a alguma outra. As coordenadas utilizadas para criarmos o gráfico estão apresentadas na Tabelas 49.

Ao analisarmos as categorias mais próximas, verificamos associação entre alguns grupos principais, sendo que essa é apenas uma forma de interpretação do gráfico 43. Outras interpretações podem ser feitas, desde que os grupos sejam construídos de acordo com a localização das classes no gráfico.

Analisando conjuntamente as duas dimensões, notamos os seguintes grupos de associação:

- “Bom” para internet e telefonia fixa e “Não” para avalia a telefonia móvel como ruim, ou seja, existe associação entre a opinião de qualidade boa para os três serviços;

- “Sim” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, indicando relação entre a qualidade boa de ambos;

- “Bom” para coleta seletiva de lixo e “Regular” para internet;

- “Inexistente” para internet, telefonia fixa e coleta seletiva de lixo, bem como “Não” para existe abastecimento de gás, sugerindo a associação de inexistência para esses serviços;

- “Ruim” para serviço de telefonia fixa e internet, “Não” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, “Regular” para serviço de abastecimento de água e “Sim” para avalia a telefonia móvel como ruim. Logo, temos associação entre avaliação ruim para telefonia fixa e móvel, internet, transporte coletivo e segurança pública, assim como serviço regular de abastecimento de água.

Notamos também que as categorias “Sim” para existe abastecimento de gás, “Regular” para telefonia fixa e “Regular/Ruim” para serviços dos correios e coleta seletiva de lixo apresentaram-se mais dispersas, sem definição de uma relação próxima. No entanto, verificamos tendência de associação entre presença de abastecimento de água com serviços de boa qualidade e avaliação regular/ruim de telefonia fixa, serviço dos correios e coleta seletiva de lixo com serviços de má qualidade.

No geral, verificamos que a primeira dimensão separa as avaliações boas e ruins, sendo que à esquerda do eixo (coordenadas negativas em Dim1) estão principalmente avaliações boas e à direita (coordenadas positivas em Dim1) as

avaliações ruins. Ainda, constatamos que categorias relacionadas à inexistência de determinados serviços estão próximas ao centro (valores de Dim1 próximos de zero).

Vale ressaltar que as categorias “Bom” e “Ruim” para abastecimento de água e “Bom” e “Inexistente” para serviços dos correios não foram associadas com as demais, visto que estão próximas ao centro do gráfico e que três delas apresentaram baixa contribuição à inércia nas duas dimensões consideradas.

Tabela 46 - Cruzamento entre primeira e segunda dimensão da análise de correspondência

Dimensão	Valor Singular (Autovalor)	Inércia Principal	Inércia Ajustada	%	% Acumulada
1	0,49211	0,24217	0,02174	49,21	49,21
2	0,45912	0,21079	0,01258	28,46	77,67
3	0,41771	0,17448	0,00508	11,50	89,18
4	0,41484	0,17209	0,00471	10,65	99,83
5	0,34476	0,11886	0,00008	0,17	100,00
6	0,33230	0,11042			
7	0,32091	0,10298			
8	0,31074	0,09656			
9	0,30698	0,09424			
10	0,29357	0,08619			
11	0,27707	0,07677			
12	0,26425	0,06983			
13	0,26293	0,06913			
14	0,23800	0,05664			
15	0,22218	0,04936			
16	0,21741	0,04727			
	Total	1,77778	0,04418	100,00	

Tabela 47 - Qualidade, massa e inércia para cada categoria

Variável	Categoria	Qualidade	Massa	Inércia
Abastecimento de água	Bom	0,0281	0,0861	0,0141
	Regular	0,0464	0,0158	0,0536
	Ruim	0,0013	0,0092	0,0573
Existe Abastecimento de gás	Não	0,6164	0,0769	0,0192
	Sim	0,6164	0,0342	0,0433
Coleta seletiva de lixo	Bom	0,3817	0,0556	0,0313
	Inexistente	0,5380	0,0449	0,0373
	Ruim/Regular	0,1490	0,0107	0,0565
Avalia o Transporte coletivo como bom	Não	0,1948	0,0471	0,0360
	Sim	0,1948	0,0640	0,0265
Avalia a Segurança pública como boa	Não	0,3610	0,0438	0,0379
	Sim	0,3610	0,0673	0,0246
Telefonia fixa	Bom	0,3733	0,0361	0,0422
	Inexistente	0,2261	0,0302	0,0455
	Regular	0,1874	0,0151	0,0540
	Ruim	0,3121	0,0298	0,0457
Avalia a Telefonia móvel como ruim	Não	0,4363	0,0335	0,0437
	Sim	0,4363	0,0776	0,0188
Internet	Bom	0,4125	0,0309	0,0451
	Inexistente	0,0681	0,0103	0,0567
	Regular	0,0450	0,0202	0,0511
	Ruim	0,3850	0,0497	0,0346
Serviço dos Correios	Bom	0,2086	0,0857	0,0143
	Inexistente	0,0009	0,0110	0,0563
	Regular/Ruim	0,3556	0,0143	0,0544

Tabela 48 - Contribuição à inércia em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Abastecimento de água	Bom	0,0027	0,0002
	Regular	0,0178	0,0005
	Ruim	0,0003	0,0003
Existe Abastecimento de gás	Não	0,0194	0,0777
	Sim	0,0437	0,1747

Coleta seletiva de lixo	Bom	0,0242	0,0728
	Inexistente	0,0088	0,1589
	Ruim/Regular	0,0263	0,0408
Avalia o Transporte coletivo como bom	Não	0,0494	0,0024
	Sim	0,0363	0,0018
Avalia a Segurança pública como boa	Não	0,0855	0,0171
	Sim	0,0556	0,0111
Telefonia fixa	Bom	0,1112	0,0052
	Inexistente	0,0043	0,0819
	Regular	0,0004	0,0850
	Ruim	0,0825	0,0256
Avalia a Telefonia móvel como ruim	Não	0,1345	0,0062
	Sim	0,0580	0,0027
Internet	Bom	0,1271	0,0109
	Inexistente	0,0004	0,0322
	Regular	0,0005	0,0188
	Ruim	0,0926	0,0059
Serviço dos Correios	Bom	0,0027	0,0220
	Inexistente	0,0000	0,0004
	Regular/Ruim	0,0159	0,1449

Tabela 49 - Coordenada de cada classe em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Abastecimento de água	Bom	-0,0873	0,0237
	Regular	0,5227	-0,0777
	Ruim	-0,0823	-0,0881
Existe Abastecimento de gás	Não	0,2474	-0,4616
	Sim	-0,5560	1,0374
Coleta seletiva de lixo	Bom	-0,3246	0,5256
	Inexistente	0,2181	-0,8639
	Ruim/Regular	0,7727	0,8973
Avalia o Transporte coletivo como bom	Não	0,5038	-0,1046
	Sim	-0,3706	0,0770
Avalia a Segurança pública como boa	Não	0,6878	0,2866
	Sim	-0,4472	-0,1864
Telefonia fixa	Bom	-0,8641	-0,1745
	Inexistente	0,1852	-0,7565

	Regular	0,0773	1,0896
	Ruim	0,8188	0,4254
Avalia a Telefonía móvel como ruim	Não	-0,9862	0,1979
	Sim	0,4253	-0,0854
Internet	Bom	-0,9980	-0,2728
	Inexistente	-0,0939	-0,8111
	Regular	-0,0772	0,4427
	Ruim	0,6719	0,1576
Serviço dos Correios	Bom	-0,0879	-0,2325
	Inexistente	0,0088	-0,0910
	Regular/Ruim	0,5183	1,4591

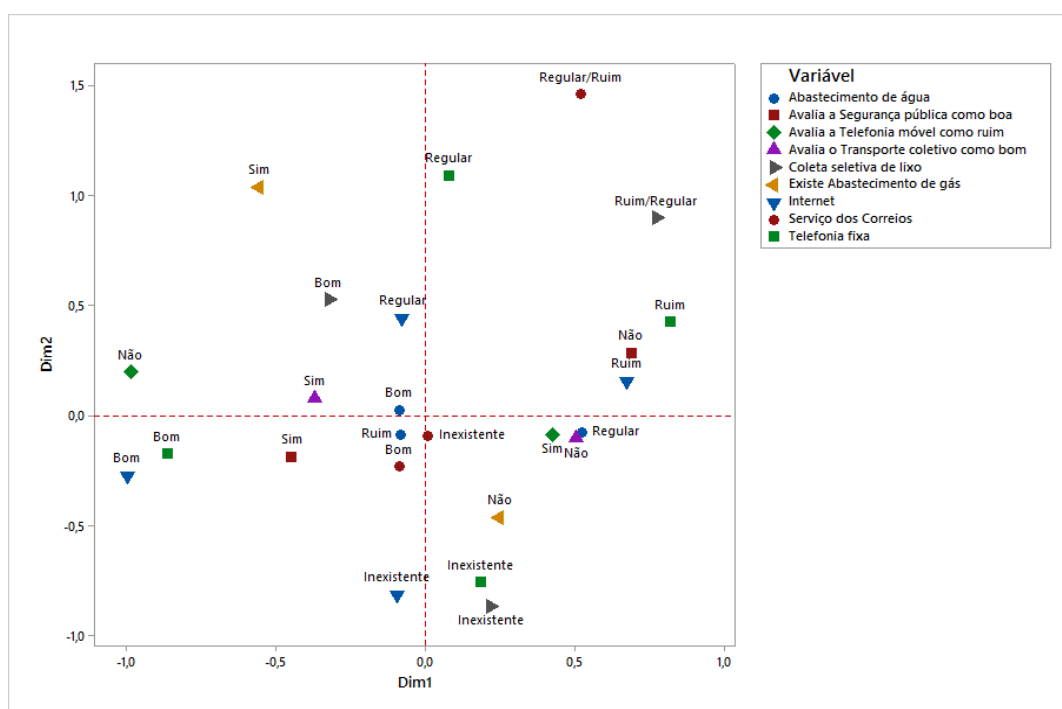


Gráfico 43 - Cruzamento entre primeira e segunda dimensão da análise de correspondência

Com relação à facilidade de acesso à comércio e serviços, consideramos na análise as variáveis comércio/serviço local, comércio geral, supermercados, shopping centers, agências bancárias, correios e cartórios.

Para corrigirmos a baixa frequência de algumas categorias analisadas, especificamente nas variáveis shopping centers, agências bancárias, correios e

cartórios, criamos novas variáveis a partir da junção de determinadas categorias, tais como:

- Avalia os shoppings como ruins (“Sim” e “Não”);
- Avalia as agências bancárias como ruins (“Sim” e “Não”);
- Avalia os correios como ruins (“Sim” e “Não”);
- Avalia os cartórios como ruins (“Sim” e “Não”).

Como não havia dados faltantes nas variáveis consideradas, a Análise de Correspondência Múltipla realizada considerou observações de 302 indivíduos.

A partir dos resultados notamos que todas as categorias apresentaram frequências acima de 10%, valor considerado ideal para que não haja problema de baixa frequência.

Ao analisar, verificou-se que a primeira dimensão (ajustada) explica 91,89% da inércia total modificada e que a segunda dimensão explica 8,11%. Dessa forma, as duas primeiras dimensões explicam conjuntamente 100% da associação (como uma medida da inércia total) que existe entre as categorias estudadas.

Exibe a massa, inércia (variabilidade) e qualidade de cada categoria. Verificamos que os valores para massa variam entre 0,0208 e 0,1202 e para inércia entre 0,0159 e 0,0854, sendo que as categorias “Bom” para comércio geral e supermercados apresentaram os menores valores para massa e maior para inércia. Essas categorias possuíam a menor frequência dentre todas analisadas.

Para a medida de qualidade, visto que temos $p = 17$ classes, para considerar uma categoria como bem explicada pelas duas dimensões conjuntamente precisamos de no mínimo um valor igual a $1/17 = 0,059$. Logo, temos que todas categorias foram bem explicadas.

Os valores apresentados mostram quanto cada categoria contribuiu para a explicação da variabilidade total (inércia) de cada dimensão. Na dimensão 1, os itens “Não” para avaliação ruim dos cartórios, agências bancárias, shoppings e correios foram os que mais contribuíram. Já para a dimensão 2, as categorias

que mais contribuíram foram “Bom” para comércio geral, comércio e serviço local e supermercados e também “Regular” para comércio/serviço local.

Considerando a contribuição nas duas dimensões, temos que não houve categoria com baixa contribuição em ambas.

Ao exibir o cruzamento graficamente entre as duas dimensões consideradas. O gráfico mostra a associação entre as categorias presentes na análise, sendo que quanto mais próximas as classes estão, maior a presença de associação, e categorias que estão ao centro tendem a não estarem associadas a alguma outra. As coordenadas de cada ponto estão apresentadas na Tabelas que segue.

Pela disposição dos pontos, notamos claramente quatro grupos de associação:

- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados bons;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados regulares;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados ruins, bem como avaliação ruim para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings;
- Avaliação boa para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings.

Dessa forma, existe tendência de avaliação boa/ruim nos aspectos avaliados, com um consenso quanto à má avaliação da facilidade de acesso e discriminação para avaliação regular/boa.

Tabela 50 - Resultados da análise de correspondência múltipla da tabela de Burt: valor singular, inércia principal, inércia ajustada (correção de Benzécri) e porcentagens explicada e acumulada

Dimensão	Valor Singular (Autovalor)	Inércia Principal	Inércia Ajustada	%	% Acumulada
1	0,85699	0,73444	0,47635	91,89	91,89
2	0,5644	0,31855	0,04202	8,11	100,00
3	0,38163	0,14564	0,00001	0,00	100,00
4	0,25918	0,06717			
5	0,22126	0,04896			
6	0,19437	0,03778			
7	0,16476	0,02714			

8	0,15242	0,02323		
9	0,12937	0,01674		
10	0,0944	0,00891		
	Total	1,42857	0,51837	100,00

Tabela 51 - Qualidade, massa e inércia para cada categoria

Variável	Categoria	Qualidade	Massa	Inércia
Comércio e Serviço local	Bom	0,7438	0,0265	0,0815
	Regular	0,7011	0,0274	0,0808
	Ruim	0,6420	0,0889	0,0377
Comércio geral	Bom	0,7888	0,0208	0,0854
	Regular	0,6803	0,0260	0,0818
	Ruim	0,6949	0,0960	0,0328
Supermercados	Bom	0,7521	0,0208	0,0854
	Regular	0,6481	0,0251	0,0825
	Ruim	0,7150	0,0970	0,0321
Avalia os Shoppings como ruins	Não	0,7508	0,0270	0,0811
	Sim	0,7508	0,1159	0,0189
Avalia as Agências Bancárias como ruins	Não	0,7923	0,0251	0,0825
	Sim	0,7923	0,1178	0,0175
Avalia os Correios como ruins	Não	0,7344	0,0274	0,0808
	Sim	0,7344	0,1154	0,0192
Avalia os Cartórios como ruins	Não	0,8141	0,0227	0,0841
	Sim	0,8141	0,1202	0,0159

Tabela 52 - Contribuição à inércia em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Comércio e Serviço local	Bom	0,0429	0,1729
	Regular	0,0351	0,1731
	Ruim	0,0471	0,0000
Comércio geral	Bom	0,0511	0,1845
	Regular	0,0409	0,1552
	Ruim	0,0443	0,0000
Supermercados	Bom	0,0501	0,1726
	Regular	0,0448	0,1364
	Ruim	0,0447	0,0000

Avalia os Shoppings como ruins	Não	0,1178	0,0015
	Sim	0,0274	0,0003
Avalia as Agências Bancárias como ruins	Não	0,1270	0,0001
	Sim	0,0270	0,0000
Avalia os Correios como ruins	Não	0,1143	0,0027
	Sim	0,0272	0,0006
Avalia os Cartórios como ruins	Não	0,1331	0,0001
	Sim	0,0252	0,0000

Tabela 53 - Coordenada de cada classe em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Comércio e Serviço local	Bom	1,0904	1,4417
	Regular	0,9695	-1,4176
	Ruim	-0,6239	0,0079
Comércio geral	Bom	1,3423	1,6803
	Regular	1,0746	-1,3786
	Ruim	-0,5821	0,0093
Supermercados	Bom	1,3299	1,6253
	Regular	1,1455	-1,3163
	Ruim	-0,5816	-0,0085
Avalia os Shoppings como ruins	Não	1,7915	-0,1325
	Sim	-0,4168	0,0308
Avalia as Agências Bancárias como ruins	Não	1,9291	0,0290
	Sim	-0,4106	-0,0062
Avalia os Correios como ruins	Não	1,7489	-0,1756
	Sim	-0,4157	0,0417
Avalia os Cartórios como ruins	Não	2,0751	-0,0434
	Sim	-0,3921	0,0082

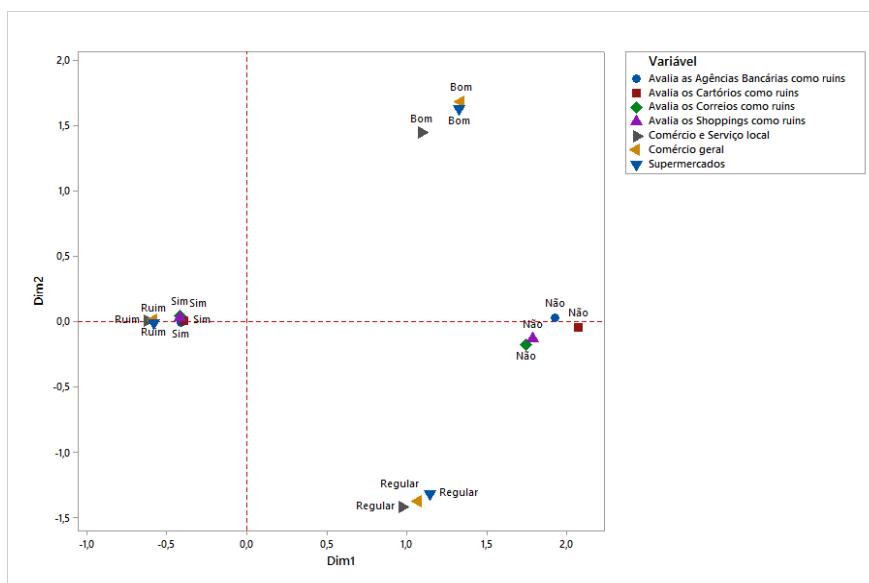


Gráfico 44 - Coordenada de cada classe em cada dimensão

Para avaliarmos a facilidade de acesso à saúde, assistência social e outros serviços, consideramos as variáveis posto de saúde, hospital, assistência social, conselho tutelar, centro da cidade, igrejas, restaurantes/bares e teatros/cinemas.

Buscando corrigir a baixa frequência das categorias bom e muito bom da variável teatros/cinemas, criamos a seguinte variável:

- Avalia os teatros e cinemas como ruins (“Sim” e “Não”).

Pelo fato de a Análise de Correspondência Múltipla ser uma análise multivariada, não considera indivíduos que apresentam dados faltantes em pelo menos uma variável e, por isso, os mesmos não são considerados. Com a retirada desses indivíduos, o banco de dados utilizado na análise contou com a presença de 302 respondentes.

Por meio das tabelas apresentadas, notamos que todas as categorias analisadas apresentaram frequências acima de 10%, valor considerado ideal para que não haja problema de baixa frequência.

Avaliando a Tabela 53, observamos que a primeira dimensão (ajustada) explica 71,93% da inércia total modificada e que a segunda dimensão explica 23,29%. Assim, as duas primeiras dimensões explicam conjuntamente 95,23% da

associação (como uma medida da inércia total) que existe entre as categorias estudadas.

A Tabela 54 exibe a massa, inércia (variabilidade) e qualidade de cada categoria. Observamos que os valores da massa variam entre 0,0162 e 0,0947, enquanto que os da inércia variam entre 0,0169 e 0,0580, sendo que o menor valor da massa e maior da inércia foi para a categoria “Bom” da variável conselho tutelar. Tal fato já era esperado, pois a respectiva categoria apresentou a menor frequência em comparação às demais.

Com relação à medida de qualidade, dado que temos $p = 23$ classes, para considerar uma categoria como bem explicada pelas duas dimensões conjuntamente precisamos de no mínimo um valor igual a $1/23 = 0,043$. Dessa forma, temos que todas as categorias foram bem explicadas.

Os valores apresentados na Tabela 55 exibem quanto cada categoria contribuiu para a explicação da variabilidade total (inércia) de cada dimensão. Na dimensão 1, as categorias “Bom” para conselho tutelar, hospital e assistência social foram as que mais contribuíram. Já para a dimensão 2, as categorias que mais contribuíram foram “Regular” das mesmas variáveis (conselho tutelar, hospital e assistência social).

Levando em conta a contribuição em ambas as dimensões, temos que não houve categoria com baixa contribuição na análise.

A Figura 46 exibe o cruzamento entre as duas dimensões avaliadas. O gráfico mostra a associação entre as categorias presentes na análise, sendo que quanto mais próximas as classes estão, maior a presença de associação, e categorias que estão ao centro tendem a não estarem associadas a alguma outra. As coordenadas de cada ponto estão apresentadas nas Tabelas 56.

Analisando a disposição dos pontos, notamos claramente associação entre itens avaliados como bons, regulares e ruins em todas as variáveis. A dimensão 1 divide a avaliação boa e ruim, com coordenadas positivas para itens bons e negativas para ruins, e a dimensão 2 discrimina os itens regulares, com valores positivos das coordenadas para estes.

Dessa forma, existe tendência de avaliação similar em todos os itens.

Tabela 54 - Resultados da análise de correspondência múltipla da tabela de Burt: valor singular, inércia principal, inércia ajustada (correção de Benzécri) e porcentagens explicada e acumulada

Dimensão	Valor Singular (Autovalor)	Inércia Principal	Inércia Ajustada	%	% Acumulada
1	0,72652	0,52783	0,212	71,93	71,93
2	0,59517	0,35423	0,0686	23,29	95,23
3	0,45339	0,20556	0,0085	2,88	98,10
4	0,43635	0,19040	0,0056	1,90	100,00
5	0,31964	0,10217			
6	0,29883	0,08930			
7	0,28769	0,08276			
8	0,26572	0,07061			
9	0,24326	0,05918			
10	0,23166	0,05367			
11	0,20737	0,04300			
12	0,19909	0,03964			
13	0,17537	0,03075			
14	0,12526	0,01569			
15	0,10101	0,0102			
	Total	1,875	0,2947	100,00	

Tabela 55 - Qualidade, massa e inércia para cada categoria

Variável	Categoria	Qualidade	Massa	Inércia
Posto de saúde	Bom	0,4902	0,0444	0,0430
	Regular	0,4336	0,0307	0,0503
	Ruim	0,5913	0,0498	0,0401
Hospital	Bom	0,5993	0,0233	0,0543
	Regular	0,5539	0,0316	0,0498
	Ruim	0,5639	0,0702	0,0292
Assistência social	Bom	0,6144	0,0203	0,0558
	Regular	0,7019	0,0399	0,0454
	Ruim	0,7318	0,0648	0,0321
Conselho tutelar	Bom	0,6507	0,0162	0,0580

	Regular	0,7377	0,0419	0,0443
	Ruim	0,7513	0,0669	0,0310
Centro da cidade	Bom	0,3441	0,0311	0,0501
	Regular	0,2132	0,0407	0,0450
	Ruim	0,3856	0,0532	0,0383
Igrejas	Bom	0,4004	0,0419	0,0443
	Regular	0,1136	0,0320	0,0496
	Ruim	0,3827	0,0511	0,0394
Restaurantes e bares	Bom	0,3395	0,0303	0,0505
	Regular	0,1562	0,0257	0,0529
	Ruim	0,4096	0,0689	0,0299
Avalia os Teatros e cinemas como ruins	Não	0,3923	0,0303	0,0505
	Sim	0,3923	0,0947	0,0162

Tabela 56 - Contribuição à inércia em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Posto de saúde	Bom	0,0663	0,0127
	Regular	0,0004	0,1148
	Ruim	0,0671	0,0254
Hospital	Bom	0,0848	0,0459
	Regular	0,0059	0,1373
	Ruim	0,0480	0,0157
Assistência social	Bom	0,0833	0,0574
	Regular	0,0139	0,1479
	Ruim	0,0647	0,0280
Conselho tutelar	Bom	0,0856	0,0723
	Regular	0,0186	0,1453
	Ruim	0,0635	0,0288
Centro da cidade	Bom	0,0405	0,0308
	Regular	0,0069	0,0405
	Ruim	0,0513	0,0017
Igrejas	Bom	0,0519	0,0165
	Regular	0,0010	0,0284
	Ruim	0,0534	0,0003
Restaurantes e bares	Bom	0,0436	0,0258
	Regular	0,0131	0,0242
	Ruim	0,0434	0,0001

Avalia os Teatros e cinemas como ruins	Não	0,0704	0,0000
	Sim	0,0225	0,0000

Tabela 57 - Coordenada de cada classe em cada dimensão

Variável	Categoria	Dim1	Dim2
Posto de saúde	Bom	0,8873	-0,3185
	Regular	0,0843	1,1502
	Ruim	-0,8432	-0,4253
Hospital	Bom	1,3870	-0,8357
	Regular	0,3146	1,2413
	Ruim	-0,6011	-0,2813
Assistência social	Bom	1,4696	-0,9999
	Regular	0,4295	1,1465
	Ruim	-0,7259	-0,3914
Conselho tutelar	Bom	1,6703	-1,2577
	Regular	0,4834	1,1078
	Ruim	-0,7078	-0,3903
Centro da cidade	Bom	0,8283	-0,5922
	Regular	0,2985	0,5938
	Ruim	-0,7139	-0,1077
Igrejas	Bom	0,8083	-0,3735
	Regular	0,1265	0,5608
	Ruim	-0,7429	-0,0444
Restaurantes e bares	Bom	0,8709	-0,5495
	Regular	0,5184	0,5774
	Ruim	-0,5766	0,0260
Avalia os Teatros e cinemas como ruins	Não	1,1069	-0,0012
	Sim	-0,3544	0,0004

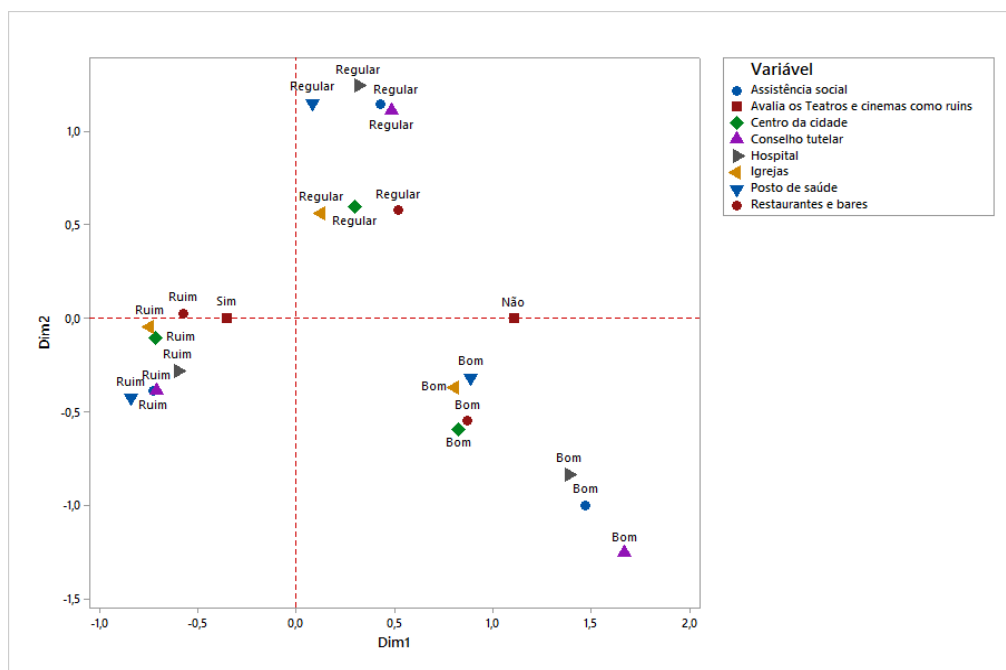


Gráfico 45 - Coordenada de cada classe em cada dimensão

A partir dos resultados obtidos na ACM para qualidade dos serviços, verificamos as seguintes associações:

- “Bom” para internet e telefonia fixa e “Não” para avalia a telefonia móvel como ruim, indicando que existe associação entre a boa qualidade dos três serviços;

- “Sim” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, mostrando relação entre boa qualidade de ambos;

- “Bom” para coleta seletiva de lixo e “Regular” para internet;

- “Inexistente” para internet, telefonia fica e coleta seletiva de lixo, bem como “Não” para existe abastecimento de gás, sugerindo a associação de inexistência para esses serviços;

- “Ruim” para serviço de telefonia fixa e internet, “Não” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, “Regular” para serviço de abastecimento de água e “Sim” para avalia a telefonia móvel como ruim. Logo, constatamos associação entre avaliação ruim para telefonia fixa e móvel, internet, transporte coletivo e segurança pública, assim como serviço regular de abastecimento de água.

As categorias “Sim” para existe abastecimento de gás, “Regular” para telefonia fixa e “Regular/Ruim” para serviços dos correios e coleta seletiva de lixo apresentaram-se mais dispersas no gráfico, sem definição de uma relação nítida. No entanto, verificamos tendência de associação entre presença de abastecimento de água com serviços de boa qualidade e avaliação regular/ruim de telefonia fixa, serviço dos correios e coleta seletiva de lixo com serviços de má qualidade.

Nessa análise as categorias “Bom” e “Ruim” para abastecimento de água e “Bom” e “Inexistente” para serviços dos correios não foram associadas às demais.

Com relação à facilidade de acesso à comércio e serviços, constatamos quatro grupos de associação:

- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados bons;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados regulares;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados ruins, bem como avaliação ruim para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings;
- Avaliação boa para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings.

Dessa forma, verificamos que existe tendência de avaliação boa/ruim nos aspectos avaliados, com relação específica para má avaliação da facilidade de acesso e discriminação para avaliação regular/boa.

Por fim, a partir da ACM para facilidade de acesso à saúde, assistência social e outros serviços, observamos tendência de avaliação similar em todos os itens, ou seja, avaliações ruins estão presentes conjuntamente em todos os itens, assim como avaliações regulares e boas.

A partir dos resultados obtidos na ACM para qualidade dos serviços, verificamos as seguintes associações:

- “Bom” para internet e telefonia fixa e “Não” para avalia a telefonia móvel como ruim, indicando que existe associação entre a boa qualidade dos três serviços;

- “Sim” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, mostrando relação entre boa qualidade de ambos;
- “Bom” para coleta seletiva de lixo e “Regular” para internet;
- “Inexistente” para internet, telefonia fixa e coleta seletiva de lixo, bem como “Não” para existe abastecimento de gás, sugerindo a associação de inexistência para esses serviços;
- “Ruim” para serviço de telefonia fixa e internet, “Não” para avalia o transporte coletivo e a segurança pública como boa, “Regular” para serviço de abastecimento de água e “Sim” para avalia a telefonia móvel como ruim. Logo, constatamos associação entre avaliação ruim para telefonia fixa e móvel, internet, transporte coletivo e segurança pública, assim como serviço regular de abastecimento de água.

As categorias “Sim” para existe abastecimento de gás, “Regular” para telefonia fixa e “Regular/Ruim” para serviços dos correios e coleta seletiva de lixo apresentaram-se mais dispersas no gráfico, sem definição de uma relação nítida. No entanto, verificamos tendência de associação entre presença de abastecimento de água com serviços de boa qualidade e avaliação regular/ruim de telefonia fixa, serviço dos correios e coleta seletiva de lixo com serviços de má qualidade.

Nessa análise as categorias “Bom” e “Ruim” para abastecimento de água e “Bom” e “Inexistente” para serviços dos correios não foram associadas às demais.

Com relação à facilidade de acesso à comércio e serviços, constatamos quatro grupos de associação:

- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados bons;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados regulares;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados ruins, bem como avaliação ruim para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings;
- Avaliação boa para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings.

Dessa forma, verificamos que existe tendência de avaliação boa/ruim nos aspectos avaliados, com relação específica para má avaliação da facilidade de acesso e discriminação para avaliação regular/boa.

Por fim, a partir da ACM para facilidade de acesso à saúde, assistência social e outros serviços, observamos tendência de avaliação similar em todos os itens, ou seja, avaliações ruins estão presentes conjuntamente em todos os itens, assim como avaliações regulares e boas.

A partir da Análise Fatorial, reduzimos as 22 variáveis que avaliam a facilidade de acesso à determinados serviços/locais em fatores comuns, facilitando a interpretação e também a segmentação dos indivíduos.

Como as variáveis eram apresentadas em escala likert de 5 pontos, variando de muito ruim a muito bom, atribuímos escores da seguinte maneira: muito ruim (1), ruim (2), regular (3), bom (4) e muito bom (5). Além disso, como dois indivíduos apresentavam dados faltantes (uma observação faltante na variável Centro da cidade e outra na variável Lan houses), a análise considerou informações de 300 indivíduos.

Para determinar a adequação da Análise Fatorial, examinamos a matriz de correlação utilizando o teste Bartlett de esfericidade. A hipótese nula do teste é que a matriz de correlações é igual a uma matriz identidade, ou seja, que não existe correlação entre as variáveis consideradas. Analisando o p-valor apresentado na Tabela 2, podemos observar presença significativa de correlação, uma vez que a hipótese nula foi rejeitada ao nível de 5% de significância.

Outra medida para quantificar o grau de intercorrelações entre as variáveis e adequação da Análise Fatorial é a medida de adequação da amostra (MSA). Esse índice varia de 0 a 1, alcançando 1 quando cada variável é prevista sem erro pelas outras variáveis. Avaliando os valores apresentados na análise (Tabela 57) e baseando-se nas orientações para a interpretação da MAS, (HAIR et al., 2010), constatamos que a utilização da análise é ótima.

Tabela 58 - Interpretação da MAS

MSA	Análise Fatorial
0,8 ou acima	Ótimo
0,7 ou acima	Bom
0,6 ou acima	Regular
0,5 ou acima	Ruim
Abaixo de 0,5	Inaceitável

Tabela 59 - Teste Bartlett de esfericidade e MSA

Medida de Adequação da Amostra de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO)	0,914
	Estatística Teste 6360,025
Teste Bartlett de Esfericidade	g.l. 231
	P-Valor 0,000

A Tabela 60 fornece os autovalores, proporção de variabilidade explicada e acumulada de cada um dos fatores presentes na análise. Considerando o “critério da raiz latente” como critério de seleção do número de fatores, temos que ao utilizar os 5 primeiros fatores explicamos aproximadamente 78,55% da variabilidade total dos dados.

Tabela 60 - Autovalor, proporção de variabilidade explicada e acumulada

Fator	Autovalor	% de Variância Explicada	% Acumulada
1	10,364	47,109	47,109
2	2,410	10,953	58,062
3	1,692	7,693	65,754
4	1,420	6,457	72,211
5	1,395	6,343	78,554
6	0,754	3,429	81,983
7	0,570	2,592	84,575
8	0,488	2,220	86,795

9	0,449	2,042	88,837
10	0,381	1,730	90,567
11	0,308	1,402	91,970
12	0,284	1,292	93,262
13	0,265	1,203	94,465
14	0,246	1,118	95,583
15	0,217	0,986	96,568
16	0,189	0,860	97,428
17	0,152	0,692	98,121
18	0,119	0,540	98,661
19	0,110	0,501	99,162
20	0,072	0,326	99,488
21	0,061	0,276	99,764
22	0,052	0,236	100,000

Dado que o número de fatores a serem utilizados foi escolhido, torna-se possível rotacionar os eixos e calcular as cargas fatoriais referentes a cada um dos fatores. Os valores dispostos foram obtidos a partir da extração utilizando Análise de Componentes Principais e rotação Varimax.

A escolha dos valores levou em consideração as recomendações de Hair (et al, 2010) de que somente cargas fatoriais acima de 0,35 devem ser consideradas significativas para amostras com mais de 250 indivíduos. Quando isso ocorre com mais de um fator, considera-se aquele que possui o maior valor. As cargas fatoriais podem ser interpretadas como a correlação da variável com o respectivo fator.

Ao observarmos as cargas fatoriais de cada fator, temos que o primeiro fator é formado por supermercados, comércio geral, comércio/serviço local, agências bancárias, shoppings centers, correios e cartórios; o segundo fator composto por igrejas, restaurantes/bares, centro da cidade, centros comunitários, lan houses e teatros/cinema; o terceiro fator por assistência social, conselho tutelar, posto de saúde e hospital; o quarto fator por ensino superior e profissional e bibliotecas e o quinto por escolas de primeiro grau, creches e pré-escola e escolas de segundo grau.

Basicamente o fator 1 está relacionado a comércio e serviços, o 2 a outros tipos de serviços/locais, o 3 à saúde e assistência social, o 4 a bibliotecas e ensino superior e o 5 a ensino básico.

Tabela 61 - Cargas fatoriais rotacionadas

	Fator				
	1	2	3	4	5
Supermercados	0,859				
Comércio geral	0,851				
Comércio/serviço local	0,841				
Agências bancárias	0,705				
Shoppings Centers	0,690				
Correios	0,681				
Cartórios	0,672				
Igrejas		0,772			
Restaurantes/bares		0,769			
Centro da cidade		0,744			
Centros comunitários		0,730			
Lan houses		0,675			
Teatros/ cinemas		0,657			
Assistência Social			0,848		
Hospital			0,833		
Conselho Tutelar			0,825		
Posto de saúde			0,783		
Bibliotecas				0,750	
Ensino Superior e profissional				0,734	
Escolas de 1º grau					0,795
Creche e Pré-escola					0,774
Escolas de 2º grau					0,625

Apresentamos na Tabela 62 as comunalidades (variabilidade explicada) finais de cada serviço/local analisado. A comunalidade é utilizada para verificar se as variáveis/atributos estão sendo bem explicadas pelos fatores escolhidos. Por meio dos valores exibidos, temos que todos os atributos foram bem explicados conjuntamente pelos 5 fatores.

Tabela 62 - Comunalidade final estimada

Posto de saúde	0,755
Hospital	0,794
Assistência Social	0,881
Conselho Tutelar	0,868
Creche e Pré-escola	0,657
Escolas de 1º grau	0,741
Escolas de 2º grau	0,754
Ensino Superior e profissional	0,783
Bibliotecas	0,749
Comércio/serviço local	0,856
Comércio geral	0,882
Supermercados	0,887
Shoppings Centers	0,830
Agências bancárias	0,876
Correios	0,838
Cartórios	0,899
Centro da cidade	0,634
Centros comunitários	0,699
Igrejas	0,737
Restaurantes/bares	0,714
Teatros/cinemas	0,761
Lan houses	0,686

Com o objetivo de agrupar os moradores de acordo com o seu padrão de resposta em relação aos fatores criados pela Análise Fatorial, utilizamos a Análise de Cluster.

Para definirmos o número de clusters a serem considerados na análise, utilizamos o método hierárquico de Ward. A partir do gráfico 47, podemos observar a divisão dos clusters formados em cada etapa de agrupamento. Selecionando 5 clusters reduzimos a perda de homogeneidade, devido à combinação de dois grupos para formar um novo grupo, e ainda temos um número razoável de agrupamentos.

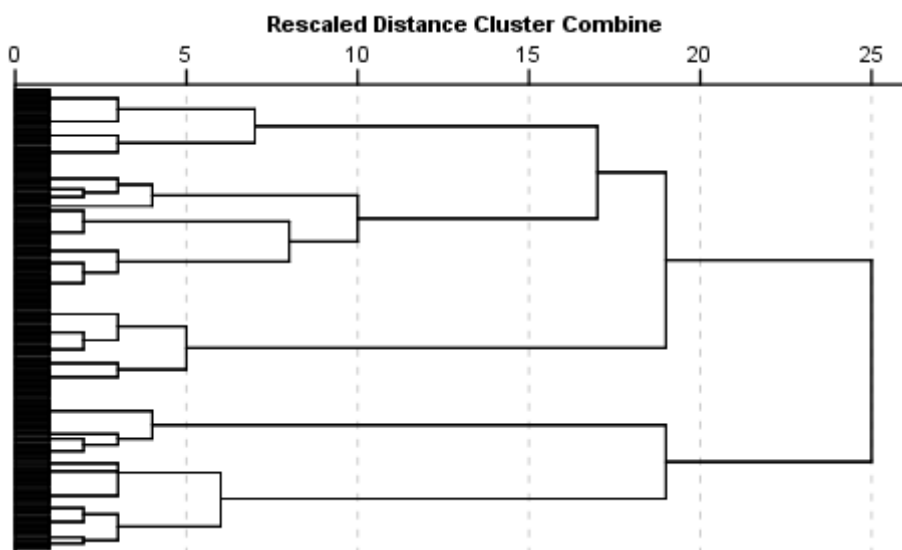


Gráfico 46 - Dendrograma obtido pelo método de Ward

Determinado o número de cluster, aplicamos o método não hierárquico k-means para obter a melhor distribuição dos indivíduos dentro de cada cluster.

A Tabela 63 mostra o número de observações e as médias dos escores fatoriais em cada cluster considerado. Tais médias são utilizadas para caracterizarmos o comportamento de cada cluster com relação aos fatores. Vale ressaltar que os escores fatoriais são padronizados com média 0 e desvio padrão 1.

Quanto ao número de indivíduos em cada cluster, verificamos que o cluster 3 é o maior, composto por 29% dos moradores, seguido do cluster 1 (23,33%), cluster 4 (19,33%) e do cluster 2 (16,67%). O menor cluster é o 5, formado por cerca de 12% dos moradores.

Com relação às médias dos fatores, podemos caracterizar cada cluster da seguinte maneira:

- Cluster 1: formado por moradores que analisam a facilidade de acesso à assistência social, hospital, conselho tutelar, posto de saúde, bibliotecas, ensino superior e profissional, escolas de 1º grau, creche e pré-escola e escolas de 2º grau acima da média e à supermercados, comércio geral, comércio/serviço local, agências bancárias, shoppings centers, correios, cartórios, igrejas, restaurantes/bares, centro da cidade, centros comunitários, lan houses e teatros/cinemas abaixo da média.

- Cluster 2: composto por moradores que consideram a facilidade de acesso às escolas de 1º grau, creche e pré-escola e escolas de 2º grau próximo da média e acima da média para os demais.

- Cluster 3: constituído por moradores que avaliam a facilidade de acesso a todos os aspectos abaixo da média.

- Cluster 4: formado por moradores que consideram a facilidade de acesso às bibliotecas e ensino superior e profissional abaixo da média e acima da média para os demais.

- Cluster 5: formado por indivíduos que analisam a facilidade de acesso à supermercados, comércio geral, comércio/serviço local, agências bancárias, shoppings centers, correios, cartórios, assistência social, hospital, conselho tutelar e posto de saúde abaixo da média; escolas de 1º grau, creche e pré-escola e escolas de 2º grau próximo da média e acima da média para os demais.

Alternativamente podemos dizer que em comparação ao geral, os indivíduos do cluster 1 estão mais satisfeitos com a facilidade de acesso à saúde e assistência social, à biblioteca, ensino superior e ao ensino básico. Por outro lado, estão menos satisfeitos com o acesso à comércio e serviços e a outros tipos de serviços/locais.

Para o cluster 2, temos que esses moradores seguem a opinião geral sobre ensino básico e estão mais satisfeitos nos demais serviços/locais.

Quanto ao cluster 3, verificamos que estão menos satisfeitos do que o geral para todos os serviços/locais.

Em relação ao cluster 4, observamos que estão mais insatisfeitos que o geral para facilidade de acesso à biblioteca e ensino superior e satisfeitos com os demais serviços/locais.

Por fim, para o cluster 5 notamos que estão mais satisfeitos em biblioteca, ensino superior e outros serviços/locais; mais insatisfeitos quanto à comércio e serviços e saúde e assistência social e similar ao geral para o ensino básico.

As informações sobre as médias de cada variável considerada estão apresentadas no Anexo A.

A partir da Análise de Variância (ANOVA) feita para os 5 fatores, verificamos que em todos eles há diferença significativa entre os clusters, indicando separação entre o comportamento dos mesmos. Esse teste é realizado apenas com intuito descritivo, uma vez que a Análise de Cluster busca separar os indivíduos, maximizando as diferenças entre os clusters.

Tabela 63 - Médias dos clusters em cada fator

	Cluster				
	1	2	3	4	5
Fator 1	-0,618	1,351	-0,331	0,593	-0,857
Fator 2	-0,568	0,329	-0,551	0,271	1,587
Fator 3	0,890	0,179	-0,830	0,227	-0,347
Fator 4	0,241	1,086	-0,164	-1,224	0,403
Fator 5	0,132	-0,049	-0,541	0,668	0,044
N	70	50	87	58	35
%	23,33	16,67	29,00	19,33	11,67

Tabela 64 - ANOVA para diferença entre as médias dos clusters em cada fator

	Cluster		Erro		F	P-Valor
	Quadrado Médio	g.l.	Quadrado Médio	g.l.		
Fator 1	43,405	4	0,425	295	102,127	0,000
Fator 2	36,691	4	0,516	295	71,101	0,000
Fator 3	31,037	4	0,593	295	52,364	0,000
Fator 4	39,483	4	0,478	295	82,566	0,000
Fator 5	13,175	4	0,835	295	15,780	0,000

As Tabelas de 63 e 64 mostram o comportamento de cada cluster em determinadas variáveis analisadas.

Podemos observar na Tabela 64 que os clusters 1, 3 e 5 se destacam por apresentar maioria de indivíduos do grupo PQL4 e também pelas maiores taxas de moradores que aderiram ao programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, notamos que nos 5 clusters as maiores frequências são para chefes de família que trabalham registrados, sendo que o cluster 3 apresenta a menor taxa para essa categoria e o cluster 5 a maior. Além disso, constatamos que o cluster 2 se

destoa dos demais quanto ao chefe da família ser natural do estado de São Paulo e quanto à moradia ser própria. Com relação à moradia anterior ser própria, o maior valor identificado foi igual 32%, do cluster 2, e menor igual a 25,86%, do cluster 4. Quanto à qualidade de vida da família, destacamos que a maioria dos moradores de todos os clusters considera que a família possui qualidade de vida. No entanto, o cluster 3 apresenta menor frequência dentre os demais, com valor igual a 82,76%.

A partir da Tabela 65 observamos que, em média, os moradores do cluster 5 são os que estão há mais tempo na cidade (23,81 anos), seguido dos moradores do cluster 4 (22,51 anos) e do cluster 1 (21,02 anos). Já para o tempo no imóvel, temos que o cluster 1 apresenta maior média (18,39 anos), seguido do cluster 4 (17,47 anos) e do cluster 2 (17,24 anos).

Tabela 65 - Comportamento de cada cluster nas variáveis qualitativas

		Cluster									
		1		2		3		4		5	
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Grupo (PQL4)		42	60,00	19	38,00	55	63,22	27	46,55	23	65,71
MCMV (Sim)		60	85,71	36	72,00	74	85,06	42	72,41	26	74,29
Categoria de ocupação	Com registro	48	68,57	35	70,00	53	60,92	43	74,14	28	80,00
	Autônomo	12	17,14	7	14,00	17	19,54	7	12,07	1	2,86
	Outros	10	14,29	8	16,00	17	19,54	8	13,79	6	17,14
Chefe da família natural de SP (Sim)		61	87,14	45	90,00	73	83,91	48	82,76	30	85,71
Moradia própria (Sim)		65	92,86	49	98,00	80	91,95	51	87,93	31	88,57
Moradia anterior própria (Sim)		21	30,00	16	32,00	24	27,59	15	25,86	10	28,57
Qualidade de vida da família (Sim)		66	94,29	46	92,00	72	82,76	56	96,55	33	94,29

Tabela 66 - Comportamento de cada cluster nas variáveis quantitativas

	Cluster									
	1		2		3		4		5	
	Média	D.P.	Média	D.P.	Média	D.P.	Média	D.P.	Média	D.P.
Tempo na cidade (anos)	21,02	14,64	19,21	12,67	19,47	13,14	22,51	11,44	23,81	13,69
Tempo no imóvel (anos)	18,39	11,83	17,24	10,34	15,11	11,23	17,47	10,33	16,46	10,78

A partir dos resultados obtidos, observamos que as variáveis relacionadas à facilidade de acesso a determinados serviços/locais podem ser reduzidas a 5 fatores comuns.

Basicamente o primeiro fator identificado está relacionado à comércio e serviços, o segundo a outros tipos de serviços/locais, o terceiro à saúde e assistência social, o quarto à bibliotecas e ensino superior e o quinto à ensino básico.

Levando em conta esses fatores, os moradores podem ser agrupados em 5 grupos distintos.

Os indivíduos do cluster 1 estão mais satisfeitos com a facilidade de acesso à saúde e assistência social, à biblioteca, ensino superior e ao ensino básico. Por outro lado, estão menos satisfeitos com o acesso à comércio e serviços e a outros tipos de serviços/locais.

Para o cluster 2, temos que os moradores seguem a opinião geral sobre ensino básico e estão mais satisfeitos nos demais serviços/locais.

Quanto ao cluster 3, verificamos que estão menos satisfeitos do que o geral para todos os serviços/locais.

Em relação ao cluster 4, observamos que estão mais insatisfeitos que o geral para facilidade de acesso à biblioteca e ensino superior e satisfeitos com os demais serviços/locais.

Para o cluster 5 notamos que estão mais satisfeitos quanto à biblioteca, ensino superior e outros serviços/locais; mais insatisfeitos para comércio e serviços e saúde e assistência social e similar ao geral para o ensino básico.

Verificamos que os clusters 1, 3 e 5 se destacam por apresentar maioria de indivíduos do grupo PQL4 e também pelas maiores taxas de moradores que fazem parte do programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, notamos que nos 5 clusters as maiores frequências são para chefes de família que trabalham registrados, sendo que o cluster 3 apresenta a menor taxa para essa categoria e o cluster 5 a maior. Além disso, constatamos que o cluster 2 se destoa dos demais quanto ao chefe da família ser natural do estado de São Paulo e quanto à moradia ser própria. Com relação à moradia anterior ser própria, o maior valor identificado foi igual 32%, do cluster 2, e menor igual a 25,86%, do cluster 4. Quanto à qualidade de vida da família, destacamos que a maioria dos moradores de todos os clusters considera que a família possui qualidade de vida. No entanto, o cluster 3 apresenta menor frequência dentre os demais, com valor igual a 82,76%.

Por fim, observamos que, em média, os moradores do cluster 5 são os que estão há mais tempo na cidade (23,81 anos), seguido dos moradores do cluster 4 (22,51 anos) e do cluster 1 (21,02 anos). Já para o tempo no imóvel, temos que o cluster 1 apresenta maior média (18,39 anos), seguido do cluster 4 (17,47 anos) e do cluster 2 (17,24 anos).

Os dados obtidos com a pesquisa Survey nos possibilitaram depreender que o grau de satisfação dos moradores em relação ao conjunto/condomínio em que moram está diretamente ligado ao poder de mobilidade que possuem.

A primeira informação que podemos utilizar como base diz respeito ao uso de transporte coletivo pelas famílias: apenas 21,5% das famílias entrevistadas. O restante, 53,4%, possui carro ou moto e, por isso, não usa o transporte público para se locomover diariamente. Nota-se, assim, que as famílias buscaram suprir uma das carências do conjunto/condomínio, ou seja, a baixa oferta de transporte público.

Nesse caso, evidencia-se que a escolha de uma casa em uma localização periférica está também relacionada a mobilidade que o morador da faixa 2, em São José do Rio Preto-SP, possui. Assim, a concretização do “sonho da casa própria” em uma localização periférica é facilitada, entre outras coisas, pela possibilidade que as famílias têm de, por meio do transporte próprio,

buscarem em localidades mais centrais os recursos necessários à reprodução da vida.

Com base nos dados, é possível afirmar que os moradores que possuem mobilidade (carro ou moto) avaliaram os equipamentos públicos e outros acessos de modo diferente do que os que dependem exclusivamente de transporte público. Isso nos leva a refletir que a localização para o morador dos empreendimentos faixa 2 passa a ser secundária ao passo que esse morador possua uma forma de mobilidade.

Outro dado que nos chamou a atenção é o nível de satisfação das famílias em relação ao conjunto/condomínio. Dos dois grupos pesquisados, a maioria das famílias avaliou sua qualidade de vida como muito boa ou boa. Estabelecendo uma relação lógica entre os dois dados colhidos, pode-se inferir que a família que possui carro e/ou moto apresenta satisfação em morar no conjunto/condomínio avaliado.

Tendo em vista então a formação de um referencial teórico a descrição de do objeto empírico e a apresentação dos dados é que passamos a próxima seção do trabalho que é a de análise do estudo em tela.

Empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto, para população de “classe média e média baixa” — o caso do Parque da Liberdade IV e Parque da Liberdade VI: “enclave” ou apartheid urbano e social?

A importância da moradia digna para todo e qualquer ser humano, de qualquer lugar, em qualquer época, foi reconhecida pelo principal Documento Internacional editado pelas Nações Ocidentais no segundo Pós-Guerra, marcando o início de uma nova fase da Ordem Internacional, com a busca da cooperação e da solidariedade. A referência é à Declaração Universal dos Direitos Humanos, que inclui o direito à moradia digna em seu artigo XXV, n. 01:

Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle (BRASIL, 1998).

Conforme demonstrado neste trabalho (ver capítulo 5), São José do Rio Preto é hoje uma cidade que figura com bons índices de qualidade de vida e desenvolvimento econômico. Foi a quarta cidade do estado de São Paulo e a 19ª do país a receber o maior montante de investimentos do PMCMV.

A provisão habitacional na cidade de São José do Rio Preto apresenta algumas fragilidades (conforme exposto no capítulo 5 deste trabalho), haja vista que a produção habitacional do município, nos últimos seis anos, superou em mais 100% o déficit habitacional. Todavia, a produção concentrou-se na faixa 2, com, aproximadamente, 14 mil unidades, enquanto a produção de habitação de interesse social foi de 6 mil unidades. Compreende-se, com base na situação apresentada, que a produção habitacional do PMCMV em São José do Rio Preto teve como objetivo suprir a demanda por habitação, o que justificaria o excedente de produção. Assim, a médio prazo, o quadro que se configura é o fortalecimento

do argumento de que o PMCMV teve como resultado a criação de novos proprietários. Nesse contexto, outro aspecto relacionado à questão da moradia merece ser desenvolvida: o ideal da casa própria.

No Brasil, o chamado “sonho da casa própria” remonta à década de 1960, mais especificamente ao ano de 1964, com a criação do BNH pelo governo militar. Com o objetivo de garantir o apoio das camadas populares, diante de um governo opressivo, o Estado intervém pela primeira vez na provisão habitacional, com uma política com forte apelo ideológico que atrelava o acesso à moradia à aquisição da casa própria. A ideologia apresentada à classe trabalhadora escamoteava importantes implicações econômicas, pois: “É no ideal da casa própria que o BNH encontrará o fertilizante ideal para propagar uma política econômica fundamentada na produção de moradia” (MEDEIROS, 2010, p.3).

Com o passar dos anos, esse ideal vai se fortalecendo na classe trabalhadora, tornando-se sua principal aspiração. Dois fatores podem ser apontados como motivadores para essa situação: em primeiro lugar, o fato de que a casa própria, na cesta de produtos para reprodução do trabalhador, é o de maior valor. Em segundo, podemos apontar o que afirmou Peruzzo (1984, p.41) a esse respeito: “a casa própria não só desempenha um forte atrativo diante das dificuldades financeiras e das incertezas do emprego urbano, como demonstra ascensão social”.

Sendo assim, a classe trabalhadora passa a vincular sua inserção na sociedade com a aquisição da casa própria, que, acredita, ser o meio pelo qual terá acesso ao seu direito à moradia. Essa visão é entendida por Maricato (2012) como um analfabetismo urbano, ou seja, muitas pessoas não sabem a que têm direito e, muitas vezes, não se reconhecem em situações de segregação socioespacial e/ou vulnerabilidade social. Em outras palavras, não se percebem como excluídos do direito à moradia, no que ele representa de fato.

Nesse sentido, os pesquisadores são unânimes em afirmar que o direito à moradia não se resume ao direito à propriedade privada, nem pode ser entendido como um abrigo composto apenas por um teto e quatro paredes (ROLNIK et al, 2015; ANDRADE, 2015; MARICATO, 2015; CARDOSO, NASCIMENTO, 2015; FERREIRA, 2012).

Esses autores dão apoio a essa compreensão sobre os documentos internacionais que estabelecem o direito à moradia. Na Declaração Universal dos Direitos Humanos e no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), o direito à moradia é incluído como parte do direito a um padrão de vida adequado:

Artigo 11, parágrafo 1º: Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida (PIDESC).

Nesse artigo, nota-se que o direito à moradia integra-se a um conjunto de outros direitos (alimentação e vestuário), ou seja, possuir uma casa não pode ser empecilho para gozar os demais direitos que garantam ao ser humano uma vida digna. Ademais, deve-se garantir ao cidadão a possibilidade de melhoria contínua de suas condições de vida, ou seja, ter acesso à moradia deve representar um avanço tanto do ponto de vista econômico, quanto, e principalmente, social.

No Brasil, a Lei 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, define o direito à moradia como parte do direito à cidade, à terra urbana, ao saneamento ambiental, ao transporte, à infraestrutura urbana, ao trabalho, ao lazer etc. “No plano nacional, portanto, o direito à moradia adequada encontra-se também inserido num contexto amplo, o qual deve ser considerado no momento de sua implementação” (FERNANDES; ALFONSIN, 2014 *apud* ROLNIK, 2015, p. 392).

Também no plano nacional, a Secretaria de Direitos Humanos estabelece o que considera uma moradia adequada, com base no Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (UNITED NATIONS, 1991):

- Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para

- cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
- **Economicidade:** a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
 - **Habitabilidade:** a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
 - **Acessibilidade:** a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.
 - **Localização:** a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.
 - **Adequação cultural:** a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (BRASIL, 2013, p. 13).

Sendo assim, a efetivação do direito à moradia compreende uma ação de maior amplitude por parte do Estado, de tal modo que se garanta às pessoas a possibilidade de uma real melhoria de vida, entendendo “vida” como um conjunto de fatores que não se limitam à simples ocupação de um espaço físico. É importante observar que as recomendações do Comitê estabelecem a segurança da posse como uma entre sete condições para se garantir o direito à moradia.

Uma vez que tais condições não se efetivam na realidade, podemos concluir que estamos diante do que Rolnik (2014) chama de “*apartheid* social”, consequência direta do que Caldeira (1997) identificou como “enclaves fortificados”. Vejamos.

No final da década de 1990, Teresa Caldeira (1997, p. 155)⁵⁷ identificou uma dinâmica social que originou a construção de “espaços privativos, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho”. Usando a violência como justificativa, as classes alta e média alta passaram a viver em loteamentos fechados, abandonando a “tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os ‘marginais’ e os sem-teto”. O resultado foi a fragmentação das cidades em espaços privativos sem nenhuma diversidade funcional, nos quais “é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviriam de estruturação das cidades modernas”.

⁵⁷ Apesar de Caldeira se referir a condomínios de classe alta, a reflexão para esse contexto é válida uma vez que esse movimento tem se contextualizado atualmente para outras classes sociais também.

Com essa realidade, estão os empreendimentos horizontais fechados, amiúde cercados por alambrados, do PMCMV, proporcionando uma falsa impressão de segurança e diferenciação de classes sócioeconômicas. Rolnik (2011) identifica nesses empreendimentos uma espécie de “*apartheid* social”. Seriam moradias localizadas em áreas sem espaços comerciais, sem equipamentos públicos, com precaríssimas opções de transporte e mobilidade, conforme temos demonstrado neste trabalho. Rolnik sintetiza essa situação, ao afirmar que são moradias sem cidade. Para a pesquisadora, tais condições revelam o processo de “favelização”, formação de guetos e reforço do *apartheid* social”⁵⁸.

É notório que muitas questões urbanísticas do PMCMV não são levadas em consideração. Uma delas é a localização dos empreendimentos⁵⁹, um ponto criticado, pois o programa estabeleceu apenas um conjunto de características básicas sobre os tipos e padrões de UH e conjuntos a serem produzidos. Os primeiros estudos que investigam a satisfação dos beneficiários sugerem diversas críticas aos padrões construtivos (CARDOSO *et. al.*, 2013).

Fix (2011), citando Harvey (1982), conclui que a propriedade da terra (e por extensão a cidade) chega, no momento atual, a sua forma verdadeiramente capitalista, campo de circulação do capital portador de juros. A função financeira da terra, neste sentido, passa a prevalecer sobre a função social, enquanto juros e renda da terra se aproximam, internalizando o conflito. Assim, o capital incorporador, hoje, assume uma nova dimensão na produção do espaço urbano sob o domínio da financeirização (ALCANTARA, 2013, p.42).

No entanto, do ponto de vista da questão urbana, é sem dúvida imprescindível que se dê um tratamento ao urbano como um espaço das relações sociais e não como simples mercadoria para que se reproduza o lucro e

⁵⁸ ROLNIK, R. “De Cidade só tem o Nome”. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com>, 2011.

⁵⁹ MARICATO, E. Em seus textos mais atuais, tem deixado muito claro que discutir Política Habitacional sem discutir cidade e reforma fundiária não é correto e que a disputa nas cidades se dá pela localização. No entanto, a maioria não reconhece isso. A autora afirma que nunca se teve tanto subsídio para Política Habitacional, porém quando o recurso aparece novamente, no final de 2010, ele cria uma verdadeira máquina de fazer renda.

se mantenha a exploração da força de trabalho. Nesse sentido, Lefebvre contribui ao formular que “em síntese, foi a partir da compreensão do espaço não só como o local onde acontecem as ações (função de receptáculo), mas, ao mesmo tempo, como o local geográfico da ação e da possibilidade de engajar-se na ação” (LEFEBVRE, 1974, p. 41). É, ainda, a partir da ideia do espaço como produto material de uma dada formação social (CASTELLS, 1972), que se passou a compreender a rede urbana como a forma espacial privilegiada (IPEA/IBGE/UNICAMP, 2001, p. 258-259).

Ademais, segundo Paiva (2007), não há um rompimento definitivo com as estruturas condicionadas pelo capital mercantil imobiliário, devido, entre outros fatores, à baixa profundidade do mercado de capitais em economias em desenvolvimento como o Brasil, revelando um movimento maior de justaposição do que sobreposição de forças. O capital financeiro imobiliário, formado a partir de novas articulações do capital financeiro com o capital imobiliário, procura criar e ampliar, sob condições de maior liquidez, as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. Para tanto, articula, de maneira orgânica, o sistema financeiro (acesso a recursos financeiros e instrumentos de liquidez), os grandes investidores institucionais, o setor imobiliário (especialmente o incorporador imobiliário – que é o grande baluarte do capital mercantil imobiliário) e também o Estado (2007, p. 140).

Nesse estado de coisas e com as questões acima apontados, analisou-se então as UHs produzidas pela Rodobens Negócios Imobiliários em São José do Rio Preto. Foram selecionadas 302 UHs, de um total de 2.768 UHs, e seu entorno. O loteamento do PMCMV analisado, chamado Parque da Liberdade, contém seis empreendimentos (I a VI), dos quais foram estudados o IV e o VI, e localiza-se em um ponto periférico da cidade, pois, num raio de três quilômetros, não há nenhuma Unidade Básica de Saúde, nenhuma escola de Ensino Médio, centros comerciais, agência bancária ou outros equipamentos de uso cotidiano da população.

Vale ressaltar que o projeto desse empreendimento, quando da dação realizada entre a Prefeitura e a Rodobens Negócios Imobiliários, previa, além da construção de 2.768 UHs: uma creche, uma escola de ensino fundamental, um posto policial, uma área esportiva e uma área comercial. A execução seria

dividida em seis módulos de condomínios horizontais, sendo cada módulo separado dos outros módulos através de alambrados, formando condomínios independentes, com sistemas de lazer próprios, e no núcleo central ficariam concentrados os equipamentos comunitários, o centro comercial e uma praça com quadra poliesportiva, campo de futebol, quadra de areia, ciclovia e pista de caminhada.

Das construções previstas em 2006, as que estão finalizadas e em uso atualmente são a creche, a escola de ensino fundamental e a área esportiva. As que estão inacabadas, sem funcionamento, são o posto policial, a quadra poliesportiva, o campo de futebol, a quadra de areia, ciclovia e a pista de caminhada.

Vale ressaltar, também, que essa área já integrava o perímetro urbano no ano de 1998, ou seja, desde a época em que a Prefeitura a adquiriu da Encalço. Contudo, apesar de 18 anos passados, a área continua apresentando problemas no que se refere à sua inserção da malha urbana.

Os resultados das entrevistas realizadas neste trabalho possibilitam afirmar que os moradores do Parque da Liberdade IV e do Parque da Liberdade VI ocupam áreas periféricas. A esses empreendimentos que ocupam as áreas periféricas a pesquisadora Arlete Moyses Rodrigues chamou de “loteamentos murados e condomínios fechados”⁶⁰ com a perspectiva da casa própria. De fato, muitos dos entrevistados afirmaram: “aqui pago o que é meu”.

Contudo, ao tratar os dados em uma perspectiva sem nenhum ferramental de matemática financeira ou de juros compostos, nota-se que uma família que adquire uma habitação em um conjunto faixa 2 do PMCMV terá que pagar muito caro por isso. Conforme apurado na pesquisa por nós realizada, para uma família morar a 15 km do centro urbano e portanto, do acesso mais próximo às áreas servidas de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos, pagará, aproximadamente, R\$ 1.350,00 por mês, por trezentos meses geralmente. Ao fim

⁶⁰ Ver VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). *A Cidade Contemporânea – Segregação Espacial*. 2013. Artigo “Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. Arlete Moyses Rodrigues (2013 p.147 a 168).

deste período, a grosso modo, isso dará um montante de 405 mil reais⁶¹ por uma unidade habitacional que custou para a empreiteira o valor de R\$ 49.000,00 e que foi vendida pelo valor de R\$110 a 130 mil reais⁶².

A título de comparação, que nos auxiliará a comprovar o excedente existente em casos como os do empreendimento acima, citemos a existência de um conjunto habitacional para faixa 1 — localizado a menos de 1 km do Parque da Liberdade —, cuja parcela tem um valor de R\$ 50,00 em média⁶³.

O que é importante evidenciar é que há uma tendência das empresas que produzem empreendimentos do PMCMV de produzi-los fora da malha urbana, nas franjas da cidade, no caso de São José do Rio Preto especificamente, conjuntos para faixa 2 e para faixa 1 muito próximos, o que anteriormente não se notava, pois via-se que o faixa 2 era levemente mais incluído que o faixa 1, principalmente quando se trata de empreendimentos verticais; já no caso de empreendimentos horizontais, quando a questão é a terra disponível - pois há necessidade de uma grande área para realização de grandes empreendimentos - torna-se mais vantajoso distribuir a população em áreas periféricas da cidade.

Ainda do ponto de vista das similaridades, uma das reflexões que foram feitas ao longo deste estudo é a de que, na essência, não existem grandes diferenças entre os empreendimentos faixa 1 e os da faixa 2, do ponto de vista da localização e da unidade habitacional, a não ser pela parcela, o que, para o caso de São José do Rio Preto – SP, é muito evidente.

⁶¹ Através de dação em pagamento por meia de licitação, a Prefeitura deu a referida área de sua propriedade, constituída por cinco glebas encravadas na Fazenda Felicidade, dentro do perímetro urbano como pagamento pela construção dos equipamentos comunitários no valor de R\$ 2.741.700,00.

⁶² Coletado através de informações verbais no canteiro de empreendimentos faixa 2 do PMCMV da Rodobens.

⁶³ Importante aqui é ressaltar que este trabalho não comparar a localização do faixa 1 e faixa 2. O que se busca com este trecho do trabalho é jogar luz à lógica perversa do capital, que afasta a classe trabalhadora das áreas mais bem localizadas. Pretende-se demonstrar, ainda, que a questão da casa própria e a segurança na posse estão no imaginário popular da classe média como resolução dos problemas, empoderamento social, entre outros aspectos.

7.1 Segmento econômico: padrão construtivo

As construções das UHs das faixas 1 e 2 seguem um padrão standartizado. Neste item, procuraremos apresentar como esse padrão foi aplicado em São José do Rio Preto – SP e por que ele vem sendo utilizado com grande frequência no PMCMV.

Considerando-se que o PMCMV foi concebido como uma política econômica e não social, visto ter surgido para minimizar a crise econômica global de 2008, adota uma forma de produção em escala, dentro do segmento econômico, que

vem sendo adotada como forma de diluição dos preços do terreno e de construção de número maior de unidades habitacionais, o que reforça a tendência de espraiamento territorial, na medida em que parte das grandes glebas disponíveis se encontra fora dos centros urbanos mais consolidados (FERREIRA, 2012, p.66)

Nesse sentido, alguns pontos devem ser observados para que a produção em massa seja bem sucedida: redução dos custos da construção, sistema construtivo industrializado da construção, escala de produção economicamente adequada, sustentabilidade no fluxo de obras, por certo prazo de tempo, para permitir a amortização dos investimentos e a formação de uma mão-de-obra numerosa e qualificada (GHOUBAR, 2012 apud FERREIRA, 2012, p. 91)

Como podemos notar nas figuras seguintes (11 a 14), as unidades habitacionais seguem basicamente o mesmo padrão construtivo, metragem e de projeto.



Figura 11 - . Unidade Habitacional do Conjunto Habitacional Lealdade e Amizade faixa I
 Fonte: Portal da Empresa Pacaembu



CASA MOD. H2QPN
Planta Humanizada

Escala 1/50
 Área Útil = 36,16 m²
 Área Const. = 41,20 m²

Figura 12 - Planta Unidade Habitacional do Conjunto Habitacional Lealdade e Amizade faixa I.
 Fonte Portal da Empresa Pacaembu



Figura 13 - Unidade Habitacional do Parque da Liberdade IV, faixa II
 Fonte: Portal Rodobens Negócios Imobiliários



Figura 14 - Planta Unidade Habitacional do Parque da Liberdade IV – faixa II.
 Fonte: Portal da Rodobens Negócios Imobiliários

7.2 Empreendimentos localizados fora da malha urbana

Conforme temos demonstrado ao longo deste trabalho, os empreendimentos horizontais destinados ao PMCMV são localizados, em sua maioria, em áreas periféricas, tendo em vista a necessidade de grandes glebas para sua construção, “fomentando, assim, o espraiamento territorial” (FERREIRA, 2012, p. 66). Em São José do Rio Preto – SP, a produção do segmento econômico desde 2010 concentrou-se fora da malha urbana ou nas franjas da cidade.

Nota-se, na figura 15, abaixo, os empreendimentos faixa 1 e faixa 2 observados para esta pesquisa. Colocados em uma escala de comparação, apresentam localização muito semelhante, apesar do valor comercial entre eles não ser o mesmo, pois o faixa 2, por se tratar de um loteamento fechado, está mais valorizado que o faixa 1.



Figura 15 - Localização dos Empreendimentos faixa I e faixa II

Fonte: Google Maps

Analisando-se a figura acima, nota-se que os empreendimentos estão distanciados da malha urbana, de modo a romper a fluidez urbana. Além disso, as UHs estão afinadas por formas e processos derivados da cidade e do campo, isso porque, em São José do Rio Preto, ainda é possível encontrar áreas rurais no entorno da cidade. Por estarem localizados nas franjas urbanas, entre o urbano e o rural, os empreendimentos objetos deste estudo vão adquirindo características do campo, tais como isolamento e dificuldade de acesso. Esse processo contribui para a “desconstrução do espaço” rural, visto que, com o

avanço do ambiente construído para o campo, este vai, gradativamente, sendo modificado, de modo a possibilitar novas (des)construções (FRANCISCO, 2002).

Segundo Villaça (2003), mais de 80% da população brasileira é urbana e considerar os problemas de hoje como “problemas urbanos” não teria mais sentido, uma vez que eles já passaram a ser “problemas brasileiros”.

Não paira dúvida de que os problemas decorrentes da urbanização ocorridos nos últimos anos devem ser tratados por meio do planejamento integrado, ou seja, por instrumentos de integração das atividades sociais, econômicas, culturais e políticas, visando à qualidade física e ambiental das cidades. Notamos, por conseguinte, que o PMCMV está, sem dúvida, na contramão desse caminho, uma vez que ao “armazenar” a população em áreas periféricas, principalmente nas zonas que não possuem soluções eficientes de transporte do ponto de vista da integração dos modais, faz-nos compreender a situação, como se refere Maricato (2002), de que haja em curso uma “tragédia urbana”.

Para Paiva (2001), o drama da questão social brasileira, presente sobretudo nas grandes metrópoles, agrava-se com a exclusão social e com a segregação espacial, sendo proveniente, em grande parte, da precária relação entre a ação governamental e o desenvolvimento urbano do País.

Para Chauí (2013)⁶⁴, o espaço, os meios de produção, a população, as classes trabalhadoras, entre outros, têm se fragmentado cada vez mais, desarticulando e desconstruindo qualquer tentativa de inverter a lógica da globalização de bens e serviços, fortalecendo, assim, o capitalismo e o consumo cada vez maior desse tipo de habitação que está sendo construída feito verdadeiras lavouras de cana-de-açúcar⁶⁵, uma atrás da outra, pobre do ponto de vista do projeto arquitetônico e afastada da cidade. O que se nota no mundo é que o que se produz hoje no âmbito da habitação social, principalmente as experiências chilenas e mexicanas – que serviram de inspiração para o PMCMV – não tem equacionado as relações entre moradia adequada e produção.

⁶⁴ CHAUI, M. S. O efeito das manifestações. 2013. (Programa de rádio ou TV/Entrevista).

⁶⁵ Como propôs FRANCISCO, J. (2014) durante uma reflexão “ São verdadeiros canaviais de casa”

Apesar de tais UHs serem padronizadas e afastadas da cidade, uma vez inseridas em loteamentos fechados passam por uma grande valorização. Após a construção da “cerca de alambrado”, que conota o loteamento fechado, essas habitações se valorizam acima qualquer outro bem. Por exemplo, há casos em que as famílias compraram as casas por R\$ 89.000,00 e chegaram a vendê-las por R\$ 250.000,00 (Diário da Região, 2015).

O que representa claramente a produção capitalista da mercadoria habitação é que há a transferência dessa produção ao mercado, um dos grandes capitais que atuam nas cidades brasileiras, tornando-as cada dia mais insustentáveis do ponto de vista da qualidade de vida e da mobilidade humana entre os espaços urbanizados. O que vemos hoje é um sistema predominantemente mercantil da habitação, com uma política de viés neodesenvolvimentista, contrariando os tratados internacionais e aquilo que foi discutido por décadas pelo movimento de reforma urbana (MARICATO, 2015).

O que tem que ser pensado é que nosso modelo, inspirado no Chile e no México, no âmbito urbanístico, favorece, no caso da provisão de 0 a 3 salários, teoricamente, a produção de casinhas térreas em grandes conjuntos nas periferias urbanas ou mesmo em área rural que será transformada em área urbana; sendo que, nesse caso, o custo da terra é baixo, o que permite o maior ganho possível pela incorporação de renda diferencial.

Como podemos verificar nas figuras 16 e 17, temos os modelos do Chile e do México que servirão de inspiração para o PMCMV, no entanto as diferenças são imperceptíveis na essência dos programas, que é produção de casas nas periferias urbanas como produto de um mercado imobiliário com lógica mercantil perversa celebrando o apogeu do capitalismo, que se fundamenta no lucro acima de tudo.



Figura 16 - O modelo chileno de habitação de interesse social
Fonte: <https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/politica-habitacional/>



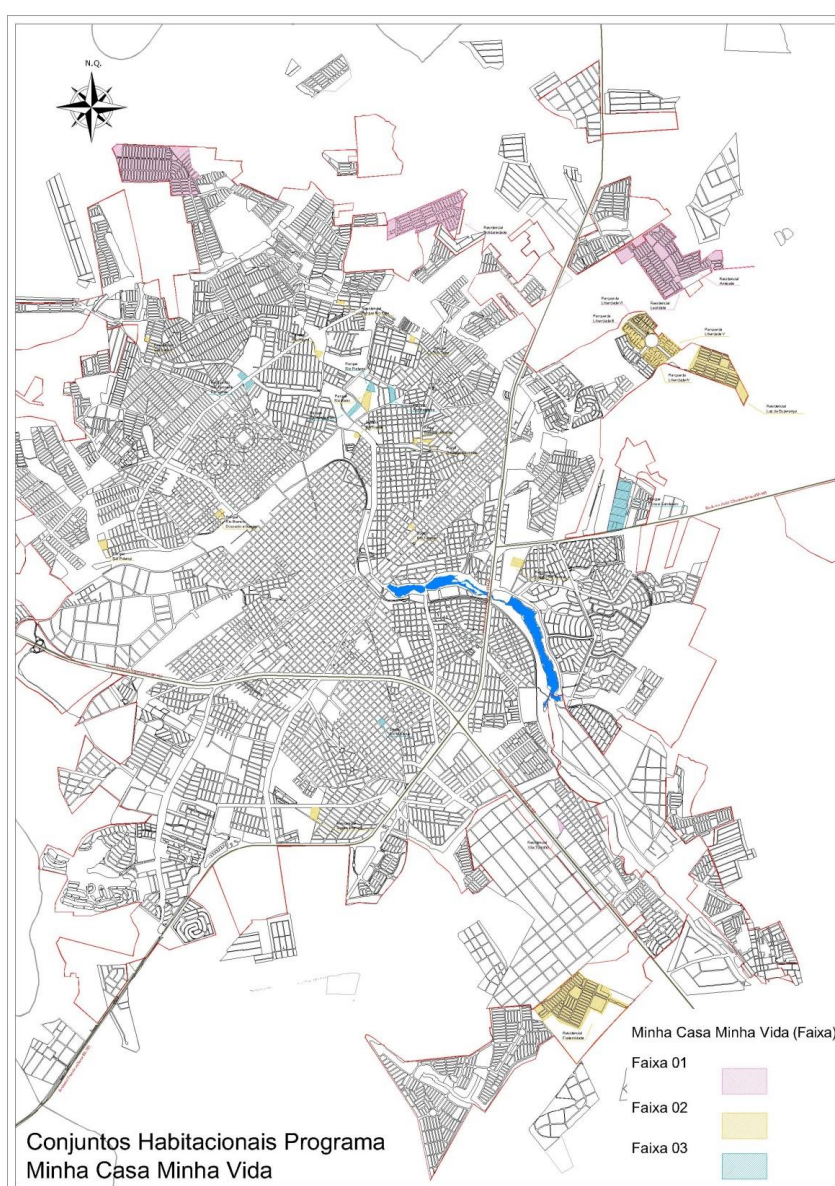
Figura 17 - O modelo Mexicano de habitação de interesse social
Fonte: <https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/politica-habitacional/>

7.3 A distribuição dos empreendimentos e sua relação com o espaço urbano

No caso de São José do Rio Preto, nota-se, por meio dos mapas de 6 a 12, a distribuição desses empreendimentos no espaço urbano. O interessante é observar a linha de delimitação urbana sendo alterada, não mostrando, conforme a conveniência e convivência com o capital imobiliário, preocupação com a população e a acessibilidade urbana.

7.3.1 Empreendimentos estudados e a delimitação da área urbana

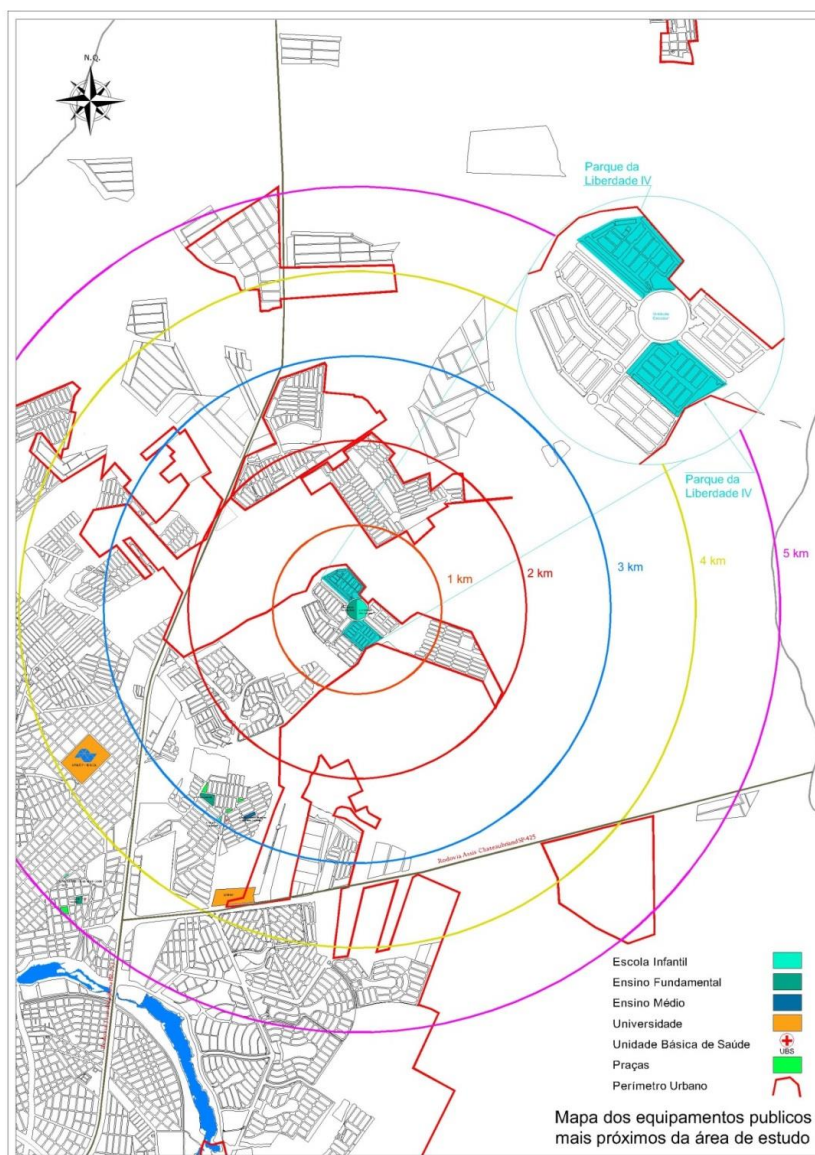
Para o mapa 1 abaixo, notam-se os empreendimentos estudados. Vale ressaltar que da década de 1970 a 2015 essa linha vem se movimentando amplamente. E ainda hoje a região do município que mais recebe investimentos públicos tem sido a Sul, após a localização de um *shopping center* de uma grande rede, ao passo que a região mais carente de infraestrutura e na qual tem se instalado a população de classe média e baixa são as regiões norte e leste.



Mapa 1 - Cidade de São José do Rio Preto e os equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos estudados
Fonte: Elaboração Própria.

No mapa acima, nota-se a espacialização dos empreendimentos do PMCMV em São José do Rio Preto – SP, é importante ressaltar que os mais centralizados são empreendimentos verticais, analisou-se ainda que o faixa 1 e faixa 2 de empreendimento horizontais estão prioritariamente nas franjas urbanas, nas margens de rodovias e com acessos precários.

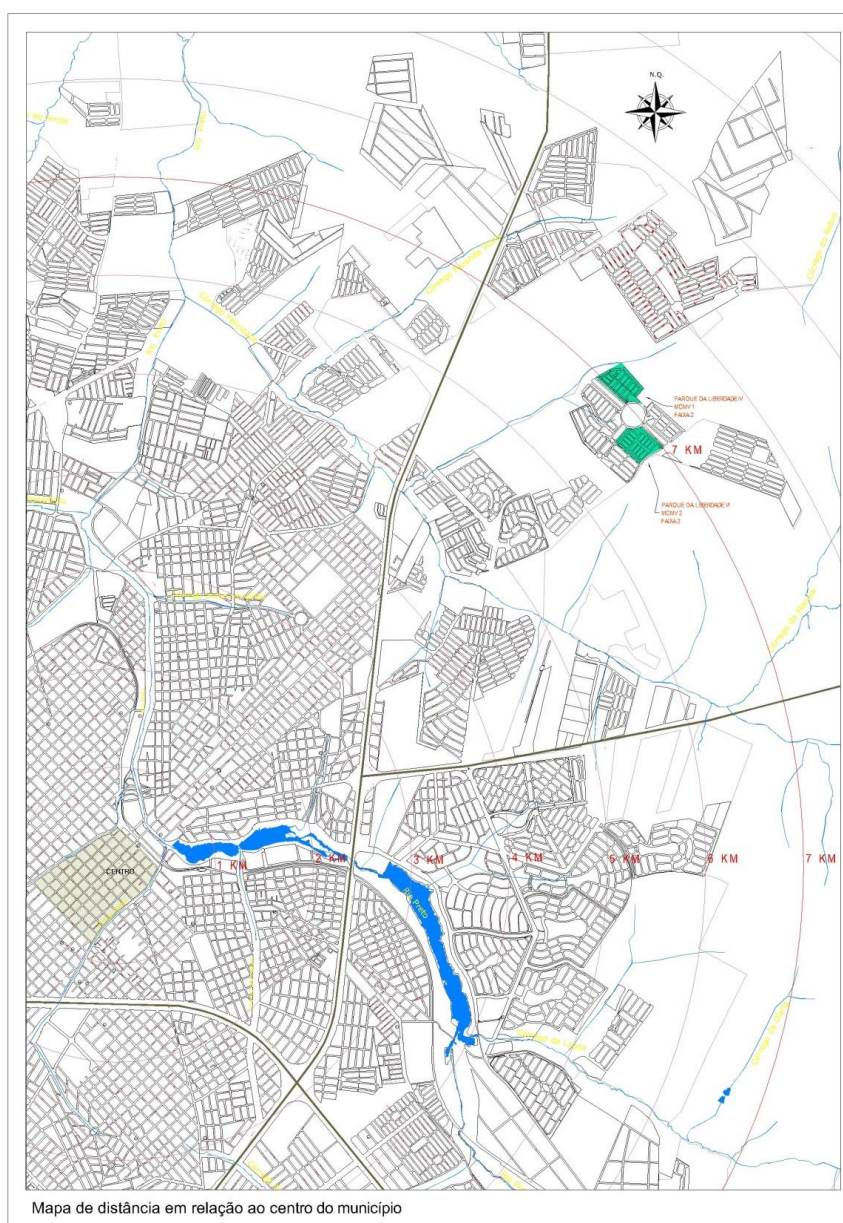
7.3.2 Os empreendimentos do PMCMV e os equipamentos públicos no entorno



Mapa 2 - Os empreendimentos do PMCMV e os equipamentos públicos no entorno
Fonte: Elaboração Própria.

No mapa acima, nota-se, por meio da indicação dos raios de distancias a partir do empreendimento estudado, que há poucos equipamentos públicos localizados entre os raios de 2 e 3 quilômetros. Percebe-se que há um déficit com relação entre a quantidade de equipamentos públicos urbanos, como escola infantil, fundamental e ensino médio, além de praças e parques urbanos.

7.3.3. Localização dos empreendimentos estudados e a distância do centro

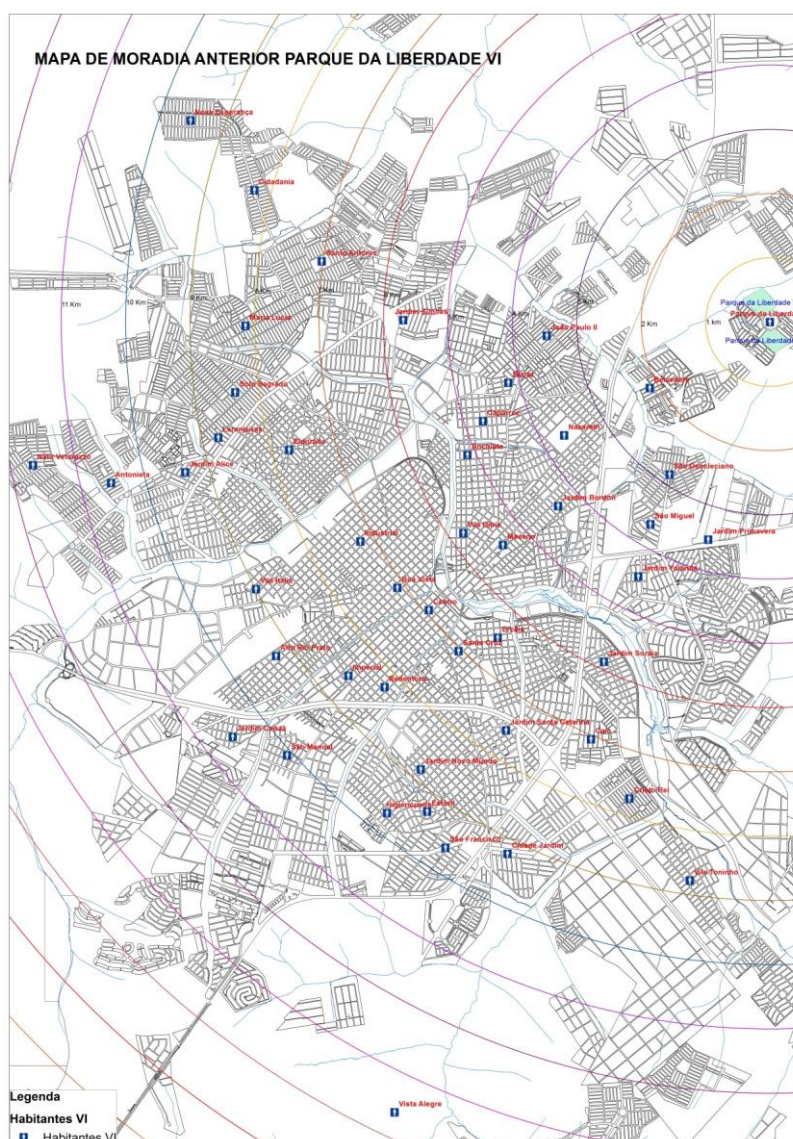


Mapa 3 - Localização dos empreendimentos estudados e distância do centro
Fonte: Elaboração Própria.

Sendo assim, do ponto de vista dos objetivos específicos deste trabalho, os empreendimentos analisados, os de faixa 2, demonstram uma pequena inserção urbana. O mapa demonstra 7 km da centralidade urbana, o que, para uma cidade de tamanho médio, não metropolitana, é uma distância considerável.

7.3.4. Localização da moradia anterior e da atual

No mapa 4 abaixo, nota-se que houve uma considerável migração dos moradores referente à sua moradia anterior.



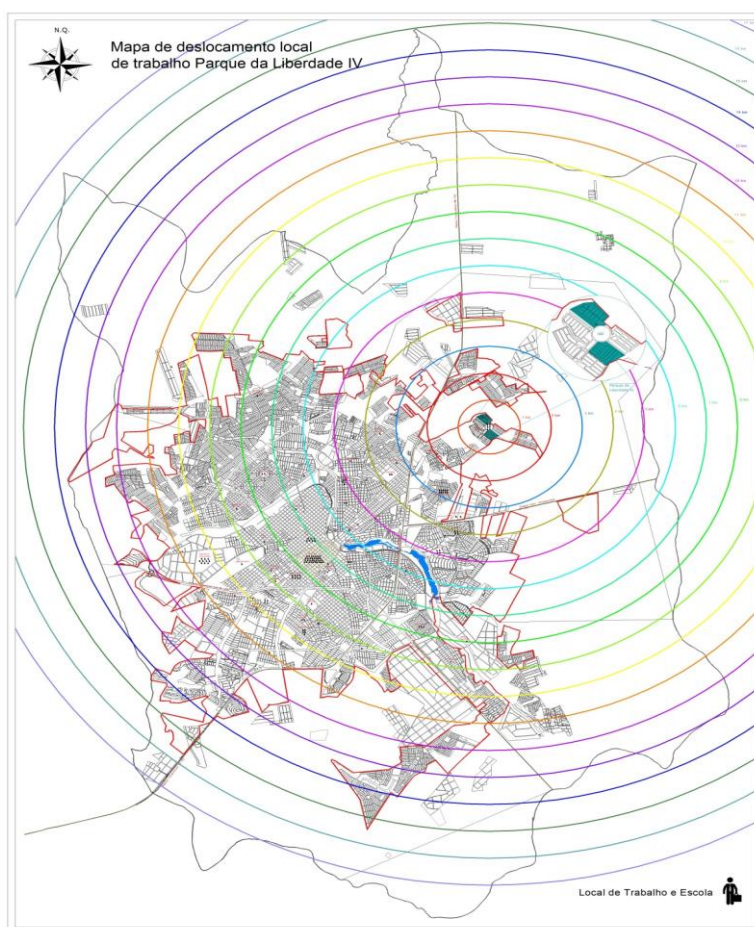
Mapa 4 - Localização da moradia anterior e da atual
Fonte: Elaboração Própria.

Verifica-se que grande parte dos moradores dos empreendimentos estudados habitavam anteriormente bairros mais centralizados, consolidados na malha urbana, dotados de infraestrutura e acessibilidade. Porém, atualmente, por optarem em adquirir um imóvel próprio, realizando o desejo da “casa própria”, estão localizados a margem da cidade.

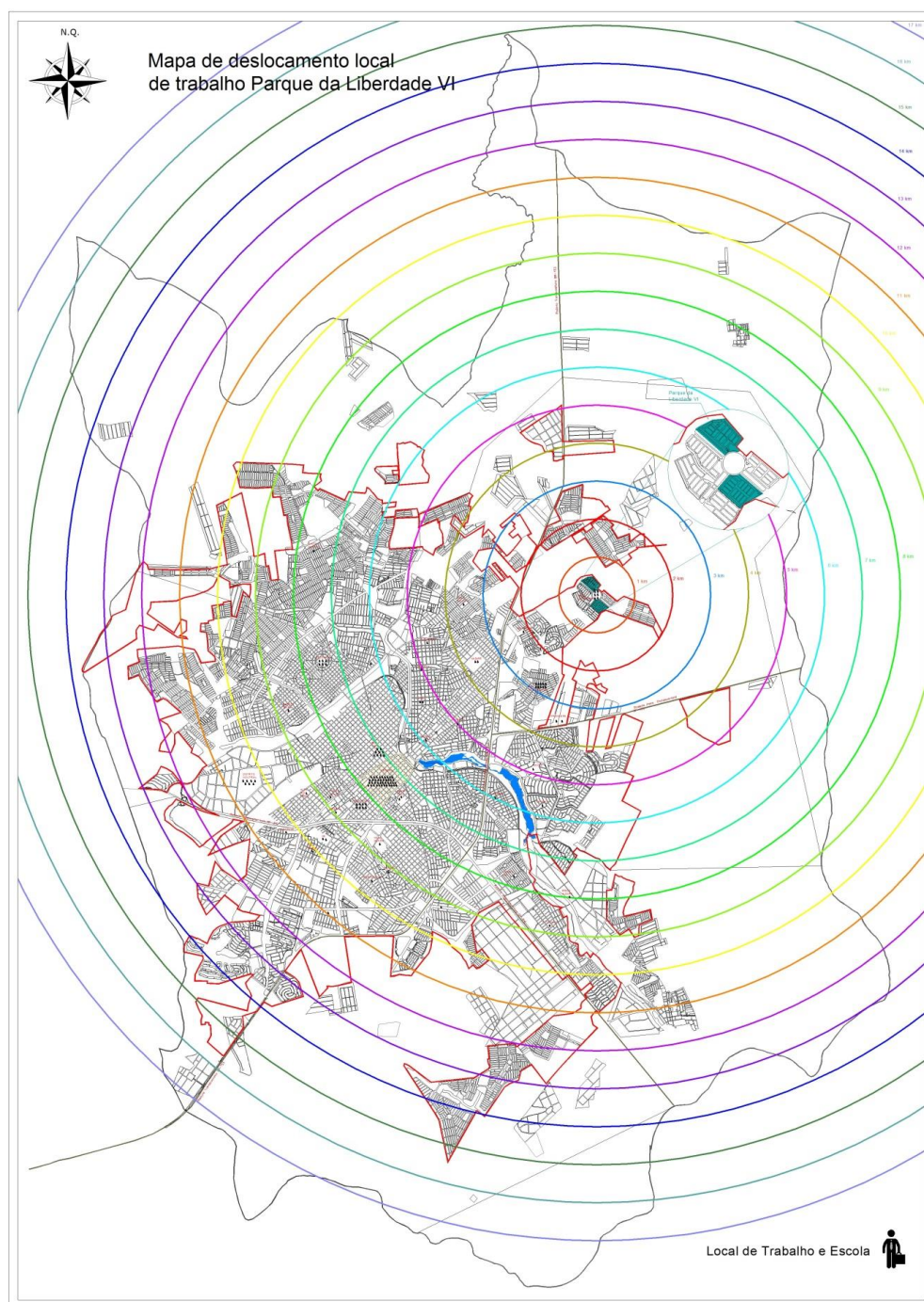
7.3.5. Representação do deslocamento dos moradores do Parque da Liberdade IV para escola e trabalho

No mapa 5, abaixo, verifica-se que a inserção urbana desses conjuntos é pequena em relação à cidade. de acordo com observações realizadas por este pesquisador, constatou-se que a distância real é de 13 km.

Além disso, é notável que os moradores enfrentam todos os dias longas distâncias, tanto do Parque da Liberdade IV quanto do VI.



Mapa 5 - Representação do deslocamento dos moradores do Parque da Liberdade IV para escola e trabalho conforme respostas
Fonte: Elaboração Própria.



Mapa 6 - Representação do deslocamento dos moradores do Parque da Liberdade VI para escola e trabalho conforme respostas
Fonte: Elaboração Própria.

Deve-se notar também que o conjunto faixa 2 tem a diferença mínima de distância do faixa 1, o que, no texto, se evidencia por uma imagem de satélite que, para esta análise, é importante e nos faz refletir acerca da segregação, que era somente para conjuntos de baixa renda subsidiados em sua maioria pelo

Estado, e agora também se evidencia para outras Faixas, como por exemplo, a faixa 2, que, de acordo com a pesquisa aplicada, compõe-se de uma classe média, trabalhadora e com poucos incentivos do Estado no âmbito da ajuda por meio de benefícios financeiros ou isenção.

Do ponto de vista da adequação socioeconômica e urbanística, a pesquisa sinalizou que a mobilidade é um dos desafios enfrentados pelos moradores dos empreendimentos do PMCMV faixa 2 da empresa Rodobens Negócios Imobiliários S/A, no caso o Parque da Liberdade IV e VI. Embora os resultados da pesquisa mostraram que a maioria dos moradores dos conjuntos habitacionais realizam suas viagens cotidianas com automóveis e motos, também foi constatado que, muitas vezes, as mulheres têm que sair para a jornada de trabalho e a família possui somente um automóvel, o qual o homem utiliza para o trabalho e para levar os filhos à escola. Assim, para chegarem à “terra servida de infraestrutura e equipamentos públicos”, ou seja, a cidade de fato, para trabalhar/estudar/ter lazer e cultura, muitos dos moradores dependem de transporte coletivo, cujos horários são incompatíveis com a realidade da população.

A esse respeito, pode-se citar Barros Jr. (1942 *apud* BONDUKI, 2011, p. 292):

É de importância capital para o morador a localização da habitação [...]. A escolha do local fica subordinado aos meios de transporte existentes e à eficiência e custo deste transporte. Ainda mais, à existência ou não de serviços de água e esgoto, mantidos no Brasil, geralmente, pelos governos, e de luz e gás, explorados por companhias particulares, influem poderosamente na escolha do lugar. É interessante notar que deste elementos o único geralmente insubstituível é o transporte coletivo; a água encanada pode ser substituída pelo poço, o esgoto pela fossa, a luz elétrica pelos modernos lâmpões, ou mesmo gerada na própria casa, e o gás, como combustível, pode ser substituído facilmente pela lenha ou pelo carvão de madeira. Mas quando falta o transporte coletivo a solução é o pé, acarretando grande perda e dispêndio de energia.

Em uma verificação quantitativa, a população localizada nos empreendimentos estudados, somando Parque da Liberdade I, II, III, IV, V e VI e mais os Conjuntos Habitacionais Lealdade e Amizade, ficaria em torno de 26 mil habitantes. Portanto, além do problema do horário, o transporte público coletivo não é suficiente, no que diz respeito ao número de ônibus que servem a região.

Levando em consideração para o problema apontado por Barros Jr., já em 1942, a falta de transporte coletivo adequado, obrigada as famílias que possuem automóvel a usá-lo – já que andar a pé torna-se humanamente impossível, devido às longas distâncias aqui já mencionadas –, gerando um problema urbano e ambiental causado pela circulação dessa quantidade de automóveis todos os dias nas ruas da cidade.

Apesar de São José do Rio Preto ser uma cidade de porte médio, já enfrenta grandes problemas de congestionamento, o que se confirmou em uma das visitas ao bairro, por um acesso alternativo; o pesquisador ficou trinta minutos em uma fila para acessar esses empreendimentos pelo trajeto que permite ir aos conjuntos faixa 1 (Lealdade e Amizade) e faixa 2 (da Liberdade IV e VI) pela entrada sentido Talhados, distrito de São José do Rio Preto – SP.

Ainda no que diz respeito à questão ambiental, notou-se que na região não há arborização adequada e nem projetos de recomposição do desmatamento feito pela incorporadora, tampouco mecanismos de reutilização de água pluvial.

Analisada sob a perspectiva qualitativa, os empreendimentos estudados apresentaram baixa vulnerabilidade social (SEADE, 2012). No entanto, a região em que se localizam os empreendimentos é de grande vulnerabilidade social⁶⁷. De um modo geral, os moradores dos empreendimentos pesquisados reclamam muito das distâncias e dos acessos aos serviços públicos e de telefonia. Ao analisar os mapas e bem como ao visitar o local, foi possível comprovar que existe um número reduzido de equipamentos públicos no entorno: só há uma Unidade Básica Saúde e uma escola no entorno, tornando impossível, nem com muito otimismo e boa vontade, atender toda a população dessa área.

⁶⁷ Total de 2508 UHs faixa 1 com grandes dificuldades de acesso e renda de 0 a 3 salários mínimos. Outros dados sobre o perfil dos moradores ver em Relatório Projeto CNPq “Provisão do Programa Minha Casa Minha Vida em Araraquara e São José do Rio Preto – SP: inserção urbana e adequação socioeconômica, urbana e ambiental”. Processo nº 409539/2013-9.

7.4 Inserção urbana: análise do Parque da Liberdade IV e do Parque da Liberdade VI

A esta altura de nossa análise, chegamos ao maior entrave dos empreendimentos pesquisados: a inserção urbana. Ferreira (2012), em uma proposta que parte da maior escala e abrange aspectos urbanísticos, até chegar a menores proporções relativas às UHs, propõe três dimensões de análise que são relacionadas à infraestrutura, aos serviços urbanos, à localização e à acessibilidade e, por fim, à fluidez urbana. Para o autor, a adequada inserção urbana de um empreendimento habitacional é garantida por boa localização na malha urbana, em regiões com infraestrutura instalada e providas de serviços e equipamentos urbanos. Além disto, o conjunto habitacional bem inserido na cidade deve estar próximo a estabelecimentos de comércio e serviços e de equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer. A acessibilidade em tempo adequado a centralidades regionais e locais e a integração à rede de transporte público também são necessárias. Em outras palavras, um empreendimento habitacional bem inserido na cidade é aquele comprometido com processo de urbanização justo e democrático, que garanta qualidade de vida aos moradores e aos demais cidadãos impactados por ele, direta ou indiretamente.

Do ponto de vista de infraestrutura e serviços urbanos, na lógica proposta por Ferreira (2012) e adotada para este trabalho, nota-se que, em grande medida oriunda de investimentos públicos, a infraestrutura é um dos mais importantes parâmetros de qualidade na escala da inserção urbana. Os empreendimentos habitacionais necessitam estar providos de sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, pavimentação, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo e drenagem adequada das águas pluviais. A localização em área que já conte com infraestrutura instalada também é importante, não implicando extensão das redes, assim como a proximidade a pontos de comércio, serviços básicos e equipamentos educacionais, de saúde, cultura e lazer, acessíveis por rota de pedestres, preferencialmente.

O que se nota é que o empreendimento objeto desta pesquisa, embora esteja nas imediações de um bairro já constituído de equipamento de saúde e pequenos comércios – que suprem minimamente a perspectiva apontada por

Ferreira –, estende a rede instalada de serviços, não é próximo a comércios, cultura e lazer, a rota de pedestres é inexistente principalmente à noite quando os empreendimentos ficam isolados por bairros de alta vulnerabilidade social, criminalidade e grandes vazios urbanos pouco iluminados.

A boa localização de um empreendimento habitacional é garantida por adequada inserção na malha urbana, que, por sua vez, relaciona-se ao porte do município ou região onde se insere. A formação de grandes áreas habitacionais, sem mescla de usos, atividades e grupos sociais, deve ser evitada, o que, no caso de São José do Rio Preto, no objeto estudado e predominantemente no PMCMV, não tem ocorrido, criando grandes espaços de segregação sócio-espacial. Além disso, a criação de áreas comerciais nos conjuntos habitacionais deve ser estimulada, revertendo a renda obtida com a locação dessas áreas para os gastos condominiais e manutenção, o que não ocorre na área pesquisada.

Também deve ser evitada a proximidade a fatores prejudiciais ao bem-estar e ao conforto ambiental dos usuários e moradores, como fontes de ruídos, odores e poluição excessivos e constantes. O uso de vazios urbanos, terrenos em áreas centrais e a reabilitação de edifícios são recomendados, pois contribuem para o melhor aproveitamento da cidade, especialmente nas grandes metrópoles. No entanto, no caso de São José do Rio Preto, nota-se que se tem preferido entender horizontalmente a cidade, criando, assim, uma periferação programada .

Destaca-se aqui, na perspectiva da acessibilidade do empreendimento, que a proximidade a pontos de transporte público é necessária, uma vez que o ele é fundamental. No entanto, lembrando Ferreira (2012), o acesso a pontos de ônibus pode não significar garantia de boa acessibilidade urbana se não estiver integrado a outras linhas de ônibus ou mesmo a outras modalidades de transporte coletivo. Em associação, deve ser priorizada a conexão entre o empreendimento habitacional e polos de empregos por meio de transporte público e a minimização do tempo e necessidade de deslocamentos diários de seus moradores. Notamos que, em São José do Rio Preto, esses fatores, não ocorrem, tendo em vista a cartelização e o monopólio do transporte público coletivo por uma única empresa a muitas décadas, o que levou ao sucateamento da frota e ao pouco planejamento, constatando-se que os ônibus sequer

cumprem o horário que deveriam, além do que as tarifas chegam a R\$ 2,30, apesar dos subsídios de R\$ 21,6 milhões/ano, aplicados pela Prefeitura Municipal, em 2014, segundo dados do Portal Transparência, disponíveis no site do município.

Além disso, em São José do Rio Preto, nos empreendimentos estudados, a fluidez urbana não é atingida, pois não se tem boa adequação à malha urbana existente, Segundo Ferreira (2012) para que haja as condições de fluidez urbana é preciso garantir o diálogo harmonioso entre os eixos de circulação do conjunto e os existentes no entorno e, principalmente, o uso e acessos públicos do terreno, descartando elementos de ruptura física e visual da paisagem e de isolamento do conjunto, como muros e grades, pois esses têm a particularidade de criar ilusão de segurança. Espaços fluidos, que potencializam a permanente circulação de pessoas e a boa visualização do ambiente, geram naturalmente maior segurança. Como nota-se, na figura abaixo, o empreendimento é isolado, contrariando, assim, a teoria de fluidez urbana.



Figura 18 - Foto aérea do Parque da Liberdade IV
Fonte: Portal da Rodobens

7.5 A Política e o Planejamento

Se a proposta é combater o problema do déficit e cobrir a demanda com uma produção em massa, é necessário que se discuta a questão do acesso à terra e uma ampla reforma urbana. Nesse sentido, o Planhab possuía uma estratégia dividida em quatro eixos, os quais precisavam ser sintonizados e acionados simultaneamente com iniciativas claras e bem delimitadas de modo a gerar resultados a curto, médio e longo prazos.

- 1) Financiamento e subsídio – Criar um novo modelo de financiamento e subsídios, capaz de garantir recursos para a urbanização de assentamentos precários e para uma produção massiva de unidades novas, com foco nas faixas de baixa renda, onde se concentram as necessidades habitacionais.
- 2) Arranjos institucionais - Implementar o SNHIS e consolidar um modelo de política habitacional baseada na descentralização, articulação intergovernamental e Inter setorial, participação e controle social.
- 3) Estratégias urbanas e fundiárias – Garantir acesso à terra urbanizada, legalizada e bem localizada para a provisão de HIS (unidades prontas ou lotes) na escala exigida pelas metas do PlanHab. Regularizar os assentamentos informais, garantindo a permanência dos moradores de baixa renda.
- 4) Cadeia Produtiva da Construção Civil - Ampliar a produção e estimular a modernização da cadeia produtiva da construção civil voltada à produção de HIS e à habitação do mercado popular, buscando obter qualidade, menor custo, ganho de escala e agilidade.

Ao lançar luz ao item Estratégias Urbanas e fundiárias do Planhab, é possível afirmar que o país hoje vive um deslocamento e a desconstrução dessa política do ponto de vista urbano fundiário. Nota-se por esse e outros aspectos apresentados neste trabalho, que não tem havido uma sintonia na política pública habitacional brasileira do ponto de vista da estratégia urbana e fundiária, dando-

se enfoque somente a uma estratégica, capitalista, mercantilizada e reproducionista de habitações com uma lógica de política econômica e não social, para serem negociadas em stands de vendas ou anunciadas em propagandas com o cunho mercadológico.

No entanto, pelas suas características, a habitação é um bem econômico distinto dos demais bens na economia. Como aponta Maria da Piedade Morais (2002, p.1), pesquisadora do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), em trabalho que viria a se tornar um primeiro esboço da discussão habitacional contemporânea no país, a habitação possui características únicas como: necessidade básica; custo elevado; durabilidade; heterogeneidade; imobilidade; mercado reduzido; assimetria de informações; custos de transações; e mercado segmentado. Além dessas peculiaridades, a moradia também atende a necessidades psicológicas, culturais, políticas e principalmente sociais, uma vez que ela é um bem tanto para o comprador quanto para a construtora ou o governo, conforme já se ressaltou-se aqui.

Como bem social, a habitação apresenta uma série de vantagens, quando construída nas condições mínimas de infraestrutura e saneamento, segundo constatação da pesquisadora do Ipea:

A habitação é um bem meritório, que apresenta elevadas externalidades positivas em termos de bem-estar social. A provisão de habitação para a população de baixa renda representa um aspecto fundamental das políticas públicas de combate à pobreza, o que garante o acesso da população em estado de exclusão social a serviços sociais mínimos, como moradia e serviços de infraestrutura urbana adequados. (MORAIS, 2002, p.2)

Sendo assim, chega-se a consideração de que o valor social da moradia é muito maior que seu valor econômico, como já foi apontado por D. Pedro II na época do Império, de acordo com Bueno (2002), ao afirmar que uma pessoa com moradia tende a preocupar-se mais com aspectos relacionados a saúde, educação, trabalho, lazer, qualidade de vida. afastando-se da criminalidade e do ócio improdutivo. Além dos benefícios diretos para os moradores, a habitação adequada contribui para diminuir a pobreza, a mortalidade infantil, incentivar a

poupança, proteger o patrimônio familiar e outros aspectos positivos, ou seja, contribui para a promoção das liberdades dos indivíduos (AMICO, 2011).

Com esse cenário teórico e empírico, verificou-se que, apesar de muitas contendas relacionadas à questão da habitação e da localização do PMCMV em São José do Rio Preto – SP, Parque da Liberdade IV e VI, a maioria de seus moradores demonstrou nível de satisfação elevado, ou seja observa-se nos dados da pesquisa *survey* que a maioria dos domicílios dos dois grupos avalia a qualidade de vida da família como boa, com porcentagens iguais 61,9% (PQL4) e 59,7% (PQL6). Além disso, 27,38% do grupo PQL4 e 33,59% do grupo PQL6 considera a qualidade de vida da família como muito boa quanto às questões que foram colocadas na pesquisa de campo por nós realizada.

O resultado da pesquisa permite-nos inferir que, apesar da localização não favorável de suas moradias, as questões fundamentais para a classe trabalhadora ainda são a Casa Própria e a garantia de uma condição de ocupação estável, concretizando o direito de residir em um local sem o medo de remoção ou de ameaças indevidas ou inesperadas (OSÓRIO, 2006).

O PMCMV adota o modelo da propriedade privada individual como instrumento para viabilizar a posse, com isso a percepção positiva das famílias em relação à segurança oferecida pelo PMCMV faz com que outras formas de promoção da segurança da posse, tais como o direito a usucapião, à concessão especial de uso para fins de moradia etc., “entrem em rota de colisão” com propriedade privada individual que é registrada em cartório. Porque na maioria das vezes outras formas de promoção da segurança na posse demandam ações judiciais, o que do ponto de vista do Brasil é um problema, pois parte do judiciário no Brasil sentencia causas somente pela lógica da segurança da propriedade.

Sendo assim, reiterando a análise de vários autores, a hegemonia da segurança da posse através da casa própria, mesmo financiada, torna-se parte importante da construção do papel ideológico da moradia no imaginário popular através do “sonho da casa própria” (ROLNIK, 2015).

Entende-se tal situação como ilusória porque, de acordo com Rolnik (2015), a propriedade privada individual não é a única e, em diversas situações, não é a melhor forma de se dar segurança à posse. Em vez disso, deturpa-se o

direito à cidade e à moradia adequada, visto que o PMCMV e o mercado imobiliário, para se sustentarem nessa dinâmica, precisam localizar pessoas cada vez mais longe do centro da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Um olhar final sobre o direito à moradia, cidade e inserção urbana

Este trabalho teve como preocupação central o enfoque social, sem nenhuma motivação política e/ou ideológica. A pesquisa realizada fundamentou-se na discussão sobre a questão da moradia tendo como parâmetros os seguintes aspectos socioeconômicos: 1) desconhecimento, por parte da população, a respeito das estruturas de produção da habitação no Brasil; 2) implementação de um pacote econômico, que resultou em uma política anticíclica para produção de habitação em massa; 3) a existência de experiências, tanto no passado quanto no presente, em países da América Latina (Chile, México, Brasil), que tiveram êxito, principalmente, para o capital imobiliário.

As grandes desigualdades no Brasil ao longo de décadas geraram a situação paradoxal de um grande desenvolvimento industrial com concentração de renda e exclusão social. O fácil acesso a bens industriais modernos, das últimas décadas, proporcionou uma pequena distribuição de renda que modificou a vida de uma parte da população. No entanto, distribuição de renda não é suficiente para a justiça social, pois é importante distribuir cidade, ou seja, terra urbanizada servida de infraestrutura e com moradia adequada.

O que se notou ao longo desses anos de pesquisa – e aqui estamos em harmonia com os autores que discutem a cidade – é que, a rigor, a cidade se tornou um grande negócio. Não obstante a isso, a questão urbana, leia-se principalmente a questão fundiária imobiliária, foi deixada para segundo plano na agenda política, o que, na esteira da criação do Ministério das Cidades, parecia algo difícil de acontecer. No entanto, o Brasil não tem conseguido equacionar a produção da moradia digna adequada com a questão fundiária-imobiliária, e, assim, grandes problemas têm surgido, dos quais a inserção urbana é um dos principais.

Conforme temos demonstrado ao longo deste trabalho, problemas relacionados à localização e à moradia estão diretamente ligados com o direito à cidade. Nesse sentido, Harvey (2013, p. 33-34), citando Mitchel (2003), alerta:

[...] o direito à cidade é um grito, uma demanda, então é um grito que é ouvido e uma demanda que tem força apenas na medida em que existe um espaço a partir do qual e dentro do qual esse grito e essa demanda são visíveis. Nos espaços públicos – nas esquinas, ou nos parques, nas ruas durante as revoltas e comícios – as organizações políticas podem representar a si mesmas para uma população maior e, através dessa representação, imprimir alguma força a seus gritos e demandas. Ao reclamar o espaço em público, ao criar espaços públicos, os próprios grupos sociais tornam-se públicos.

Com base na citação, pode-se afirmar que a “liberdade da cidade” (HARVEY, 2013, p. 34) é condição *sine qua non* para a construção da consciência política, de modo a libertar também o ser humano para exercer plenamente sua cidadania. Uma vez que o espaço urbano limita as ações mínimas para a construção/formação da dignidade do indivíduo, não é possível pensar em ascensão social e, por conseguinte, em sociedade desenvolvida e justa. Como bem ressalta Harvey: “O direito à cidade não é um presente. Ele tem de ser tomado pelo movimento político” (HARVEY, 2013, p. 34).

A moradia ainda é um problema para a maior parte da população urbana no Brasil, pois há inúmeras dificuldades para acessar o mercado privado. A urbanização foi acompanhada pela industrialização com baixos salários que, na maioria dos casos, tendem a não considerar os custos com moradia, o que gera a incongruência com os padrões sociais dos países centrais do capitalismo, formando, assim, a figura do “produtivo excluído” (MARICATO, 1984).

A produção da moradia é complexa e tem características que a diferenciam da produção de outras mercadorias de consumo privado. A produção em massa exige gastos contínuos em larga escala e com retorno a longo prazo, além de grandes áreas nos perímetros urbanos. Na maioria das vezes, estas condições inviabilizam a provisão pública municipal, sendo assim, a moradia tem ficado a cargo de parcerias entre governo federal, estados e municípios.

Além dessas questões, a moradia depende de uma localização que a faça uma mercadoria especial. É fato que a localização possibilita ao “produtor” e ao “consumidor” a apropriação de uma renda em maior ou menor escala. Com o aporte de recursos do PMCMV, os preços explodiram, o que se agrava com a frágil regulação do mercado fundiário urbano. Desde o momento em que a terra

adquiriu valor, a cidade é considerada produto do capital. Nesse sentido, Vainer nos faz refletir sobre a cidade enquanto produto do capital (VAINER, 2013, p. 37-38):

Agora, sob a égide do Consenso de Washington, a cidade passa a ser investida como espaço direto e sem mediações da valorização e financeirização do capital. Concebidas enquanto empresas em concorrência umas com as outras pela atração de capitais, as cidades e os territórios se oferecem num mercado global entregando a capitais cada vez mais móveis recursos públicos (subsídios, terras, isenções). A guerra fiscal é apenas uma das formas da urbanidade global que empurra coalizões locais de poder a buscarem articulações em níveis nacionais e internacionais que assegurem a cada cidade – leia-se, aos capitais e capitalistas localizados – uma inserção, mesmo que subordinada no mercado global.

Apesar de ter sua reflexão ligada à financeirização de grandes eventos, e do impacto que eles causam às cidades, Vainer aponta uma questão fundamental, que é a ação dos capitais na cidade.

Nesse sentido, esta tese buscou apresentar e seguir o que Maricato (2009, p.34)⁶⁸ tem chamado de um novo enfoque teórico para habitação, pois a produção acadêmica sobre o tema da habitação no Brasil, atualmente, tem focado principalmente em abordagens do consumo – déficit, carência, má qualidade, tipologia, formas de ocupação do domicílio e do espaço -, e da política habitacional praticada pelo Estado.

Na medida em que se pautam no enfoque capitalista da questão habitacional, as produções acadêmicas, de certa maneira, limitam a discussão. No entanto, é preciso destacar que também contribuíram para lançar luz à situação habitacional existente no Brasil e aos problemas trazidos por políticas públicas que se demonstraram insuficientes para sanar a carência das camadas mais pobres da população.

Este trabalho propõe-se a aprofundar a leitura quanto à produção das cidades, da habitação ou, mais propriamente, da estrutura de provisão de habitação, dos interesses dos agentes envolvidos e, por conseguinte, da localização da produção habitacional.

Em sua parte inicial este trabalho buscou entender o fluxo do capital na produção e no consumo da moradia, bem como a lógica e os entraves ao acesso desta. Além disso, procuramos identificar e analisar o motivo pelo qual parte da população possui moradia em uma localização privilegiada e outros não. E daí partirmos para a atual situação do Brasil e de São José do Rio Preto.

O PMCMV chega, atualmente, à marca dos 4 milhões de unidades contratadas/produzidas, o que é, inegavelmente, um feito histórico e inédito por conseguir atingir importante escala e capilaridade na distribuição de empreendimentos, segundo as diversas categorias de cidades e descentralização.

Todavia, ao longo do seu período de execução, o PMCMV vem recebendo críticas⁶⁹ que se concentram nos seguintes pontos: divergência entre as ações do Programa e os princípios estabelecidos pela PNH e estratégias do PlanHab; a tendência de periferização das intervenções habitacionais; a redução do Estado no protagonismo da provisão habitacional; os padrões técnicos mínimos exigidos às empreiteiras; a divergência entre a concentração do déficit habitacional e a alocação socioeconômica e regional dos recursos; a injeção maciça de recursos provocando uma valorização artificial dos imóveis; expansão urbana sem planejamento de serviços públicos e infraestrutura; sobrecarga da infraestrutura já existente; lógica econômica apesar de uma tentativa de apresentar uma lógica social entre outras.

As cidades brasileiras historicamente são objeto de estudo, mas o período atual evidencia uma política urbana desarticulada e com o único propósito de combater a crise econômica, pois não se articulam habitação, transporte e saneamento, cujos problemas são tratados isoladamente, ação que gera situações precárias de ocupação⁷⁰ da população que não possui condições de acesso à terra urbanizada de qualidade. Com isso, exclui-se uma perspectiva mais ampliada das oportunidades oferecidas à classe trabalhadora, que fica distante dessa cidade.

⁶⁸ MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. cadernos metrópole 21 p. 33-52. 2009.

⁶⁹ Baseado em Silva Junior (2011).

⁷⁰ Chama-se de precários os empreendimentos que não estão articulados com os serviços e infraestrutura básica das cidades.

A cidade já não pode ser um espaço privatizado para a minoria e uma localidade com regras ditadas pelo capital imobiliário. As atuais correntes sobre a moradia ressaltam que a cidade deve ser uma área apropriada por todos, com transporte, habitação, saúde e espaços públicos de qualidade.

Em cidades médias, como São José do Rio Preto – SP, os problemas ainda podem ter respostas mais rápidas e em alguns casos com maior eficiência. No caso de São José do Rio Preto, constatou-se que houve sobrelucros por parte da Rodobens S/A e o Grupo Encalso Dahma, pois a parceria entre essas duas empresas possibilitou um percurso da terra que, apesar de camuflado, denota a ação desses dois capitais (construção pesada e capital imobiliário) no solo urbano, de modo que as áreas em questão sempre serviram aos propósitos das grandes incorporadoras.

No segundo semestre de 2014, quando se realizou esta pesquisa em campo, notou-se que a pauta de gestão pública é basicamente a mesma das cidades de maior porte, e que o modelo de segregação socioespacial é dominante, bem como a despreocupação com a diminuição de oportunidades econômicas do ponto de vista da geração do trabalho e renda são esquecidas ou deixadas de lado para atender ao interesse do capital imobiliário em uma clara ausência ou transferência de responsabilidade do Estado para que o trabalhador resolva os problemas no futuro que irão surgir.

Como resultados desta pesquisa, verificamos, do ponto de vista dos empreendimentos Parque da Liberdade IV e VI, uma inserção mínima no que diz respeito ao acesso dos moradores aos equipamentos públicos. Notamos que serviços como água, esgoto, iluminação e pavimentação foram preservados, sendo que os maiores índices de descontentamento incidem sobre equipamentos de saúde, trabalho e lazer.

Porém, de uma forma geral, os moradores demonstram-se satisfeitos com a inserção urbana do empreendimento o que nos leva a concluir que apesar da localização das moradias não atender totalmente às necessidades da reprodução do trabalhador, este mostra-se satisfeito, uma vez que iniciou a constituição de um patrimônio próprio e, por conseguinte, a segurança na posse.

Constatou-se, na forma de observação, que a questão da “casa própria” e a perspectiva da segurança da posse foram fundamentais na determinação do índice de satisfação dos moradores. O que reafirma a reflexão proposta como tese no início deste trabalho: o ideal de uma nação de proprietários da casa própria trouxe consigo o debate sobre a necessidade da inserção urbana, uma vez que só construir casas não é distribuir cidade. Assim, explorando o sonho da casa própria, o promotor imobiliário apresenta como oportunidade de realização desse sonho, empreendimentos localizados em áreas periféricas que, longe de proporcionar dignidade e garantir o direito à moradia adequada, possibilita maior ganho da renda da terra para o promotor e extração de sobrelucros de valorização.

Por todos os fatores aqui expostos, acreditamos que a luta pelo direito à moradia digna e adequada e, por conseguinte, à cidade deve ser realizada. Essa luta não é possível sem o adequado conhecimento da realidade, sem os estudos que nos levariam a perceber as falhas, sem a coragem de corrigi-las. Assim, fazemos nossas as palavras de Bertolt Brecht (*Erkenntnis*, apud HARVEY, 2013, p. 34):

Muitas coisas são necessárias para mudar o mundo:

Raiva e tenacidade.

Ciência e Indignação.

A iniciativa rápida, a reflexão longa

A paciência fria e a infinita perseverança,

A compreensão do caso particular e a compreensão do conjunto,

Apenas as lições da realidade podem nos ensinar

Como transformar a realidade.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. Dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. 1988. 312 f. Dissertação (Mestrado) - IPPUR, Rio de Janeiro, 1988.

ABRAMO, P. A dinâmica do mercado imobiliário e a mobilidade residencial nas favelas do Rio de Janeiro: resultados preliminares. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRRJ, 1999. Relatório de Pesquisa.

ABRAMO, P. Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABRAMO, P. A. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial, e mercado imobiliário. IX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Anais... Rio de Janeiro, v. 3, 2001.

ACSELRAD, H. (org). A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. 2.ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

ALCANTARA, D. M. de. As Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. - Presidente Prudente: 2013 191 f

AMORIN, S. L. Inovações Tecnológicas nas Edificações: papéis diferenciados para construtores e fornecedores. Gestão e Produção, v. 3, n. 3, p. 262-274, dez. 1996.

AMORIM, R.R. Análise geoambiental como subsídio ao planejamento no uso e ocupação das terras da zona costeira da região Costa do Descobrimento (Bahia). 2011. Tese (Doutorado em Geografia), Unicamp, Campinas, 2011. 224f.

ANDRADE, E. S. J. Síntese Histórica das Políticas Habitacionais no Brasil (1964 a 2010): Avanços de Antigas Propostas e Retorno de Velhas Práticas. In: XIV Encontro Nacional da ANPUR, 2011. Rio de Janeiro, Brasil.

ANDRADE, E. S. J. Política habitacional no Brasil (1964 a 2011): “do sonho da casa própria à minha casa, minha vida”. Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2011.

ARAGÃO, J. M. Sistema Financeiro de Habitação: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. Curitiba: Juruá Editora, 1999.

ARAGÃO, T A. Influência das políticas habitacionais na construção do espaço urbano metropolitano de Fortaleza - História e perspectivas. Dissertação de mestrado defendida no Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional IPPUR/UFRRJ, 2010.

ARANTES, A. A. O espaço da diferença. Campinas: Papyrus, 2000.

ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único. São Paulo: Vozes, 2000.

ARRETCHE, M. T. A descentralização como condição de governabilidade: solução ou miragem. *Revista Espaço e Debates*. São Paulo, v. 39, NERU, 1996a. p. 75-85.

ARRETCHE, M. T. da S. Desarticulação do BNH e Autonomização da Política Habitacional. In: Affonso, R. de B. A. e Silva, P. L. B. (Orgs.). *Descentralização e Políticas Sociais*. São Paulo: FUNDAP, 1996, p. 107-137.

ÁRTICO, B. C. Os estudos de áreas vulneráveis a enchentes: uma ferramenta na mitigação de impactos. O Caso de São José do Rio Preto – SP. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana – Universidade Federal de São Carlos – SP, 2013 152f.

AZEVEDO, S. A Crise da Política Habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: Ribeiro, L. C. de Q. e Azevedo, S. (Orgs.). *A Crise da Moradia nas Grandes Cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1996.

AZEVEDO, S. A Desafios da Habitação Popular no Brasil: Políticas Recentes e Tendências. In: CARDOSO, Adauto L. (Coord). *Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX*. Porto Alegre, coleção HABITARE/FINEP, 2007.

BABBIE, Earl. *Métodos de Pesquisas de Survey*. Tradução Guilherme Cezarino. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

BALL, M. (1978). British housing policy and building industry. *Capital and Class* n. 4. London, Conference of Socialists Economists.

BALL, M. (1981). The Development of Capitalism in Housing Provision in International. *Journal of Urban Regional Research*. London, pp. 145-176.

BALL, M. (1986). Housing analysis: time for a theoretical refocus. *Housing studies*. London, v. 1, i. 3, pp. 147-166.

BALL, M.; HARLOE, M. e MARTENS, M. (1988). *Housing and social change in Europe and U.S.A*. London/ New York, Routledge.

BALL, M.. *Markets & Institutions in Real Estate & Construction*. Oxford: Blackwell Publishing 2006.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. *Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto – SP*. São Carlos: UFSCar (Dissertação de Mestrado), 2010.

BASTOS, R. D. *Economia política do imobiliário: o programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil*. 106 folhas. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Instituto de Filosofia, Ciências Sociais e História, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

BENZÉCRI, J. P. Surle Calculd est aux d'inertie dans l'analyse d'un questionnaire, Addendum et erratum a [BIN.MULT.], *Cahiers de l'Analyse des Données* 4, 377–378. (1979).

BLOG DO PLANALTO, Presidência da República. Minha Casa, Minha Vida 2 tem novas regras e prioriza população de baixa renda. Disponível em: <http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-2-tem-novas-regras-e-prioriza-populacao-de-baixa-renda/>. Acesso em Jan. 2015.

BOLAFFI, G. A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Palno Nacional de Habitação. Cadernos do CEBRAP n.º 27. São Paulo, Brasiliense, 1977.

BONDUKI, N. G; ROLNIK, R. (1979). Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho. São Paulo, FAU-USP.

BONDUKI, N. G. ROSSETO, R.; ANDRADE, C. R. (Orgs.) Arquitetura e Habitação Social em São Paulo: 1989-1992. São Paulo: EESC/USP, 1993.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo. Tese de doutorado. São Paulo, FAU-USP(1994).

BONDUKI, N. G. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida. Teoria e Debate, jun. 2009.

BONDUKI, N. G. O Desafio de uma Produção Massiva de Habitação com Qualidade e Inserção Urbana. In: 1ºENANPARQ, 2010, Rio de Janeiro, Brasil.

BONDUKI, N. G. Os Pioneiros da Habitação no Brasil: Cem Anos de Política Pública na Brasil. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições SESC, 2014. v.1.

BONDUKI, N. Política Habitacional e Inclusão Social no Brasil: Revisão Histórica e Novas Perspectivas no Governo Lula. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, n.1, 2008. Disponível em<http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em Dez. 2014.

BARIONI JÚNIOR, W. Análise de correspondência na identificação dos fatores de risco associados à diarreia e à performance de leitões na fase de lactação. Piracicaba, Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz”, 97p., 1995 (Dissertação de Mestrado).

BOTEGA, Leonardo da Rocha. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. *Espaço Plural*. ano VIII. n. 17 2ºsem. 2007. p. 65-72. Disponível em: [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/1619-5702-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/1619-5702-1-PB%20(1).pdf). Acesso em: 30 out. 2015.

BRANDÃO, M. de A. (1980). “O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador”. In: VALLADARES, L. do P. (org). Habitação em questão. Rio de Janeiro: Zahar.

BRASIL, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: redes urbanas regionais. Brasília, 2001, volumes 3 e 5

BRASIL. Lei n. 10.683, de 28 de maio de 2003. Poder Legislativo, Brasília, DF, 29 maio 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2003/L10.683.htm. Acesso em Jan. 2015

BRASIL, Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988. 33.ed, atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2004.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Rede de Influência de Cidades, 1996. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/regic.shtm>

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Rede de Influência de Cidades, 2007. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/regic.shtm>

BRASIL. Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010, 96 p. Disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-dehabitacao/biblioteca/publicacoes/Avancos.pdf/view>. Acesso em Jan. 2015

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010, Aglomerados Subnormais. Primeiros Resultados. IBGE http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais/agsn2010.pdf

BRASIL. Lei n. 11.124, de 16 de Junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm.

BRASIL. Lei n. 11.977 de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acessado em 06 de maio de 2014

BRASIL. Política Nacional de Habitação. Brasília, 2004, 103 p. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao>. Acesso em Jan. 2015.

BRASIL. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Disponível em http://www.info.planalto.gov.br/download/pdf/plano_nacional_de_habitacao.pdf. Acesso em 12 set 2015

BRASIL. Plano Nacional de Habitação. Brasília. 2009.

BUENO, José Carlos de Lima. A expansão física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000. São Paulo: (Tese de Doutorado) FAU-USP, 2003

CHAUI, M. S. O efeito das manifestações. 2013. (Programa de rádio ou TV/Entrevista).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Cartilha do Programa “Minha Casa Minha Vida”. 2011. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/download/asp/download.asp>. Acesso em Jan. 2015.

CALDEIRA, T. P. do R. (2000). Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Editora 34/Edusp.

CAMARALIGADA. Mobilizações no Brasil pela Redemocratização. Disponível em <<https://camaraligada.files.wordpress.com/2014/03/02-ditadura.jpg>>. Acesso em Dez. de 2014.

CANO, Wilson. Reflexões Sobre O Papel Do Capital Mercantil Na Questão Regional De Urbana Do Brasil. v. 177. Campinas: IE/UNICAMP, mai. 2010.

CANO, Wilson. Ensaio sobre a crise urbana do Brasil. Campinas: Ed. Unicamp, 2011.

CARDOSO, A. L. (2001/2002). Política Habitacional: a descentralização perversa. Planejamento e Território, Ensaio sobre a Desigualdade/Cadernos IPPUR, n. 1. Rio de Janeiro, Editora DP&A, pp. 105-121.

CARDOSO, A. L. Mercado Imobiliário e Segregação: o caso do Rio de Janeiro In: O Futuro das Metrôpoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan/Observatório-IPPUR/UFRJ, 2000, v.1, p. 319-350

CARDOSO, A. L. Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a Construção do Espaço Metropolitano. In: XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

CARDOSO, A. L. Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas. Disponível em: <http://web.observatoriodasmetrololes.net/>. Acesso em set/2012

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. de M. (Org.). Estado e Capital Imobiliário - Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. 1.ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2012, v. 1, p. 81-104.

CASTELLS, M., "Urban Re'newal and Social Conflict in Paris", Social Science Information, 11 (2), pp. 93-124 - 1972.

CASTELLS, M. A Questão Urbana. São Paulo: Paz e Terra, 2011

CASTELO, Ana M., DIAS, Edney C. Construção duplicou seu PIB em apenas 3 anos. In Conjuntura da Construção Ano X nº 21 junho 2012.p. 6 -10.

CASTRO, C. M. P. de. Papel da tecnologia na produção de habitação popular, estudo de caso: conjunto habitacional José Bonifácio. São Carlos. 1986. 471p. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1986.

CASTRO, C. M. P. A Explosão do Autofinanciamento na Produção da Moradia em São Paulo nos Anos 90. Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

CASTRO, C. M. P.; SHIMBO, L. Z. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: A ampliação do mercado habitacional. In Revista Brasileira de Estudos urbanos e Regionais, p. 53-74.v.12. n.2. nov. 2010.

CASTRO, C. M. P.; SHIMBO, L. Z. "Padrão Econômico" da Habitação: construindo uma trajetória de mercado. In: Anais do Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo, Conjunto Habitacional "ZEZINHO MAGALHÃES PRADO", pranchas de desenhos e croquis *scaneados* dos projetos, arquivos em PDF, acervo da Biblioteca da FAAUSP.

CHERKEZIAN, H. Um Sistema Nacional de Habitação no Brasil: Avaliação e Propostas. Sistema Financeiro da Habitação. (Relatório Final de Pesquisa) – Campinas: Unicamp/NEPP, 1992.

CHERKEZIAN, H.; BOLAFFI, G. Os caminhos do mal-estar social: habitação e urbanismo no Brasil. *Novos Estudos CEBRAP*. São Paulo, n.º 50, 1998. p 125- 148.

CHERKEZIAN, H.; BOLLAFI, G. Os Caminhos do Mal-Estar Social: habitação e urbanismo no Brasil. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 50, 1998.

CITIES ALLIANCE. Cities Alliance for Cities without slums – Actions Plan. Washington D.C., 1999.

COCHRAN, W. G. *Sampling techniques*. 3.ed. New York: J. Wiley e Sons, 1953.

CUNHA, G. R. O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto/SP: Estado, Mercado, Planejamento Urbano e Habitação. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2014.

DÁVILA, C.; ISUNZA, G. Oportunidades y desafíos de los Programas de Vivienda Sustentable. La experiencia de la Ciudad de Mexico. *Revista Mundo siglo XXI, IPN-CIECAS*, N° 21, verano, 2010.

DIAS, E. C. Do Plano Real ao Programa Minha Casa, Minha Vida: Negócios, Votos e as Reformas na Habitação. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) –Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

DENALDI, R. Local Government and Community participation in Diadema. *TRIALOG*, Alemanha n.º 46, 1995. p. 26-29.

DENALDI, Rosana. Políticas de urbanização de favelas: evolução e impasses. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002.

DENALDI, Rosana. “Estratégias de enfrentamento do problema: favela”. In: SANTA ROSA, Junia (Org.). Política habitacional e a integração urbana de assentamentos precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007.

DERANI, C. *Direito ambiental econômico*. 2.ed. São Paulo: Max Limonad, 2001.

DUTRA, O. Conferência do Ministro das Cidades. *Revista Rio de Janeiro*, n. 9, p. 141-144, Jan-Abr/2003.

EN PRENSA: Isunza, Georgina “Efectos Urbano ambientales de la política de vivienda em la ciudad de Mexico” artículo dictaminado para publicarse en: *Revista Espiral*, Universidad de Guadalajara. (Revista ISI-Latindex-Padrón CONACYT).

ENGELS, Friedrich. *La Question de l’Habitation*. Éditions Points, Paris, 1970.

ENGELS, Friedrich. *A Dialética da Natureza*. 5. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1991.

FAVERO, L. Preços hedônicos no mercado imobiliário comercial de São Paulo: a abordagem da modelagem multinível com classificação cruzada. *Estudos Econômicos*, USP, v. 41, p. 777-810, 2011.

FERNANDES, E. (org.) Direito Urbanístico. Belo Horizonte, Editora Del Rey, 1998. In: FERNANDES, E. A Regularização de favelas no Brasil: o caso de Belo Horizonte, Belo Horizonte: Editora Del Rey, 1998. p. 133–167.

FERNANDES, E. Um Novo Estatuto para as Cidades Brasileiras, In OSORIO, Leticia Marques (org.). Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.

FERREIRA, J.S.W. (coord) Produzir casas ou construir cidades? S. Paulo: Fupam, 2012.

FERRO, S. (1972). A casa popular. São Paulo, GFAU. FINEP – Financiadora de Estudos e Projetos (1985). Habitação Popular: Inventário da Ação Governamental. Rio de Janeiro, FINEP e Projeto Editores Associados.

FIX, M. Parceiros da exclusão. São Paulo, Bomtempo Editora, 2001.

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

FREIRE, V. et al. O PREZEIS: Construção de um processo descentralizador no contexto das políticas públicas. Recife, UFPE. 1998. Monografia.

FONSECA, J. S.; MARTINS, G. A. Curso de Estatística. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

FRANCA, M. J. P. da. Análise da Sustentabilidade do Sistema Agroflorestal com Agricultores Familiares de Nova Olinda e Santana do Cariri – CE. 2004. 151f. Dissertação de Mestrado. Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Sub-Programa da Universidade Federal do Ceará. Ceará-CE. 2004.

FRANCISCO, José. A produção social do espaço – o espaço vazio, dilemas e perspectivas. Minimonografia como subsídio às disciplinas da área de Urbanismo. Departamento de Engenharia Civil, Universidade Federal de São Carlos. São Carlos: 1997.

FRANCISCO, José. Estatuto da cidade: sobre os fundamentos de uma política urbana. In: BRAGA, Roberto; CARVALHO, Pompeu Figueiredo. (Orgs.). Estatuto da cidade: política urbana e cidadania. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Municipal – LPM / IGCE / UNESP, 2000.

FRANCISCO, José. Desconstrução do lugar: O aterro da praia da Frente do centro histórico de São Sebastião (SP). Dissertação (doutorado em geografia). Programa de pós-graduação em geografia, Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Rio Claro, 2002.

FRANCISCO, José. Meio Ambiente Construído: pela desconstrução mínima e socialmente engajada. In: II Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, 2004, Indaiatuba Anais do II Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, 2004.

FRANCISCO, José. Da paisagem natural à paisagem transformada – o conceito da desconstrução para uma interpretação da produção do espaço. Vivência. UFRN/CCHLA. n.33, p.169 a 186, 2008.

FRANCISCO, José. O Projeto da Paisagem como produto da desconstrução do espaço social. In: PROJETO Órgão de Divulgação da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Carlos, São Carlos, 15 dez 2008.

FRANCISCO, José. et al. Projeto da Paisagem como Instrumento Integrador do Homem e da Natureza na Produção do Espaço Urbano. ANPUR, XIII Encontro Nacional, Florianópolis, maio 2009, apresentado oralmente.

FRANÇA, I. S. de. A cidade média e suas centralidades: O exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais. 2007. 240f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia.

FRASCA, P. A.; CASTRO C. M. P. Caracterização e inserção da RA Central do Estado de São Paulo no campo dos estudos urbanos e regionais In: Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR. Belém do Pará, 2007.

FREITAS. L. L. A.C. O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais-valia espacial - Universidade Estadual de Goiás – disponível em <http://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%E7%F5es/GT2/gt2m1c2.pdf>. Acesso em 07 set. 2015

FREY, K. Políticas públicas: um debate conceitual e reflexões referentes à prática da análise de Políticas Públicas no Brasil. Planejamento e Políticas Públicas. Brasília: IPEA, vol. 21. 2000. p. 211-259. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/sites/000/2/ppp/pdf/ppp21.pdf>>. Acesso em: 11 jan. 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil. Belo Horizonte: 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil. Disponível em <http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>. Acesso em: set/2012.

FURTADO, Fernanda. Elementos para a análise do processo de crescimento das cidades brasileiras: estudo de caso, Uberaba-MG, 1972-1990. Rio de Janeiro. 1993. 130p. Dissertação (Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.

FURTADO, Fernanda. “Instrumentos para a Recuperação de Mais-Valias Fundiárias Urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidades na interpretação”. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP, 1999.

GREENACRE, M; HASTIE, T. The geometric interpretation of correspondence analysis. Journal of the American Statistical Association, v. 82:437-447. 1987.

GARREFA, F. Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (in)sustentado das cidades (2000-2009): o caso de Ribeirão Preto-SP, PLURIS, 4º Luso Brazilian Conference, 2011. Disponível em http://pluris2010.civil.uminho.pt/en/congresso_actas_Tit_en.html.

GEOVANY, J.A.S e ROMERO, M. A. B. O urbanismo sustentável no Brasil: a revisão de conceitos urbanos para o século XXI. Vitruvius. 129.08 ano 11, fev 2011 (Parte 02). Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/11.129/3499>

GIL, A. C. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GOMES, P. R. Indicadores Ambientais na Discussão da Sustentabilidade: uma proposta de análise estratégica no contexto do etanol de cana-de-açúcar no Estado de São Paulo. Dissertação de Mestrado em Ciências da Engenharia Ambiental. USP/São Carlos, 2011.

GREENACRE, M. J. (1994), "Multiple and Joint Correspondence Analysis," in M. J. Greenacre and J. Blasius, eds., Correspondence Analysis in the Social Sciences, London: Academic Press.

HANSER, H. E. How to Define, Find, Share, Develop and Follow Best Practice on the Use of Systematic Indicator Initiatives. Danish Association of Environment and Nature Protection Officers. Presented at the Third OECD World Forum on Statistics, Knowledge, Policy. 2009. **Disponível em:** <http://www.oecd.org/site/progresskorea/44100760.pdf>. Acesso em: 4 fev. 2013.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. SP: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Revista Espaço e Debates. São Paulo, Cortez, n. 6, jun./set.

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

HARVEY, David. A Liberdade da Cidade. In: HARVEY, D. et al. Cidades rebeldes. São Paulo: Boitempo, 2013.

HOLZHACKER, D. e BALBACHEVSKY, E. "Classe, ideologia e política: uma interpretação dos resultados das eleições de 2002 e 2006". Opinião Pública, vol. 13, nº 2, nov. 2007, pp. 294 - 96.

IBGE, Censo Demográfico 2010. Disponível em <<http://www.ibge.censo2010.gov.br>> acesso em 09/03/2014

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo 2000. Disponível em <http://www.seade.gov.br/>. Acesso em set/2012.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo 2010. Disponível em <http://www.seade.gov.br/>. Acesso em set/2012.

IPEA. IBGE. Núcleo de economia social, urbana e regional (nesur)/Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Redes urbanas regionais: Sul. Brasília: Ipea, 2001. 206 p. (Caracterização e tendências da rede urbana no Brasil, vol. 6).

INSTITUTO CIDADANIA. Projeto Moradia. São Paulo, Maio, 2000.

ISUNZA, G. (2009) "Modelos de interpretación de la evolución metropolitana y el cambio e nel sistema urbano nacional en México. En: Reyna, Angélica (Coord.) Desconcentración metropolitana y Migración a Ciudades medias y pequenas en

México, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades (ICSHU) Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo-CONACYT. ISBN: 978-607-482-106-2.

KAZTMAN, R. Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. Revista de la CEPAL, Santiago do Chile, n.75, p.171-189. dec.2001. Disponível em: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/6/19326/katzman.pdf>

KENNA, P. Globalization and housing right. Indiana Journal of Global Legal Studies, volume 15, número 2, páginas 397 a 469, julho de 2008.

KIRK, J.; MILLER, M. L. Reliability and Validity. In: Qualitative Research. Beverly Hills: Sage, 1986.

KLINK, J. Estabilização, Descentralização e Políticas Sociais: Dilemas no Padrão de Financiamento das Cidades Brasileiras. São Paulo, FAU-USP, 1998. Trabalho programado.

KLINK, J. A Cidade-Região. Regionalismo e reestruturação no Grande ABC Paulista. Rio de Janeiro: Editora DP&A, 2001.

KLINK, J. Towards an urban agenda from a city perspective. Revisiting the dialectics between international donors, finance and urban development. INTERNATIONAL EXPERT MEETING - URBAN POVERTY, CIVIL SOCIETY ORGANIZATION AND LOCAL GOVERNANCE. Cairo, 2002. Trabalho apresentado. Mimeo.

KOWARICK, L. A Espoliação Urbana. Editora Paz e Terra, São Paulo, 1979.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; LIMA NETO, Vicente. Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento. Rio de Janeiro: IPEA, 2013. (Texto para Discussão, 1853).

KRAHENBUHL, L. A. S. Habitação de interesse social e formas de acesso à moradia. São Paulo, 2002. Relatório contratado pela CEF-FINATEC.

LABHAB – FAUUSP. Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Parâmetros Técnicos para a urbanização de favelas. São Paulo, 1998. Relatório da 1ª. fase.

LAGO, L. C. O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org). O Futuro das metrópoles: Desigualdades e Governabilidade. Rio de Janeiro: Editora Revan/ FASE, 2000. p. 207-222.

LAGO, Luciana Correa do. Desigualdade e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro: REVAN: FASE, 2000.

LAGO, Luciana Correa do. O espaço metropolitano do Rio de Janeiro. RJ: PACS, 2002.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. Ap. A Metodologia científica. 2.ed. São Paulo: Atlas, 1995.

LEFEBVRE, Henri. Du rural à l'urbain. Paris, Anthropos, 1970

LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Ed anthropos, 1974.

LEFEBVRE, Henri. A Vida Cotidiana no Mundo Moderno. São Paulo, Ática, 1991.

- LEFEBVRE, Henri. La production de l'espace. Paris: Anthropos, 2000.
- LEFEBVRE, Henri. A Revolução Urbana. Belo Horizonte: Humanitas, 2004.
- LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Centauro, 2006.
- LEFEBVRE, Henri. Espaço e Política. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- LÉLÉ, S. M. Sustainable Development: a critical review. World Development . Great Britain, 1991, v.19, n.6, p.607-621, jun.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, Harvey L. Urban fortunes: the political economy of place. Berkeley, CA: University of California Press, 1987.
- LOGAN, J.; MOLLENKOPF, J. People and Politics in America's Big Cities, Report of the Lewis Mumford Center for Comparative Urban and Regional Research, Albany, N.Y.: The Lewis Mumford Center, 2002.
- MALHOTRA N. Pesquisa de Marketing: Uma Orientação Aplicada. 3.ed. São Paulo: Bookman, 2001.
- MARICATO, E. T. M. (1976). Fim de semana. Filme documentário (pesquisa e produção) e texto – Autoconstrução a arquitetura possível. Brasília, 28ª Reunião Nacional da SBPC.
- MARICATO, E. (org.) (1979). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, Alfa Ômega.
- MARICATO, E. (1984). Indústria da construção e política habitacional. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUUSP.
- MARICATO, E. (1987). A política habitacional do regime militar. Petrópolis: Vozes.
- MARICATO, E. (1988). "The urban crisis in Brazil and the popular movement for urban reform". In: Proceedings of the 10th Bartlett International Summer School. London, University College London.
- MARICATO, E. Reforma urbana: limites e possibilidades de uma trajetória incompleta. In: RIBEIRO, L.C. de Q.; SANTOS JR., O.A. Globalização, fragmentação e reforma urbana. O futuro das cidades brasileiras.. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994. p. 309-326
- MARICATO, E. MetrÓpole na periferia do capitalismo: desigualdade, ilegalidade e violência. São Paulo: Hucitec. (1996).
- MARICATO, E. Habitat II: Polêmicas e controvérsias. Revista Espaços e Debates. São Paulo, n.º 39, Ano XVI, 1996. p.116–119.
- MARICATO, E. Enfrentando os Desafios. A política desenvolvida pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo 1989/1992.. Dissertação de Livre Docência - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo. 1997
- MARICATO, E. Política urbana e de habitação social. Praga: estudos marxistas. São Paulo, v.6 , HUCITEC, 1998. p. 67-78.

MARICATO, E. Habitação e Cidade. São Paulo: Atual Editora, 1998.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES O.; VAINER C.; MARICATO E. A Cidade do pensamento único Desmanchando consensos. São Paulo: Vozes, 2000.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. Revista Perspectiva. São Paulo, v.14, n.º04, Fundação SEADE, dez. 2000.

MARICATO, E. et al. Preço de desapropriação de terras: limites as políticas publicas nas áreas de habitação, meio ambiente e vias publicas em São Paulo. SEMINÁRIO INTERNACIONAL GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Anais... Campinas: FAU-PUC, 2000.

MARICATO, E. Brasil, Cidades alternativas para a crise urbana. Rio de Janeiro: Editora Vozes, 2001.

MARICATO, E. A nova Política Nacional de Habitação. O Valor, São Paulo, 24 nov. 2005.

MARICATO, E. A Nova Política Nacional de Habitação. O Valor, 2005. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_novapoliticaHab.pdf> . Acesso em: 03 mar. 2014.

MARICATO, E.. Programa Nacional de Habitação Urbana “Minha Casa Minha Vida”. 2009. Disponível em: http://www.apeop.org.br/arquivos/habitacao/exposicao_mcmv.pdf. Acesso em 15 set 2015.

MARICATO, E. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. Carta Maior, Mai. 2009. Disponível em <http://www.cartamaior.com.br>. Acesso em Jan. 2015.

MARICATO, E. Especulação da terra inviabiliza moradia popular. Caros Amigos, São Paulo, n. 158, p. 12-16, mai. 2010. Disponível em <http://carosamigos.terra.com.br/>. Acesso em 30 Jun. 2011.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Editora Vozes, 2012

MARICATO, E. O NÓ DA TERRA. REVISTA PIAUÍ EDIÇÃO 21 JUNHO DE 2008. Disponível em: <http://revistapiaui.estadao.com.br/materia/o-no-da-terra/>. Acesso em: 21 out. 2015.

MARTINS, J. S. O Cativo da Terra. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

MARTINS, José de Souza. Não há terra para plantar neste verão, Editora vozes, Rio de Janeiro, 1986.

MARX, Karl. O Capital: Crítica da economia política. Vol. I. Rio de Janeiro: Boitempo, 2013.

MASSEY, D. S.; DENTON, N. A. The dimensions of residential segregation. Social Forces, Estados Unidos da América, volume 67, número 2, 1988.

MATOSO, F. Dilma Lança Minha Casa 3 com Meta de 3 Milhões de Moradias. Brasília – DF, 2010. Disponível em: <http://g1.globo.com/politica/noticia/2014/07/dilma-lanca-minha-casa-3-com-meta-de-3-milhoes-de-moradias.html>. Acesso em Jan. 2015.

MAUTNER Y. A periferia como fronteira para a expansão do capital. IN: DEAK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs) O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Edusp, 1999. p. 245-260.

MEDEIROS, S. R. F. Q. A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais. Natal, 2010

MEDICI, C. C. e MACIEL, C. M. P. A Dinâmica do Gasto social nas Três Esferas de Governo: 1980-1992. In: Affonso, R. de B. A. e Silva, P. L. B. (Orgs.). Descentralização e Políticas Sociais. São Paulo: FUNDAP, 1996, p. 41-105.

MEDVEDOVSKI, N. S. A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social. 1998. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

MEDVEDOVSKI, N. S. Disposição e coleta de lixo domiciliar e espaços exteriores em conjuntos habitacionais populares - Avaliação Pós-ocupação. Anais Entac 98. VII Encontro Nacional do Ambiente Construído/ Qualidade no processo construtivo. UFSC, 1998.

MEDVEDOVSKI, N. S.; CHIARELLI, L. M. Á.; ROESLER, S.; COSWIG, M. T. Análise Do Programa Par Em 2 Escalas – Brasil E Rio Grande Do Sul. VI Sibragec. Antac 2009.

MELAZZO, E. S. Padrões de desigualdades em cidades paulistas de porte médio. A Agenda das políticas públicas em disputa. Presidente Prudente: FCT/Unesp, 2006. Tese de doutorado.

MELAZZO, E. S. Indicadores empíricos para a leitura de cidades de porte médio. In: SPOSITO, M. E. B. (org.) Cidades médias: Espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. pp. 439-460.

MELO, M. A. B. C. Entre Estado e Mercado: Mudanças Estruturais na Esfera Pública e a Questão Urbana. Espaço & Debates, n. 32, 1991.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. PlanHab: Plano Nacional de Habitação – pacto nacional pela moradia digna (2009-2023). Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, 2009.

MIOTO, B. As políticas habitacionais no subdesenvolvimento: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela (1980/2013). Tese de Doutorado. Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas, 2015.

MOYSES, A., Borges, E. de M. 2011. Retomada dos financiamentos públicos imobiliários e a produção para os setores populares: impactos na reconfiguração espacial da 15 RM de Goiânia. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14, 2011, Rio de Janeiro – RJ. Anais. Rio de Janeiro: ANPUR. (CD-ROM).

NAKANO, Anderson K. Planejamento e Necessidade Habitacional. In: Associação Brasileira de Estudos Populacionais. 2010. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2010/docs_pdf/eixo_9/abep2010_2588.pdf. Acesso em Dez. 2015.

OLIVEIRA, F. de. Crítica à Razão Dualista. Revista CEBRAP. São Paulo, n.º 01, Brasiliense, out. 1972.

OLIVEIRA, F. de. 1979. Prefácio. In: MARICATO, E. (org). A produção capitalista da casa (e da cidade). São Paulo: Alfa-ômega.

OLIVEIRA, F. A economia da dependência imperfeita. Rio de Janeiro: Editor Graal, 1989.

OLIVEIRA, F. A crise da federação: da oligarquia à globalização. In: AFFONSO, R. de B. A.; SILVA, P. L. B. (org.) A federação em perspectiva. Ensaios selecionados, São Paulo: FUNDAP, 1995. p. 77-90.

OLIVEIRA, F. Os direitos do anti valor. A economia da hegemonia imperfeita. Petrópolis: Editora Vozes, 1998.

OLIVEIRA, F. de. O surgimento do Antivalor. Capital, força de trabalho e fundo público. In: Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998. p. 19-48;

OMETTO, A. R. Avaliação do Ciclo de Vida do Álcool Etílico Hidratado Combustível pelos Métodos EDIP, Exergia e Emergia. 2005. 184f. Tese (Doutorado) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2005.

ORNSTEIN, S. ROMÉRO W. Marcelo de Andrade (colab.). Avaliação Pós Ocupação do Ambiente Construído. São Paulo, EDUSP/Studio Nobel, 1992.

OZENDA, Fernanda Pessoa de Albuquerque. A ascensão do mercado de crédito imobiliário no Brasil e o boom dos preços dos imóveis - uma comparação com a situação americana na crise de 2008. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Economia. Monografia de Final de Curso. 2013. 50p.

OSÓRIO, RG, 2006. Cash transfer programmes in Brazil: impacts on inequality and poverty. UNDP - United Nations Development Programme/International Poverty Centre, working paper number 21, june 2006.

PAIVA, C. C.. Planejamento e Gestão Urbana: uma análise crítica da experiência brasileira. IE-UNICAMP. Campinas, 2001. (Dissertação de mestrado).

PAIVA, C. C., Fernandes, A. C. Evolução das Finanças Públicas da Região Metropolitana de Campinas: tendências e perspectivas In: A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Editora Unicamp, 2002, v.2, p. 255-334.

PAIVA, C. C., Fernandes, A. C. Uma interpretação sobre a natureza e as consequências do processo de urbanização no Brasil. In: XIX Jornadas de Historia Económica, 2004, San Martín de los Andes. Asociación Argentina de Historia Económica, 2004.

PAIVA, C. C., QUINTO JR, L. P. Estabilidade Macroeconômica, Novos Investimentos e o Mercado Imobiliário Brasileiro. In: VII Seminário Internacional da LARES (Latin America Real Estate Society), 2007, São Paulo. Anais do VII Seminário Internacional da LARES (Latin America Real Estate Society), 2007.

PAIVA, C. C. Diáspora do Capital Imobiliário, Sua Dinâmica De Valorização E A Cidade No Capitalismo Contemporâneo: a irracionalidade em processo, Tese de Doutorado, IEL-UNICAMP: Campinas, 2007.

PAIVA, C. C.; PAIVA, S. C. F. Aménagement Territorial et Stratégie de Développement du Brésil: les défis de la division. AGIR, v. 43, p. 65-76, 2011.

PAULANI, Leda. Brasil Delivery – servidão financeira e estado de emergência econômico. São Paulo: Boitempo, 2010.

PAZ, R. D. O. Fundo Nacional de Moradia Popular: marco histórico de participação da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo. Dissertação de Mestrado em Serviço-Social apresentada à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 1996.

PENHA FILHO, C. A. Contribuição para análise do Programa Minha Casa Minha Vida: um estudo do programa em São José do Rio Preto – SP. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento econômico. Campinas – SP, 2015.

PEQUENO, L. R. B. Desenvolvimento e degradação no espaço intra-urbano de Fortaleza. 2001. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo.

PERUZZO, Dilvo. *Habitação e espoliação*. São Paulo: Cortez, 1984.

PESCI, Rubem. Cidade Sustentável: Enfoque Global do 2º PDDUA.

PLATA, L.E.A. & REYDON, B.P. Políticas de Intervenção no Mercado de Terras no governo FHC. In: Mercado de Terras no Brasil: Estrutura e Dinâmica. REYDON, B.P. & CORNÉLIO, F.N.M. (org). Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural (NEAD), Brasília, 2006.

RIBEIRO, L. C. Q. Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 1991. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo- Universidade de São Paulo. São Paulo, 1991.

RODRIGUEZ, A.; SUGRAYNES, A. Los ConTecho: um desafio para la política de vivienda social. 1ª Edição. Santiago – Chile: Ediciones SUR, 2005.

RIOS, J. A. Marcos da Evolução Agrária no Brasil. Carta Mensal de Problemas Nacionais. Rio de Janeiro (283): 10-11, out. 1978.

ROLNIK, R.; NAKANO, K. As Armadilhas do Pacote Habitacional. Le Monde Diplomatique Brasil, São Paulo, p. 4-5, Mai. 2009.

ROLNIK, R. Direito à Moradia versus Especulação Imobiliária. Caros Amigos, São Paulo, n. 169, p. 12-17, abr. 2011.

ROLNIK, R.; KLINK, J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias?. Novos estudos – CEBRAP, número 89, páginas 89 a 109. 2011. Disponível em <<http://dx.doi.org/10.1590/S0101-33002011000100006>>. Acesso em set. 2012.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial. Brasil, São Paulo. 2015 467p.

RONCONI, R. Habitações Construídas com o Gerenciamento pelos Usuários, com Organização da Força de Trabalho em Regime de Mutirão (O Programa

ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SABATTINI, F.; SIERRALTA, C. Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. In: CUNHA, J.M.P. (Org.). Novas metrópoles paulistas – população, vulnerabilidade e segregação. Campinas: Editora Unicamp, 2006.

SANTOS, B. S. Um discurso sobre as Ciências. 9. ed. Porto: Edições Afrontamento, 1997.

SANTOS, C. H. M. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964 a 1998. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Texto para Discussão nº 654, Jul., 1999.

SANTOS, A.C. Mudanças e permanências na política urbana e o seu papel na produção do espaço urbano desigual: estudo de São José do Rio Preto - SP - Tese de Doutorado Instituto de Filosofia e Ciências Humanas – Universidade de Campinas - 2013 .

SECOVI-SP. Pesquisa de Mercado Imobiliário – São José do Rio Preto. São Paulo , vários anos. Disponível em : <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/pesquisas-e-indices/>

SLACK, N. et al. Administração da produção. São Paulo: Atlas, 1996.

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

SHIMBO, Lúcia Zanin. Financeirização, padronização e expansão: os empreendimentos residenciais econômicos de empresas construtoras. Anais do XIII Enanpur (Encontro Nacional da Anpur). Florianópolis. 2009

SIGOLO, L. M. Dinâmicas Recentes do Mercado Formal de Moradia no ABCD. In: Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

SILVA J. C. B.; AMORIM, S. R. L. A Contribuição dos Sistemas de Classificação Para a Tecnologia BIM: uma abordagem teórica. In: ENCONTRO DE TECNOLOGIA DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO, 5., Salvador, 2011. Anais... Salvador, 2001.

SILVA Jr., C. G. da. A Política Habitacional Brasileira entre 2003 e 2010: Rupturas e Continuísmos. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Ciências e Letras da Universidade Estadual Paulista de Araraquara, 2011.

SILVA, H. M. B. Terra e Moradia: Que papel para o município? 1998. Tese de Doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo.

SILVA, N. N. Amostragem Probabilística: um curso introdutório. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2001.

SINGER, A. Raízes sociais e ideológicas do Lulismo. São Paulo: Cadernos Cebrap Novos estudos n.85, 2009.

SINGER, Paul I. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. São Paulo, Cia. Editora Nacional, 1968.

SINGER, Paul I. Dinâmica populacional e desenvolvimento. São Paulo, Hucitec, 1970.

SINGER, Paul I. Curso de introdução à economia política (Aulas no Teatro de Arena, São Paulo, 1968). Rio de Janeiro, Forense, 1975.

SINGER, Paul I. Economia política do trabalho. São Paulo, Hucitec, 1977.

SINGER, Paul I. Desenvolvimento e crise, 2.ed. (1ª edição em 1968). Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.

SINGER, Paul I. O que é o socialismo hoje. Petrópolis, Vozes, 1980.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. São Paulo. Boletim Paulista de Geografia, n 57, Dez 1980.

SINGER, Paul I. Dominação e desigualdade (1. ed. em 1975). Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1981.

SINGER, Paul I. Marx e mercado. *In: ROCHA BARROS, A.L. et al. Ensaios críticos sobre o capitalismo e o socialismo*. São Paulo, Editora A. Garibaldi, 1997.

SINGER, Paul I. Economia política da urbanização, 14. ed. revista (1ª ed. em 1973). São Paulo, Contexto, 1998.

SIQUEIRA, B. V. Produção de periferias urbanas em cidades médias paulistas: O Caso De São Carlos e São José Do Rio Preto. São Carlos Dissertação Programa De Pós-Graduação Engenharia Urbana Da Universidade Federal De São Carlos, 2015 270f.

SMOLKA, M. O. Preço da Terra, Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o enquadramento conceitual da questão In: Textos para Discussão Interna - IPEA, n.12, dez. 1979. Brasília.

SMOLKA, M. O. (1980). Location theory and urban economics: a spatial extension of Sraffa's critique of neoclassicism. Philadelphia (Ph. D. Dissertation University of Pennsylvania).

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, ano II, n.1, jan/abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987. pp. 41-78.

SMOLKA, M. O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: O caso do Rio de Janeiro. In: Espaço e Debates, ano VII, n. 21. São Paulo: NERU, 1987.

SMOLKA, M. O. Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, ano VIII, n.1, abr. 1994. Rio de Janeiro: UFRJ, 1994. pp. 29-42.

SOUZA, M. T. X. Relatório da Política Habitacional 1991-1996. Campinas, Núcleo de Estudos de Políticas Públicas, UNICAMP, 1997.

SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista In: Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona, Barcelona, v. XI, n. 245 (11), 2007.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013, p. 123-145.

TASCHNER, S. P. Política Habitacional no Brasil: Retrospectiva e Perspectiva. São Paulo: FAU/USP, 1997.

TEIXEIRA, R. A.; PINTO, E. C. A Economia Política dos Governos FHC, Lula e Dilma: dominância financeira, bloco no poder e desenvolvimento econômico. Economia e Sociedade, Campinas, v. 21, Número Especial, p. 909-941, dez. 2012.

TOPALOV, C. 1979. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. Marxismo e urbanismo capitalista. São Paulo: Ciências Humanas.

TOPALOV, Christian, La Urbanizacion capitalista – algunos elementos para su analisis. México: Editorial EDICOL México, 1979.

VALENÇA, M. M., BONATES, M. The trajectory of social housing policy in Brazil: From the National Housing Bank to the Ministry of the Cities. Habitat International, 2009.

VARGAS, N. 1983. Racionalidade e não-racionalização: o caso da construção habitacional. In: Fleury, Afonso Carlos Correa; VARGAS, Nilton. Organização do trabalho: uma abordagem interdisciplinar, sete casos brasileiros para estudo. São Paulo: Atlas.

VASCONCELOS, J. R.; CANDIDO JUNIOR, J. O. O Problema Habitacional no Brasil: déficit, financiamento e perspectivas. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Texto para Discussão n. 140, Abr., 1996.

VASCONCELOS, Luiz Antonio Teixeira. Desenvolvimento Econômico e Urbanização nas Regiões Administrativas de São José do Rio Preto e Araçatuba. Fev/1992. 226p. Dissertação (Mestrado em Economia). Instituto de Economia - Unicamp. Campinas. 1992.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. A cidade contemporânea : segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VERGARA, S. C. Projetos e Relatórios de Pesquisa em Administração. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

VIA PÚBLICA. Relatório 1: Diagnóstico de Políticas e Planos Habitacionais. Relatório elaborado pela Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades. São Paulo: Mimeo, 2004.

VILLAÇA, Flávio. O Que Todo Cidadão Precisa Saber Sobre Habitação. São Paulo: Editora Global, 1986.

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil, São Paulo: Studio Nobel, 1999

ZIGMANTAS, L. G. M. Expectativas da Caixa Quanto à Implantação das Normas de Desempenho de Edifícios Até 5 Pavimentos. In: SEMINÁRIO HABITAÇÃO, São Paulo, 2005. Anais... São Paulo, 2005. p. 57-66.

WACQUANT, L. Parias Urbanos. Buenos Aires: Manantial, 2007.

WHITAKER, J. S. Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

WINDHOFF-Héritier, Adrienne. Policy-Analyse: Eine Einführung. Frankfurt am Main/New York: Campus, 1987

YACUZZI, E. El Estudio de Caso como Metodología de Investigación: teoría, mecanismos causales, validación. Universidad del CEMA, 2005.

YIN, R. K. Estudo de Caso: planejamento e métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

YIN, R. K. Estudo de Caso: planejamento e métodos. Bookman: Porto Alegre, 2011.

ANEXO A

Quadro de Referência de respostas para o entrevistador			
Posição na família – em relação ao chefe da família	Raça	Escolaridade	
1. Chefe da família	1. Branco	1. Até 7 anos não freqüenta	7. Primeiro grau completo
2. Cônjuge/companheiro	2. Preto	2. Freqüenta creche	8. Segundo grau incompleto
3. Filho (a)	3. Pardo	3. Freqüenta pré- escola	9. Segundo grau completo
4. Mãe e pai	4. Amarelo	4. Analfabeto	10. Terceiro grau incompleto
5. Parente	5. Indígena	5. Lê e escreve	11. Terceiro grau completo
6. Outros		6. Primeiro grau incompleto	12. Outros

2.1. O chefe da família está trabalhando atualmente?

Sim Não

Se sim:

2.2. Qual a *categoria* de ocupação em que trabalha o (a) chefe da família?

- | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Com registro em carteira | <input type="checkbox"/> Estatutário (Funcionário público) |
| <input type="checkbox"/> Sem registro | <input type="checkbox"/> Do lar |
| <input type="checkbox"/> Trabalha por conta / Autônomo | <input type="checkbox"/> Estudante |
| <input type="checkbox"/> Empregador | <input type="checkbox"/> Aposentado |
| <input type="checkbox"/> Diarista | <input type="checkbox"/> Pensionista |

2.3. Qual o *setor de ocupação* em que trabalha o (a) chefe da família?

- | | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Indústria | <input type="checkbox"/> Agroindústria |
| <input type="checkbox"/> Comércio | <input type="checkbox"/> Agricultura |
| <input type="checkbox"/> Construção civil | <input type="checkbox"/> Funcionalismo público |
| <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Outros |

Se não:

2.4. Há quanto tempo o (a) chefe da família está sem trabalho? _____.

2.4.1. Por qual motivo?

Porque não encontra trabalho. Por outro motivo.

Qual? _____.

2.5. Quais dos itens abaixo você possui em sua residência?

<input type="checkbox"/> Carro	<input type="checkbox"/> Freezer	<input type="checkbox"/> Ar condicionado	<input type="checkbox"/> Aparelho de DVD
<input type="checkbox"/> Moto	<input type="checkbox"/> Fogão	<input type="checkbox"/> Máquina de lavar	<input type="checkbox"/> Aparelho de som/radio
<input type="checkbox"/> Bicicleta	<input type="checkbox"/> Microondas	<input type="checkbox"/> Máquina de secar	
<input type="checkbox"/> Geladeira	<input type="checkbox"/> Computador / notebook	<input type="checkbox"/> Televisão em cores	

2.6. Qual o estado em que nasceu o (a) chefe da família?

_____.

2.7. Algum membro deste imóvel recebe ou recebeu algum benefício do governo, como: Bolsa família, cartão Minha Casa Melhor, BPC, Aposentadoria, Auxílio Doença, Medicamentos gratuitos, etc.

_____.

3. Sobre o imóvel

3.1. Há quanto tempo reside:

Na cidade?	Há aproximadamente	<input type="text"/>
No imóvel?	Há aproximadamente	<input type="text"/>

3.2. A sua moradia é: (aquisição do domicílio)

Própria – Primeiro morador

Própria – segundo morador. Valor da aquisição: R\$ _____

Cedida / Emprestada

Invasa

Alugada. Valor do aluguel: R\$ _____

3.3. Qual era a condição da moradia anterior?

- Alugada. Valor do aluguel anterior: R\$ _____
- Cortiço. Valor do aluguel: R\$ _____
- Própria Invadida (loteamento, favela)
- Cedida Coabitação familiar

3.4. Qual era o local de moradia anterior?

- Mesmo bairro Área rural
- Outro bairro. Qual? _____ Outra cidade. Qual? _____

4. Sobre o conjunto habitacional / condomínio

4.1. Qual a sua avaliação das seguintes características do conjunto / condomínio?

	Muito Bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim	Não se aplica
Convivência entre moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atividades coletivas (festas, ativ. para obtenção de renda...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organização comunitária	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frequência das reuniões de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respeito às regras internas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.2. Se comparado ao local de moradia anterior, este conjunto / condomínio:

	Sim	Não	Às vezes
Apresenta maior ruído?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apresenta mau cheiro?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
É mais quente?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
É mais frio?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apresenta problemas de enchentes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apresenta problemas de privacidade?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.3. Como você percebe a segurança deste conjunto / condomínio em relação ao da moradia anterior quanto a ocorrência dos seguintes casos:

	Muito melhor	Melhor	Igual	Pior	Muito pior
Violência (Homicídio e estupro)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vandalismo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Roubo e furto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tráfico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Violência da polícia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.4. Qual a sua avaliação dos seguintes equipamentos do conjunto / condomínio?

	Muito Bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim	Inexistente
Parques infantis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quadras de esportes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Praças	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Calçadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ciclovias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arborização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.5. Como você avalia a qualidade dos serviços de:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim	Inexistente
Abastecimento de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abastecimento de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Coleta de esgoto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Coleta de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Coleta seletiva de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iluminação pública	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte coletivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segurança Pública	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefonia fixa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefonia móvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Serviços dos Correios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.6. Qual a sua avaliação sobre a facilidade de acesso aos seguintes equipamentos e locais?

4.6.1. Saúde e Assistência Social

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim
Posto de saúde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assistência social	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conselho Tutelar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

4.6.2. Educação

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim
Creches e Pré-Escolas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escolas de 1º Grau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escolas de 2º Grau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ensino superior e cursos profissionalizantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bibliotecas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.6.3. Comércio e serviços

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim
Comércio/serviço local (Padaria, farmácia, cabeleireiro, etc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio geral (Roupas, ferramentas, equipamentos, etc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Supermercados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Shopping Centers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agências bancárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Correios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cartórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.6.4. Outros

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito Ruim
Centro da cidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Centros comunitários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Igrejas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restaurantes / bares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teatros, cinemas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lan Houses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.7. Você gosta de morar aqui?

Sim Não, por
quê? _____.

4.8. Como você avalia a qualidade de vida da sua família?

Muito Boa Boa Regular Ruim Muito Ruim