

Produção habitacional na Região Administrativa Central do estado de São Paulo: reconfigurações territoriais recentes

Producción habitacional en la Región Administrativa Central del estado de São Paulo: reconfiguraciones territoriales recientes

Housing production in the Central Administrative Region of the state of São Paulo: recent territorial reconfigurations

Camila Moreno de Camargo
cmcamargo.urb@gmail.com

Universidade de São Paulo, USP, São Paulo, SP/ Universidade Paulista, UNIP, Araraquara, SP

Resumo: Discute-se as reconfigurações territoriais recentes em quatro municípios da Região Administrativa Central do estado de São Paulo, através de eixos de análise que abarcam, sobretudo, dinâmicas imobiliárias e de mobilidade urbana. A partir dos municípios de São Carlos, Ibaté, Araraquara e Matão, aponta-se para um processo de reconfiguração territorial bastante específico nas cidades médias e pequenas do estado, como desdobramento de uma produção habitacional inscrita muito mais em um contexto de financeirização que marca a produção da própria cidade, do que em resposta ao quadro mais geral de demandas efetivas por moradia nestes municípios, legitimada pela legislação urbana em escala local e pelo uso deturpado de instrumentos urbanísticos reconhecidamente criados em direção ao direito à cidades mais justas.

Palavras-chave: ‘Minha Casa Minha Vida’; cidades médias; política habitacional; mobilidade urbana; periferização.

Resumen: Se discute las reconfiguraciones territoriales recientes en cuatro ciudades de la Región Administrativa Central del estado de São Paulo, a través de ejes de análisis que abarcan, sobre todo, dinámicas inmobiliarias y de movilidad urbana. A partir de São Carlos, Ibaté, Araraquara y Matão, se apunta a un proceso de reconfiguración territorial bastante específico en las ciudades medianas y pequeñas del estado, como desdoblamiento de una producción habitacional inscrita mucho más en un contexto de financiación que marca la producción de la propia ciudad, que en respuesta al cuadro más general de demandas efectivas por vivienda en estas ciudades, legitimada por la legislación urbana en escala local y por el uso indebido de instrumentos urbanísticos reconocidos creados en dirección al derecho a ciudades más justas.

Palabras clave: ‘Mi Casa Mi Vida’; ciudades medias; política de vivienda; movilidad urbana; periferización.

Abstract: This paper discusses the recent territorial reconfiguration in four cities of the Central Administrative Region of the state of São Paulo, through axes of analysis that mainly cover real estate dynamics and urban mobility. As from the cities of São Carlos, Ibaté, Araraquara, and Matão, a very specific territorial reconfiguration process is proposed in the medium and small cities of the state, as a result of a much more registered housing production in a context of financing which marks the production of the city itself, than in response to the more general picture of effective demands for housing in these cities, legitimized by local-scale urban legislation, and the misused use of urban tools recognized for the right to fairer cities.

Keywords: medium-sized cities; housing policy; urban mobility; peripheralization.

INTRODUÇÃO

Neste artigo reúne-se e se problematizam evidências de determinados aspectos do processo mais recente de crescimento urbano periférico e adensado em cidades médias do interior paulista, que apontam para a hipótese de pesquisa de que está em curso um processo de reconfiguração territorial bastante específico nas cidades médias e pequenas do estado de São Paulo. Percebe-se o desdobramento de uma produção habitacional inscrita muito mais em um contexto de financeirização, que marca a produção da própria cidade, do que em resposta ao quadro mais geral de demandas efetivas por moradia nestes municípios, legitimada pela legislação urbana em escala local e pelo uso deturpado de instrumentos urbanísticos reconhecidamente criados em direção ao direito à cidades mais justas.

O plano metodológico lançado ancora-se no cruzamento de variadas escalas de análise: uma primeira mais geral, sobretudo vinculada à sistematização e análise de dados quantitativos, e ao tensionamento de leis e planos urbanos federais; uma segunda que abarca a Região Administrativa Central do estado de São Paulo, procurando, principalmente, o reconhecimento e a investigação por sobre dinâmicas imobiliárias e de mobilidade urbana; e uma mais local, que dê relevo à observância das reconfigurações territoriais recentes a partir da identificação dos produtos habitacionais e urbanos produzidos recentemente, em sua interface com o aparato legal urbanístico e com os serviços e infraestrutura urbana.

Enfocando como exemplo quatro municípios da Região Administrativa Central do estado de São Paulo, apresenta-se resultados parciais da pesquisa em andamento. A partir de eixos de análise transversais que abarcam, sobretudo, dinâmicas imobiliárias e de mobilidade urbana, coloca-se em contato com uma escala mais abrangente de dados relativos à produção habitacional recente na região em questão, e outra, mais específica, que cruze a legislação urbanística e os processos efetivos de produção da cidade.

Dessa forma, a primeira seção problematiza o processo de empresariamento e financeirização da produção habitacional recente, apontando para aspectos que a caracterizam, de modo mais geral, no território. A segunda seção apresenta os quatro municípios estudados e procura discutir determinadas evidências que caracterizam, de maneira muito especial, o processo de crescimento urbano mais recente em cidades médias e pequenas do interior paulista. Leva-se em consideração sua constituição frente ao contexto de descentralização produtiva no estado e uma rede bastante complexa que se estabelece e coloca em diálogo variadas dinâmicas socioespaciais nesta região.

O PROCESSO DE EMPRESARIAMENTO E FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL RECENTE

Parte dos estudos recentes sobre os processos contemporâneos de acumulação revelam as relações de tensão que podem ser matizadas pela polêmica em torno da dominância financeira ou financeirização como fenômeno marcado por um conjunto de especificidades associadas a uma racionalidade neoliberal (PAULANI, 2017) e como marca de um conjunto de relações e modos de intervenção urbana (FIX, 2007; ROLNIK, 2015).

Por esta chave é possível entrever os nexos que tais processos estabelecem com novas modulações relacionadas às práticas vinculadas ao Estado, com novas conformações sociais e territoriais, e com dispositivos e processos de subjetivação emaranhados às transformações nos modos de representar e figurar as matrizes da desigualdade social e urbana, que parecem caracterizar a cidade contemporânea e nos colocar novas questões de investigação.

Do ponto de vista da financeirização do circuito imobiliário, uma bibliografia já extensa destaca o alinhamento, inédito, entre as instituições públicas, legislação e recursos para a cadeia produtiva da construção (SHIMBO, 2012) O principal produto será a “habitação social de mercado”, que designa como categoria mais ampla e a partir de uma fronteira de indistinção, uma forma de produção de habitação localizada em uma zona intermediária híbrida, entre a produção pública de habitação de interesse social (HIS) e a produção privada de habitação para o mercado, sobretudo via capital financeiro.

Neste cenário, a relação entre política pública habitacional e produção privada de moradias redesenhou-se com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras – cujas atuações atravessarão as fronteiras nacionais e integrarão essas empresas no cenário latino-americano (ROLNIK, 2015), e com o aumento de recursos dos principais fundos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) – bem como por outros fundos agregados a esta política para o financiamento público de sua produção. De outro lado, a baixa capacidade de pagamento dos consumidores do produto ‘habitação’ foi aumentada consideravelmente com os incentivos públicos sobre o crédito habitacional (SHIMBO, 2012).

Principalmente nos dois primeiros anos após a abertura de capital na bolsa – entre 2006 e 2008 – muitas empresas se precipitaram em uma compra desenfreada de terrenos, sobretudo porque o volume do banco de terrenos (*landbank*) tornava-se, aos olhos dos investidores, indicador de rentabilidade futura, determinando suas opções e ações de investimento. Além disso, outro aspecto que marcou o *boom* imobiliário no Brasil foi a dispersão territorial dos investimentos como uma oportunidade de explorar melhor outros mercados, para além da metrópole paulista, sobretudo quando a prioridade dos investidores se deslocou para as previsões de lançamentos (SANFELICI, 2015). As empresas que já atuavam exclusivamente nos segmentos econômico e popular ganharam espaço e as incorporadoras e construtoras, que anteriormente atendiam o público de alta renda, criaram ‘segundas linhas’ (SHIMBO, 2012), por meio da aquisição de empresas menores, mediante parcerias com incorporadoras locais, ou, finalmente, com a abertura de escritórios regionais para atuarem nesses segmentos.

A redefinição dos vínculos entre agentes, processos e estruturas em diferentes escalas, e a miríade de mercado articulada à dispersão territorial dessa produção habitacional, ajudam a reconhecer a penetração de práticas financeirizadas em atividades econômicas e sociais. Atividades essas que ultrapassam a esfera financeira e atravessam a produção do espaço urbano, residindo nas interações que envolvem a terra, a face mais cruel deste processo (SANFELICI, 2013).

Na esteira dessas novas interações, destaca-se o programa 'Minha Casa Minha Vida' (MCMV). Nascido no Chile, implementado no México e, posteriormente, no Brasil (a partir do ano de 2009), como política anticíclica de emprego, de estratégia bem-sucedida e de perfil distributivista, através do qual o governo pretendia direcionar, pela concentração de recursos e mecanismos de proteção ao financiamento, o deslocamento de atuação do mercado imobiliário para as faixas de renda mais baixas. Baseado em uma produção por 'oferta', e não por demanda, apostou na iniciativa privada como agente motor desse processo, subordinando às leis urbanísticas à produção direta promovida por empresas construtoras, para as quais foi destinada a maioria absoluta dos recursos.

Neste programa, a construtora define sobre a localização, adquire a terra, elabora os projetos, obtém diretamente o recurso e vende integralmente o que produzir para a Caixa Econômica Federal (CEF), sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. Assim, os projetos não são parte da estratégia municipal de desenvolvimento urbano que, inclusive, vai se ajustando às 'demandas' das empresas construtoras, nem tampouco responde as necessidades habitacionais locais, com visível redução do papel das secretarias municipais de habitação à indicação de beneficiários e à distribuição de moradias (SANTO AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015).

Ao longo da vigência deste programa, um conjunto de alterações em seu quadro normativo e operacional configurou três fases de implementação do mesmo - PMCMV-1, PMCMV-2 e PMCMV-3 (esta ainda vigente). De acordo com dados disponibilizados pelo Ministério das Cidades, já são mais de 4,6 milhões de unidades habitacionais contratadas pelo programa, com um aporte financeiro total do governo federal de mais de R\$ 350 bilhões, quantidade bastante expressiva que inclusive supera as metas oficiais divulgadas em cada fase de implementação do programa, ainda que sua distribuição entre as faixas de atendimento não tenha respeitado o planejamento do governo.

Dito isso, é importante que se diga que as metas físicas e financeiras apresentadas no lançamento do PMCMV, atualizadas em suas versões posteriores, sofreram alterações em sua distribuição, sendo que a Faixa 1, que atende famílias com menores rendimentos, apresentou-se como faixa prioritária na primeira e segunda fase, com redução abrupta na terceira. Também, que a distribuição da produção efetiva respeitou as metas estabelecidas na primeira fase do programa, mas que na segunda e terceira fase priorizou a Faixa 2 de atendimento, em quantidades bastante superiores às metas lançadas (CASTRO, 2017).

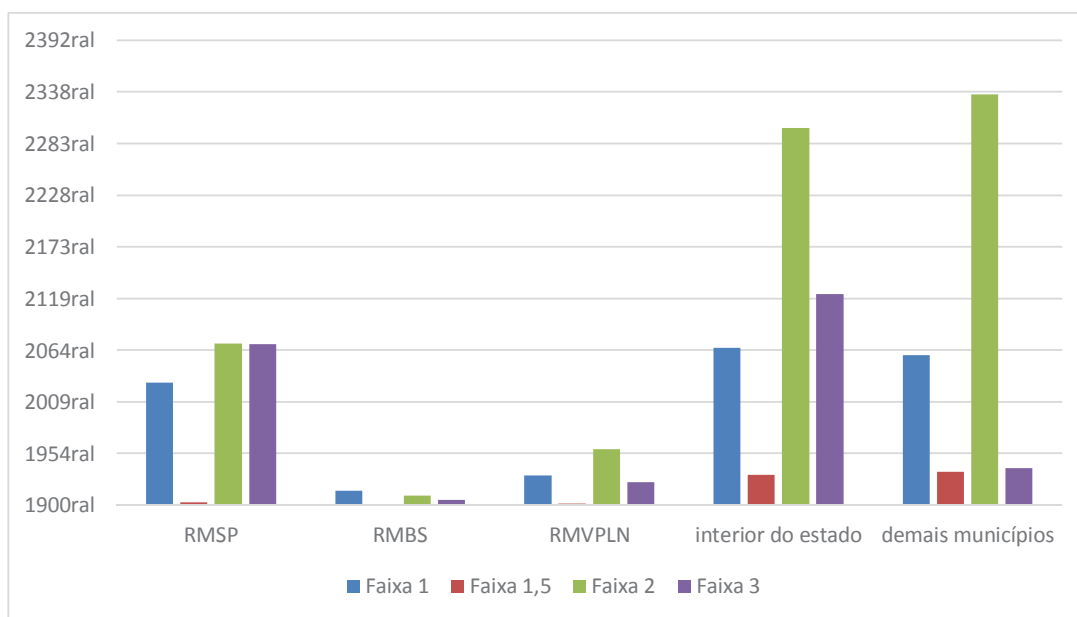
Neste ponto, parece importante destacar a aceitação rasa das necessidades habitacionais apontadas pelo *déficit* habitacional como justificativa plausível para a distribuição de tais metas. Pelo menos três aspectos podem ser destacados nesse sentido. O primeiro aponta para a incongruência entre a aposta na produção de novas unidades habitacionais para solucionar o *déficit* e o quadro mais geral de necessidades habitacionais do Brasil, pelo qual se entrevê uma imensa maioria de situações de inadequação habitacional somados a um estoque bastante relevante de imóveis vazios (FJP, 2018).

O segundo, conforme FJP (2018), se refere a distribuição da produção habitacional vinculada ao programa por faixas de atendimento em contraponto ao comportamento do

déficit habitacional lido a partir das faixas salariais correspondentes às famílias brasileiras. Neste sentido, apesar da clara concentração de *déficit* habitacional na faixa de renda familiar até 3 salários mínimos, o atendimento pelo PMCMV a esta faixa (Faixa 1) foi bastante aquém e inversamente proporcional à produção voltada às Faixas 2 e 3 de atendimento, relacionadas a maiores rendimentos.

O terceiro aspecto diz respeito à localização do *déficit*, bem como da produção habitacional vinculada ao PMCMV. De acordo com a FJP (2018), o *déficit* habitacional é bastante concentrado em regiões metropolitanas, sobretudo na Região Metropolitana de São Paulo. No entanto, de modo muito significativo, neste estado a produção empreendida centrou-se em municípios de médio e pequeno porte, componentes ou não de regiões administrativas e aglomerações urbanas instituídas, sobretudo em função do preço da terra e, ao que tudo indica, a um maior poder de persuasão ou menor resistência para as alterações necessárias à viabilidade dos empreendimentos na legislação urbanística (Gráfico 1).

Gráfico 1. Concentração das unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV, por faixa de atendimento, no estado de São Paulo, em 30.11.2018. RMSP: Região Metropolitana de São Paulo; RMBS: Região Metropolitana da Baixada Santista; RMVPLN: Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte; interior do estado abrange RACSP: Região Administrativa Central de São Paulo; AUF: Aglomeração Urbana de Franca; AUP: Aglomeração Urbana de Piracicaba; AUJ: Aglomeração Urbana de Jundiaí; RMRP: Região Metropolitana de Ribeirão Preto; RMS: Região Metropolitana de Sorocaba; RMC: Região Metropolitana de Campinas.



Fonte: a autora.

Como desdobramentos desse processo, ganharam relevo determinadas dinâmicas regionais que vêm alterando de maneira bastante relevante a configuração dos espaços urbanos que apontam para uma importante disparidade entre a produção ofertada e a localização da demanda habitacional. Isto se revela pelo aprofundamento dos problemas habitacionais em contextos metropolitanos, e, por outro lado, pelo crescimento territorial

significativo de municípios de médio e pequeno porte, para muito além de suas próprias demandas por moradia ou de seus indicadores de crescimento populacional. Destaca-se, neste contexto, a grande quantidade de imóveis produzidos no âmbito do PMCMV, que permanecem desocupados e que se somam a um sem número de lotes vazios e edificações ociosas - em contraponto a arranjos habitacionais irregulares e precários, com importantes desdobramentos no que diz respeito à capacidade de suporte da infraestrutura urbana, como condição única de acesso à moradia por parte de famílias de mais baixa renda nestes municípios.

A padronização das tipologias habitacionais produzidas tem estreita relação com a padronização do processo de produção, que envolve desde a uniformização das medidas, materiais e componentes, até as formas de execução e gestão no canteiro. A 'habitação social de mercado' combina, dessa forma, processos produtivos racionalizados e, em certa medida, industrializados, com a concentração de um alto número de unidades habitacionais de áreas bastante reduzidas e mal-arranjadas em relação às necessidades ou demandas habitacionais daqueles que irão se configurar moradores. Organizadas em repetidas torres verticalizadas ou um correr de casas incompletas isoladas no lote, a depender das dinâmicas dos municípios em que se inserem, esse padrão tipológico agrava-se quando aliado à 'forma-condomínio'. Visto como solução de parcelamento do solo que, por um lado, agrega determinadas facilidades ao processo de aprovação dos empreendimentos nos órgãos públicos municipais e estaduais; por outro, aproxima uma determinada ideia de 'moradia' há décadas difundida principalmente entre a população de classe de renda média que relaciona um conceito de segurança, de padrão social e de inserção na cidade.

Do ponto de vista da localização, esses empreendimentos reproduzem o padrão periférico, em lugares não apenas distantes dos territórios privilegiados, mas também homogêneos do ponto de vista social. Neste sentido, os estudos recentes destacaram dois padrões distintos de localização em vigência: empreendimentos de grande porte, produzidos em grandes terrenos localizados em frentes de expansão nos limites da mancha urbana; e empreendimentos de pequeno e médio porte, produzidos em terrenos menores (muitas vezes públicos), remanescentes de periferias consolidadas. Embora estas últimas possam estar servidas por equipamentos sociais, com dinâmica própria, dispondo de algumas subcentralidades e com alguma diversidade de comércios e serviços, estão inseridas, por sua vez, num tecido que se formou a partir de um padrão de urbanização bastante precário e fragmentado.

Neste sentido, é preciso destacar que a localização ou a inserção urbana destes conjuntos habitacionais está intimamente implicada a um conjunto de alterações impostas à legislação urbanística em todos os níveis federativos: ampliações sistemáticas dos perímetros urbanos; alterações de zoneamento de uso e ocupação do solo; a demarcação de vazios urbanos periféricos justificando a regulamentação de flexibilização de parâmetros urbanísticos para a valorização de terras e viabilização de determinados empreendimentos; os arranjos em torno da cobrança e da aplicação de contrapartidas financeiras obtidas a partir de impactos identificados ou da outorga onerosa por sobre os coeficientes básicos de aproveitamento no lote; o uso de determinados instrumentos urbanísticos para legitimar

uma determinada distribuição da população no território; as alterações mais recentes por sobre as modalidades de parcelamento do solo previstas na legislação federal, que afastam esse exercício do planejamento urbano local e legitimam o padrão segregatório de ocupação urbana; entre outras.

Nos chama a atenção, neste sentido, a escala ou porte dos empreendimentos produzidos, amplificada quando agrupados ou contíguos a outros, de implantação bastante ou imediatamente anteriores. Como mencionado, o produto urbano resultante deste processo é um aglomerado de conjuntos monofuncionais e homogêneos, inclusive do ponto de vista social. Aqui, a escala parece relacionada às estratégias lançadas sobre o território, onde se combinam o projeto do edifício e o projeto de cidade, que vão desde a otimização do tempo processual junto aos órgãos municipais e estaduais de aprovação e licenciamento dos projetos, ou a otimização de diversas atividades relacionadas ao canteiro de obra (logística de materiais, deslocamento de maquinário), até a velha prática de (re)produção de novas fronteiras de expansão do capital bastante apoiada à formação de vazios urbanos, em uma íntima relação com a ideia de densidade urbana.

Assim, neste contexto, uma tendência de expansão territorial foi revitalizada na produção do espaço urbano brasileiro. A busca por terrenos mais baratos, que faz parte das condições de oferta de unidades residenciais para estratos sociais de baixa renda, estimulou uma expansão periférica da atividade construtiva. A recente crise econômica e a mudança da orientação das políticas sociais no contexto brasileiro parecem ter tido um importante impacto na redefinição dos parâmetros relacionados ao comportamento geográfico da produção imobiliária. Atenta-se, neste sentido, à correlação entre períodos de crise, tendência à concentração de renda, enfraquecimento das políticas habitacionais e migração da oferta para os estratos de renda mais altos – reconfigurações produtivas com desdobramentos territoriais importantes que requerem investigações.

PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO PERIFÉRICO EM CIDADES MÉDIAS: PRODUÇÃO HABITACIONAL, LEGISLAÇÃO LOCAL E RECONFIGURAÇÕES TERRITORIAIS RECENTES

O movimento de desconcentração industrial, na década de 1970, ocorrido no bojo do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), apresentou dois sentidos: de São Paulo em direção a outras regiões do país, e da Grande São Paulo em direção ao interior paulista (CANO, 2008). Para uma bibliografia já consolidada (DINIZ; CROCCO, 1996; AMORIM FILHO; SERRA, 2001), o crescimento industrial do interior paulista seria “resultante das condições produzidas pelo fortalecimento de sua estrutura urbana, as quais teriam gerado uma ‘ubiquidade’ das economias de urbanização, fato que teria convertido toda a região em um ‘campo aglomerativo’, com a oferta de economias externas à produção combinadas ao poder de atração urbana das cidades aí localizadas” (AZZONI, 1986, p. 80-81). A rede de cidades médias constituída e consolidada a partir deste processo se apresenta, neste

cenário, como palco do “espraiamento espacial da riqueza nacional” (AMORIM FILHO; SERRA, 2001, p. 27).

A dinamização econômica e a geração de emprego e renda tornaram-se temas centrais para diversas administrações municipais, condicionando, quando não subvertendo, as políticas urbanas municipais, constringimento ao qual se somou a ampliação do peso do segmento imobiliário na economia urbana. Isto levou, além da interiorização do desenvolvimento econômico, também à precariedade urbana (GOULART; TERCI; OTERO, 2016).

O estudo sobre determinadas dinâmicas presentes no interior do estado de São Paulo, composto sobretudo por municípios de porte médio e pequeno sugere, assim, a necessidade de um tensionamento de parte das concepções que parecem orientar o pensamento sobre o urbano, que, por força de delimitações do campo disciplinar, ocupa-se de modo mais atento dos grandes aglomerados metropolitanos. Até por efeito de contraste, uma noção imediata de “interior” - paradoxalmente em oposição a ‘centro’ - pode induzir a uma concepção de organização territorial mais ou menos homogênea, onde as áreas urbanizadas aparecem fragmentadas numa constelação de pequenos aglomerados urbanos, rodeados por pastos e lavouras extensivas. No entanto, o interior paulista apresenta padrão muito diverso dessa concepção, com dinâmicas microrregionais muito distintas onde cada contexto conta com suas especificidades, lastreado por uma complexa rede de atividades econômicas e por uma diversificada estrutura agroindustrial, articulada a uma rede ampla de serviços e comércio inter e intraurbanos (SPOSITO, 2007).

Interfere ainda e de maneira unívoca sobre seu arranjo territorial, sobretudo nos últimos anos, a dinâmica da produção habitacional caracterizada pelo crescimento acentuado das áreas urbanizadas em descompasso com o crescimento populacional observado (LOPES; SHIMBO, 2015), e pelo aprofundamento de um padrão periférico que promove e intensifica as disparidades sociais decorrentes da localização urbana.

Nestas cidades, a estruturação de um campo intensivo e extensivo de promoção habitacional foi caracterizado por uma relativa facilidade de acesso à terra – tanto urbanizada como posicionada nas franjas da zona urbana, ainda sem ou com pouca infraestrutura instalada, sujeita a uma regulação fundiária flexível e ajustável ao arranjo negocial – e por uma produção pautada na racionalidade industrial e economia de escala. O significativo excedente habitacional, por sua vez entrecortado por vazios urbanos especulativos e um sem número de lotes desocupados, alheio às lógicas de planejamento local e de definição das necessidades habitacionais, revela a disparidade entre a localização da oferta e distribuição da demanda como desdobramento de, pelo menos, duas escalas de acontecimentos.

A primeira revela dinâmicas reconfiguradas no âmbito regional, que por um lado reafirmam aspectos relacionados à mobilidade urbana caracterizada por demandas trabalho-moradia, mas que por outro, associam-se a um reposicionamento territorial de determinados núcleos urbanos que relacionam de maneira distinta as noções de centro e periferia – e por desdobramento também as noções de desigualdade e de segregação – para além daquelas circunscritas na escala intraurbana, que, ao que tudo indica, revelam interações bastante mais complexificadas entre a distribuição populacional em relação

ao preço da terra. Desta perspectiva, destacam-se as cidades pequenas ou de pequeno porte e distritos pertencentes à municípios maiores que, participando desta escala de interações, obtiveram ampliação brutal da mancha urbana consolidada, a partir de novos loteamentos implantados voltados a uma parcela da população pobre com dificuldades de acesso formal à moradia em municípios ou localizações mais dinamizados. Servindo-se da complexa rede que compõem o sistema viário primário regional, essa população se submete à deslocamentos diários inter-regionais, e se configura demanda específica para o mercado imobiliário que aposta no dinamismo regional, sobretudo do ponto de vista da mobilidade urbana que caracteriza o interior paulista.

Na escala intraurbana, observa-se um conjunto de dicotomias, entre as quais se destacam: i) o papel do centro como espacialidade que concentra localizações e que conserva aspectos relevantes da perspectiva da história da cidade, em detrimento a um novo processo de periferação que aponta para outras demandas bastante relacionadas ao tempo de permanência da população nesta área da cidade e das relações estabelecidas o território e as remanescências de temporalidades distintas; ii) a piora de qualidade do sistema de transporte público coletivo, que não se renova, mas se 'adapta' a um determinado desenho urbano que se estende atendendo a leis e normas em uma chave bastante reduzida que sugere o aniquilamento de 'urbanidades' e determina uma certa fisionomia fragmentada da paisagem; e iii) um processo de adensamento e verticalização dos territórios periféricos, em contraponto ao esvaziamento das áreas centrais, com deslocamentos desconexos inclusive do setor terciário, que nos conduzem a refletir sobre a capacidade de inclusividade da cidade contemporânea e abrir novas chaves de investigação em direção a um determinado ideário de cidade compacta, no que parece ser uma subversão das relações entre densidade demográfica e acessibilidade à cidade, conduzidas pelo processo de financeirização.

Atravessando estas duas escalas de interação, atenta-se para a qualidade de extensão das redes de infraestrutura financiada pelo Estado, que acompanham – e viabilizam – este crescimento urbano periférico. Diretamente, via investimentos em projetos urbanos específicos inseridos no tecido urbano consolidado, onde se combinam recursos estaduais e municipais; e indiretamente, através da própria produção habitacional promovida pelo mercado privado, sobretudo quando vinculada ao PMCMV. Como desdobramentos mais recentes deste processo, tem-se o aprofundamento dos problemas que emergem da desarticulação entre a ocupação urbana ou urbanização de determinadas áreas e o meio físico. Neste cenário, observa-se o agravamento e proliferação dos eventos sistemáticos de enchentes relacionados à incapacidade da rede de drenagem e impermeabilização exagerada do solo; da piora da qualidade do atendimento das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário; da redução das áreas de preservação ambiental com quase aniquilamento de boa parte das nascentes que alimentam a complexa e rica rede hidrográfica presente nesta região do estado.

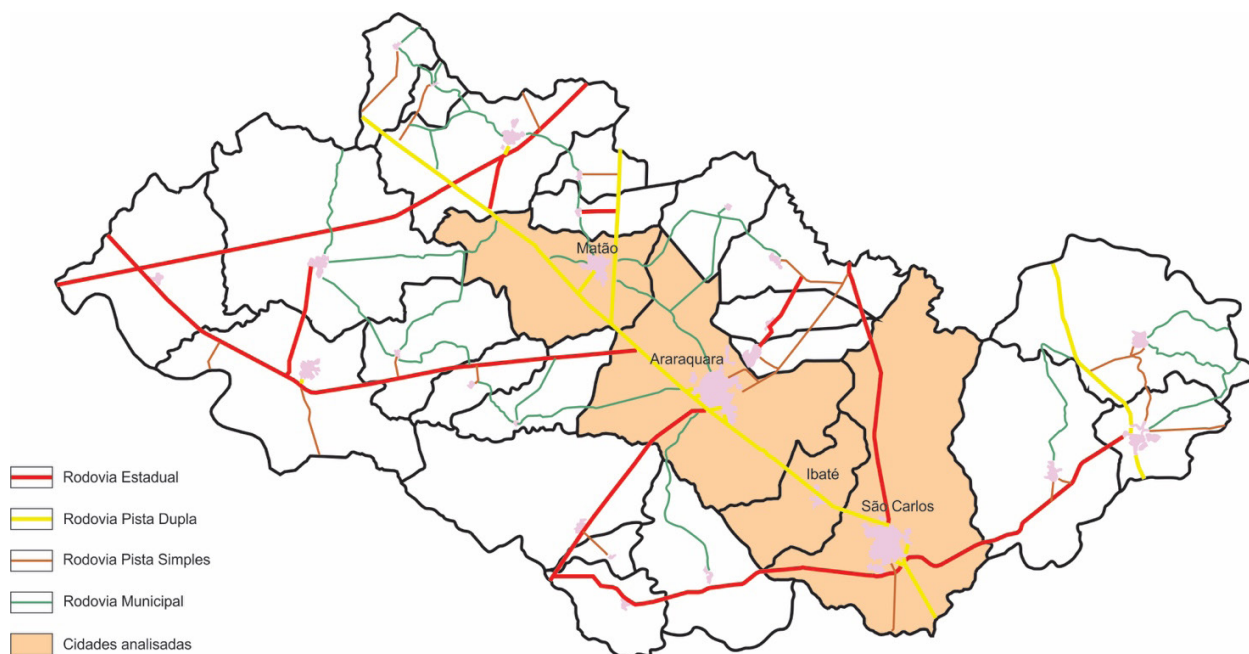
Perpassando estas dimensões de análise que mais se relacionam ao território, parece relevante o papel ocupado pelos agentes e agenciamentos em torno da formulação e implementação dos planos diretores, as distintas formas que os processos de sua revisão assumiram, o lugar dos planos setoriais – notadamente os *Planos Locais ou Municipais de*

Habitação de Interesse Social e os *Planos Locais ou Municipais de Mobilidade Urbana*, obrigatórios à boa parte destes municípios – e as modulações que determinam ou se desdobram do uso de determinados instrumentos urbanísticos previstos no *Estatuto da Cidade*, em legitimação aos processos efetivos de produção das cidades.

Este quadro parece conformar e apontar para um terceiro momento nos planos diretores no Brasil. O primeiro tempo, onde figuram planos constituídos entre o período pós-promulgação dos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, com a formulação antecipada daqueles que se constituiriam instrumentos urbanísticos do *Estatuto da Cidade* (Lei Federal n.10.257/2001), que regulamentou a política urbana no país, até os planos constituídos a partir desta última lei, já sob a obrigatoriedade de elaboração e incorporação de seus instrumentos. O segundo tempo, onde sugere-se enquadrar os processos de revisão dos primeiros planos, bastante orientados pelo processo de empresariamento e financeirização da produção habitacional, sobretudo àquela vinculada ao PMCMV. Nesta nova cena, os instrumentos urbanísticos previstos no *Estatuto da Cidade*, configurados como estratégias de regulação e ampliação de acesso à terra urbanizada foram adotados, em muitos casos, como instrumento de flexibilização de parâmetros de aprovação para as construtoras na legislação local, “fortalecendo ainda mais o papel do agente financeiro como principal formulador e implementador da política habitacional e urbana” (ROLNIK, 2015, p. 307). No que parece ser o que chamamos ‘terceiro tempo’ dos planos, incluem-se processos bastante recentes de revisão, onde já se percebe um conjunto de alterações e orientações que consideram o encolhimento do PMCMV em termos de recursos investidos e a adoção de novas estratégias de dinamização do setor imobiliário e da abertura de novas frentes de expansão do capital.

Neste contexto – sobrepondo uma escala que revele interações mais específicas a uma escala mais geral de análise de dados quantitativos – 74 Km separam os quatro municípios em análise, situados na região centro-leste do Estado, interligados pela Rodovia Washington Luiz, uma malha viária já bastante consolidada que dinamiza a mobilidade regional tão característica dessa região. São Carlos, Ibaté, Araraquara e Matão (Fig. 1) integram a Região Administrativa Central do Estado de São Paulo (RACSP), criada pelo Decreto nº32.141 de 14 de agosto de 1990. Esta concentra uma população de mais de um milhão de habitantes, sendo a metade em São Carlos e Araraquara, seguidos por Matão. São Os municípios estudados possuem grau de urbanização igual ou superior a 96% (Fundação SEADE) e, com exceção de Matão, apresentam taxa de crescimento populacional superior à taxa da Região Administrativa (de 0,75%) e à do próprio estado (0,82%), com destaque à Ibaté, ainda que as densidades demográficas se apresentem bastante baixas (Tab.1).

Figura 1: Região Administrativa Central de São Paulo (RACSP), com destaque para os municípios objetos de estudo.



Fonte: adap. de EMPLASA, 2018.

Tabela 1: Caracterização dos municípios objetos de estudo.

	São Carlos	Ibaté	Araraquara	Matão
Área (km ²)	1.136,91	290,98	1.003,63	524,90
População (2018)	238.834	33.956	224.389	79.453
Densidade Demográfica (hab/km ²)	210,07	116,70	223,58	151,37
Taxa de Crescimento Populacional (% a.a.) (2010/18)	0,94	1,27	0,93	0,43
Grau de urbanização (%) (2018)	96,00	96,49	96,42	98,16
Renda <i>per capita</i> (R\$)	923,62	511,08	891,74	679,92
PIB <i>per capita</i> (2016)	42.804,05	23.325,75	40.383,03	47.162,53
IDHM (2010)	0,815	0,703	0,773	0,773
IPVS (Grupos 4 e 5) (2010)	18,6	55,4	31,8	38,1

Fonte: adap. Fundação SEADE, Perfil Municipal.

Para efeitos comparativos, o PIB *per capita* do Estado de São Paulo em 2016 era de R\$ 47.003,04, e na RACSP, R\$ 35.942,20. A renda *per capita* do Estado de São Paulo em 2016 era de R\$ 853,75, e de R\$ 754,69 na RACSP.

Nota-se que o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) revela um contingente populacional bastante relevante classificado como de média e alta vulnerabilidade social¹,

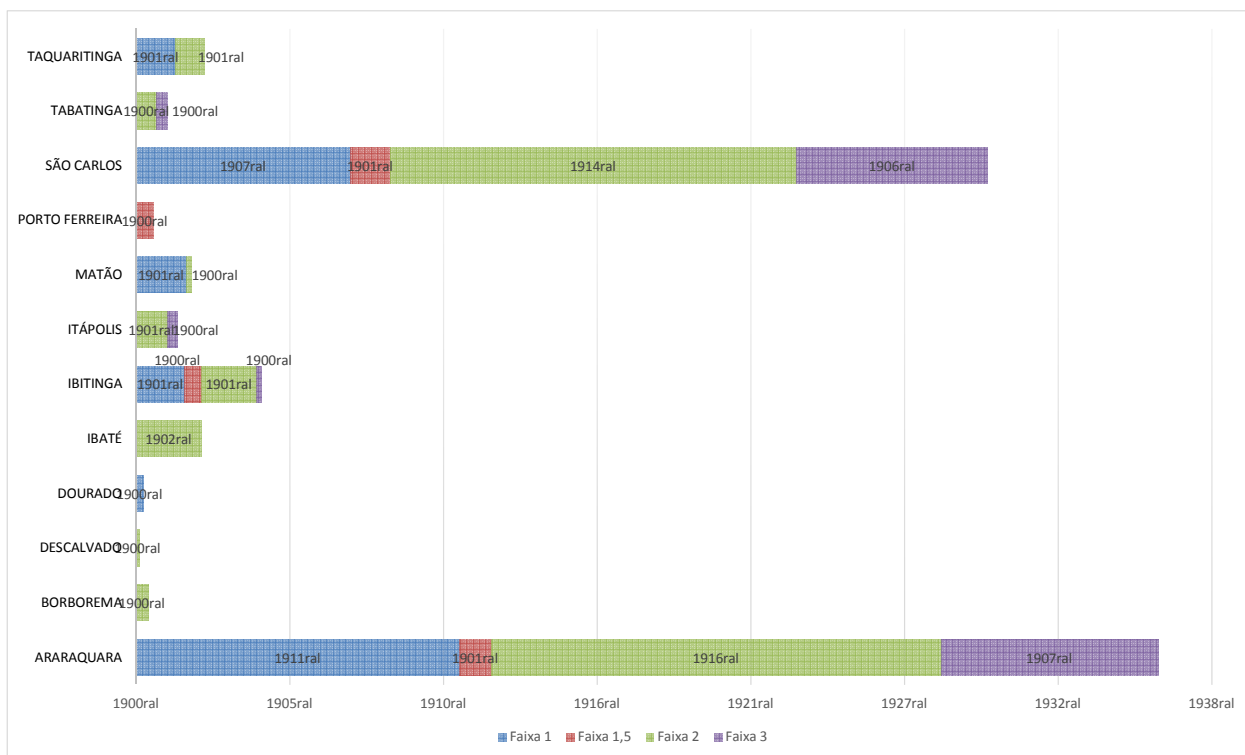
1 O IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social mensura o grau de desigualdade social e pobreza intramunicipal, em cada setor censitário, única fonte de dados existente em escala intraurbana para todo o estado de São Paulo, sendo definidos como um agrupamento contíguo de aproximadamente 300 domicílios. Desenvolvido pela Fundação SEADE (Sistema Estadual de Análise de Dados de São Paulo), este indicador se apoia conceitualmente em pressupostos que partem da constatação que

ainda que o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), que relaciona os dados de educação, longevidade e renda (Censos IBGE) em articulação a uma metodologia global, acompanhe o índice do estado de São Paulo (de 0,783).

No que se refere à produção habitacional empreendida recentemente nestes municípios, observa-se três produtos preponderantes vinculados ao PMCMV (Gráfico 2): o condomínio vertical, construído prioritariamente por construtoras de atuação regional, mas com presença de grandes construtoras de atuação ainda maiores, sem sede nos municípios em questão; os conjuntos residenciais de casas térreas também construídos por grandes construtoras; e casas térreas isoladas, empreendidas por mestre de obras e engenheiros autônomos locais. Sobre as duas primeiras tipologias, já há um conjunto de pesquisas concluídas e em andamento que focalizam aspectos relacionados à inserção urbana dos empreendimentos, como também aspectos relacionados à qualidade construtiva (sistemas construtivos, conforto térmico e acústico). Mas, sobretudo se coloca como especial objeto de novas investigações esta última tipologia, do ponto de vista da qualidade projetual e construtiva, mas também procurando compreender sua operacionalidade e implementação no território. Isso porque parece relevante pensar que esta tipologia se adeque melhor ao problema gerado pelo significativo excedente habitacional e uma quantidade bastante grande de lotes vazios existentes nestes municípios, em contraponto ao corte substancial de recursos federais para financiamento da produção de moradia de interesse social e ao *déficit* acumulado em virtude do descompasso entre aquilo que foi ofertado e o que se constitui demanda efetiva.

inúmeras dimensões da pobreza precisam ser consideradas em um estudo sobre vulnerabilidade social. Desse modo, a vulnerabilidade à pobreza não se limita a considerar a privação de renda, mas também a composição familiar, as condições de saúde e o acesso aos serviços médicos, o acesso e a qualidade do sistema educacional, a possibilidade de obter trabalho com qualidade e remuneração adequadas, a existência de garantias legais e políticas, a segregação espacial, etc. Com efeito, entre as questões investigadas pelo Censo Demográfico 2010 em seu questionário básico, além das variáveis socioeconômicas (renda e condição de alfabetização), elegeram-se às relacionadas ao ciclo de vida familiar (presença de crianças menores, idade e gênero do chefe de família). Os sete grupos do IPVS sintetizam as situações de maior ou menor vulnerabilidade, a partir de um gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico (sendo o grupo 1 o de menor vulnerabilidade e o grupo 5 o de maior vulnerabilidade social em contextos urbanos, e os grupos 6 e 7 correspondentes a contextos rurais). Disponível em: <http://www.seade.gov.br/lista-produtos/>

Gráfico 2: Distribuição da produção de unidades habitacionais pelo PMCMV, na RACSP, por faixa de atendimento.



Fonte: adap. SNH/MCidades.

Além disso, como traço marcante de configuração destes territórios, surgiu uma produção não vinculada ao PMCMV, ou a outros programas públicos mais recentes, que corresponde à forma-condomínio horizontal e aos ‘loteamentos fechados’ de médio e alto padrão, igualmente periféricos, que já há mais tempo estabelecem uma relação bastante conflituosa com a legislação urbanística em seus vários níveis. Desta perspectiva, aponta-se como questão relevante de investigação também a interface da legislação local com a Lei Federal n.6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo), alterada pela Lei Federal n.13.465/2017. Bastante discutida por sua interferência em processos de regularização fundiária, mas com impactos relacionados à legitimação destas formas outras que configuram a fragmentação do espaço urbano, apresenta desdobramentos importantes sobre o meio físico e as dinâmicas socioespaciais.

Todos os municípios do estudo possuem planos diretores que passaram recentemente por processos de revisão. O atual *Plano Diretor de São Carlos* foi concebido entre 2001 e 2005 (Lei Municipal n. 13.691/2005), articulado ao desenvolvimento de uma rede integrada de transporte público, apenas parcialmente implantada, e à instituição de instrumentos para evitar a expansão periférica, induzindo ao adensamento da área já urbanizada, através da ocupação de glebas e edifícios vazios. Desse modo, os processos de ocupação mais pulverizados do território foram contidos por este plano, com especial atenção à ocupação de vazios urbanos consolidados estimulada pela aplicação do instrumento denominado *Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo*. Esta, aplicada em propriedades situadas em

zonas de regulação e ocupação controlada e de proteção e ocupações restritas pertencentes à *Macrozona de Uso Multifuncional Rural*, com estabelecimento de contrapartida financeira correspondente a 5% do valor de mercado do imóvel sujeito ao parcelamento para fins urbanos (PMSC/FUSP, 2011). Tal instrumento, ao onerar a transformação de terra rural em terra urbana, incentivou a ocupação dos vazios urbanos existentes, que não demandavam outorga para serem loteados. Dos 1.400 hectares que estavam sob a condição de vazio urbano em 2003, sete anos depois, em 2011, houve redução de 40%. O que permitiu abrigar mais 80 mil habitantes no município sem a necessidade de ampliação dos limites da área urbana.

O respeito aos cursos d'água e Áreas de Proteção Permanente (APPs) adquiriu grande relevância desde o plano, agregando um componente ambiental específico ao desenvolvimento urbano, o que pode ser identificado na instituição de dispositivos próprios de proteção das APPs urbanas e na definição de algumas Áreas de Especial Interesse (AEIs).

Durante a revisão, iniciada em 2011, as novas demandas de mobilidade urbana tiveram papel relevante, ainda que várias dificuldades políticas impediram que se pudesse compor um conjunto completo de diretrizes nas várias escalas. Por outro lado, a visão socialmente construída em torno das deseconomias e situações de risco ambiental no caso das zonas de expansão urbana, foi relativizada pelas temáticas da empregabilidade, tecnologias construtivas e competitividade em relação a outros municípios. O fato foi representado pela disputa em torno da ampliação do perímetro urbano e pelo processo de crescimento urbano periférico observado em duas direções: no setor sul, através de loteamentos de grande densidade voltados para baixa renda em áreas de solos colapsáveis, com custos altos para a manutenção da infraestrutura urbana e prejuízos aos moradores; e em direção ao setor Norte, numa proposta de expansão linear que atravessa áreas de fragilidade ambiental comprovada e qualidades paisagísticas relacionadas à conservação do patrimônio, além da transposição de bacia hidrográfica, o que onera sobremaneira as questões de tratamento de esgoto conquistadas ao longo dos últimos quinze anos (FANTIN; SCHENK; PERES, 2017).

Mais recentemente, a aprovação da revisão (Lei Municipal n.18.053/2016, com vigência a partir de 2017), reabre as discussões acerca da expansão periférica da cidade em detrimento, sobretudo, da capacidade de suporte das redes de infraestrutura relacionadas à mobilidade urbana e à macrodrenagem, tendo em vista os eventos sistemáticos e bastante problemáticos que relacionam os deslocamentos cotidianos e alagamentos mais severos em vários pontos do território. Além disso, ao urbanizar áreas rurais, a expansão indiscriminada da cidade compromete as reservas de água potável e a produção de alimentos, através da extinção dos núcleos de agricultura familiar. Acompanhados pelo incremento territorial característico desta última década, tais questões vão se modulando e permeando o uso de determinados instrumentos urbanísticos previstos no *Estatuto da Cidade* de modo bastante deturpado, como o que tentou se configurar como uma Outorga Onerosa de taxaçaõ “em anéis”, em lógica contrária à de ocupação dos vazios urbanos que caracterizaram o primeiro tempo.

Em Araraquara, segundo Santos (2018), também a partir de 2009 (ano de lançamento do PMCMV) diversas foram as leis complementares que alteraram o primeiro Plano Diretor

(instituído pela Lei Complementar n. 350/2005), sobretudo relacionadas ao zoneamento e ao perímetro urbano do município, e que culminaram em sua revogação e revisão em 2014 (Lei Complementar n.858/2014). As duas versões apresentam uma importante articulação entre os instrumentos urbanísticos e o planejamento de estratégias de intervenção sobre o território calcadas em leituras que parecem atentar para a estrutura urbana de modo sistêmico.

No entanto, as diretrizes de compacidade expressas em um zoneamento que se configurava a partir de densidades urbanas de modo integrado à diretrizes de preservação e proteção ambiental, com atenção às características do meio físico e da paisagem construída, colocam-se, no plano revisado, divergentes daquilo que se configurou, nos últimos anos como processos efetivos de produção da cidade – que, ao que tudo indica, são processos ainda não findados. Neste contexto, destaca-se a ocupação em larga escala da região localizada no extremo norte do município, que já apresentava fragilidade ambiental considerável e que recebeu mais de seis mil novas famílias pobres neste período, inclusive com desdobramentos complexos por sobre a estrutura de serviços públicos disponíveis. A consolidação desta porção do território como “lugar dos bairros populares” é assim reforçada pela instituição de Zonas Especiais de Interesse social (ZEIS) em vazios urbanos aí também localizados, em contraponto a um conjunto de outras glebas vazias mais bem inseridas.

Do ponto de vista ambiental, assim como em São Carlos, a mancha urbana aparece entremeada por uma complexa rede hidrográfica, frequentemente adaptada, canalizada e tamponada de modo a se abrir e valorizar espaços, em virtude do desenvolvimento urbano. Os *Corredores de Integração Ecológicos*, previstos como área de transição entre as APPs e os territórios urbanizados ao longo dos cursos d’água foram bastante reduzidos no processo de revisão, o que levantou sérios questionamentos sobre as atuais atribuições dessas estruturas (MENZORI; FALCOSKI, 2017).

Já o município de Ibaté, o menor entre os estudados tanto em termos territoriais como populacionais, foi assim incorporado às análises por situar-se entre as duas principais cidades da RACSP (São Carlos e Araraquara), e apresentar, com elas, bastante dinamismo. A Lei Complementar n.001/2006, instituiu o primeiro Plano Diretor do município, orientado pelas premissas do *Estatuto da Cidade* (todos os instrumentos aparecem incorporados ao texto da lei), que ordena o território a partir de um zoneamento que impõe áreas de ocupação induzida, notadamente junto à pequena mancha urbana consolidada, mas já em expansão; áreas de ocupação controlada, nas bordas do perímetro urbano; e áreas de ocupação condicionada, sobre as quais incidem os instrumentos de Transferência e Outorga Onerosa do Direito de Construir, e Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo – cujos parâmetros precisariam ser melhor confrontados àqueles já utilizados e que caracterizam as tipologias adotadas pelo mercado para verificação da viabilidade real de aplicação destes tipos de instrumentos bastante voltados para localizações onde a disputa por terra se faz mais presente.

As Áreas Especiais de Interesse Social, também incorporadas ao plano, reforçam o caráter segregatório, do ponto de vista social, que já configura as dinâmicas socioespaciais

no território. Além disso, parece surpreendente que toda a área de expansão prevista, que equivale a toda área não urbanizada inserida no perímetro urbano e que se equipara à mancha urbana já consolidada em área, seja demarcada de modo fragmentado e disperso como Operação Urbana Consorciada. A partir disso se permite modificar os coeficientes e as características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como as normas edilícias, além de se permitir a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. Nestas áreas, o potencial construtivo pode ser livremente negociado e o direito de construir deve ser convertido unicamente na área objeto da operação, ou seja, em toda e qualquer parte da grande borda de expansão prevista que, afinal, goza de bastante flexibilidade.

Em Matão, a Lei Complementar n.5184/2018 revisou o Plano Diretor instituído pela Lei Municipal n.3.800/2006 e um conjunto de leis complementares que se deram sobretudo a partir de 2009, impondo novos e mais 'frouxos' limites para a expansão urbana, relativizados por um extenso cinturão verde que se articula à mancha urbana por um substancial sistema viário existente e projetado. Aqui também as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de borda compõem em quantidade bastante expressiva (maior que a área que compreende a mancha urbana já consolidada). Nestas ZEIS se confundem a garantia de acesso à terra urbanizada por parte das famílias mais pobres, na chave do direito à cidade, e a flexibilização de parâmetros que mais viabilizem os empreendimentos, já que nestas áreas pode-se instituir lotes menores do que o previstos em lei para o resto do território.

No que se refere aos planos setoriais, Matão implantou o *Plano Diretor de Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana* (Lei n. 4120/2010), revelando-se uma das poucas cidades desse porte a tratar o assunto com maior profundidade. Araraquara e São Carlos seguem elaborando este plano setorial em parceria com algumas entidades não governamentais interessadas na temática. Por hora, apresentam em seus planos diretores algumas diretrizes mais gerais que apontam para a necessidade de estabelecer conexões entre o centro e os bairros, cujas estratégias são expressas em mapas anexos demonstrando vias a serem implantadas ou conectadas, bem como outros dispositivos viários.

Neste ponto parece importante ressaltar que, embora a legislação local levantada e analisada se alinhe às diretrizes estabelecidas pelo conjunto de leis e normas que conformam a *Política Nacional de Mobilidade Urbana*, na prática tem-se ações contraditórias. Assim, embora as estratégias de mobilidade urbana locais expressem preocupação com as distâncias percorridas e qualidade dos deslocamentos cotidianos, os perímetros urbanos seguem ampliando-se sistematicamente e abrindo frente para a produção de novas e distantes áreas habitacionais. Em outra escala, uma quantidade bastante relevante de rampas acessíveis é implantada em boa parte das esquinas presentes na região central, por vezes em atendimento à pressão exercida pelo Ministério Público, enquanto organiza-se a demolição do calçadão existente há quase duas décadas para a criação de um *boulevard* comercial, como vem sendo o caso do município de São Carlos, contrariando o resultado da consulta pública no sentido da permanência do calçadão.

No que diz respeito aos *Planos Locais de Habitação de Interesse Social* (PLHIS), São Carlos o elaborou em 2009, através de contrato firmado entre Progresso e Habitação de São Carlos S/A – PROHAB SÃO CARLOS e a organização TEIA – casa de criação, no bojo de questões formuladas pela Secretaria Nacional de Habitação durante a formulação do Plano Nacional de Habitação de Interesse Social, e em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de 2005. É importante dizer que no mesmo ano o PMCMV foi lançado, alterando, como vimos, as orientações da produção habitacional em diversas dimensões e que os efeitos desta redinamização produtiva sobre as estratégias previstas do PLHIS devem ser mais bem medidos. Na mesma época, Matão aprovou seu PLHIS em 2008, por meio do qual levantou e qualificou sua demanda habitacional. Araraquara possui um documento que apresenta estratégias mais gerais e pouco desenvolvidas do ponto de vista da implementação de programas e ações públicos, e o PLHIS, neste município, encontra-se em elaboração. Por fim, Ibaté incorporou o tema ao Plano Diretor. De todo modo, todos os municípios estudados possuem Conselho Municipal e Fundo específico voltado aos temas, tanto no que se refere à Mobilidade Urbana como à Habitação de Interesse Social.

À GUIA DE CONCLUSÕES

Esta análise problematiza alguns aspectos relacionados ao processo de crescimento urbano periférico e adensado recente das cidades médias, através de estudos de evidências que atravessam dimensões de análise em curso sobre quatro municípios da RASC do estado de São Paulo. Tais dimensões procuram entrecruzar dados quantitativos relativos à produção habitacional promovida pelo PMCMV e suas tipologias predominantes, com um quadro analítico em formulação acerca do histórico de elaboração, revisão e implementação da legislação urbanística, sobretudo no que se refere às formas de introdução dos instrumentos previstos pelo *Estatuto da Cidade* nestes municípios, cujos contextos não metropolitanos exigem um esforço no sentido de identificar e discutir os agenciamentos em âmbito local.

Do mesmo modo, apresenta-se questões preliminares que parecem requerer especial atenção, construídas deste primeiro quadro e do trânsito de exigências e recursos investidos a partir da obrigatoriedade de elaboração de planos setoriais – notadamente, os de Habitação de Interesse Social e de Mobilidade urbana – que já dão conta de revelar um conjunto de incongruências em vários níveis: espraiamento da mancha urbana combinado à formação de novos vazios urbanos, corroborados por estratégias e investimentos relacionados à estrutura ou sistema de mobilidade urbana; à monofuncionalidade deste território em detrimento a áreas centrais complexas que concentram problemas relacionados à trânsito, à acessibilidade e alagamentos em períodos de chuva intensa (BERNARDI et al., 2018); à sistemas de transporte público coletivo ineficientes; a um aumento de densidade populacional nas franjas da cidade em contraponto ao esvaziamento das áreas centrais, inclusive de boa parte das atividades ligadas ao setor terciário; a um conjunto de alterações sistemáticas na legislação urbana, de algum modo já mencionadas e discutidas, sobretudo relacionadas à ampliação do perímetro urbano, alterações de zoneamento, flexibilizações

dos parâmetros urbanísticos e edílios, entre outros; a um descolamento daquilo que se configura como demanda efetiva ou necessidades habitacionais e aquilo que caracteriza a oferta de moradia; à descompassos entre a política urbana, a política habitacional, a política de mobilidade urbana, e os processos efetivos de produção das cidades.

Os aspectos analisados compõem pesquisa em andamento neste contexto mais recente de financeirização do urbano, cujos desdobramentos por sobre estas cidades apresentam especial configuração com efeitos perversos sobre o território, corroborados por leis bastante flexíveis e voláteis que se alinham de modo específico com os agentes promotores do crescimento urbano periférico e adensado recente.

REFERÊNCIAS

- AMORIM FILHO, Osvaldo; SERRA, Rodrigo V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: Ipea, 2001. p. 1-34.
- AZZONI, C. **Indústria e reversão da polarização no Brasil**. São Paulo: IPE, 1986.
- BERNARDI, Cristiane K.P.G. et al. Análise da Acessibilidade e Mobilidade urbana nos deslocamentos à pé: aferição das condições de segurança e autonomia do passeio público em quatro cidades paulistas. In: Anais do CONGRESSO OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES 20 ANOS. 2018, Rio de Janeiro. **Anais ...** Disponível em: http://congressovinteanos.observatoriodasmetrololes.net.br/wp-content/uploads/2019/07/02-2_MOBILIDADE-URBANA_00_Rev-01.pdf Acesso em: 25 set. 2019.
- CANO, Wilson. **Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005**. São Paulo: Ed. UNESP, 2008.
- CASTRO, Andrea Quintanilha de Às margens do Programa Minha Casa Minha Vida: **um estudo da modalidade Entidades na Região Metropolitana de São Paulo**. São Carlos, 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, USP.
- DINIZ, Clélio C.; CROCCO, Marco A. reestruturação econômica e impacto regional: o novo mapa da indústria brasileira. **Revista Nova Economia**, v. 6, n. 1, p. 77- 103, jul. 1996.
- FANTIN, Marcel; SCHENK, Luciana B.M.; PERES, Renata B. Propostas de expansão urbana para o Plano Diretor de São Sarlos (SP): um olhar sob o prisma das limitações dos meios físico e biótico. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA FÍSICA APLICADA/ CONGRESSO NACIONAL DE GEOGRAFIA FÍSICA. 17/1, 2017, Campinas. **Anais**p 1-12.
- FIX, Mariana. **São Paulo, cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte, 2018.
- GOULART, Jeferson O.; TERCI, Eliana T.; OTERO, Estevam Vanale. Segregação socioespacial e política urbana em cidades médias no brasil contemporâneo (2001-2011). **Caderno CRH**, v. 29, n. 78, p.553-570, 2016.
- MENZORI, Ivan D.; FALCOSKI, Luiz A. N. Mapeamento e análise das áreas de preservação permanente e dos corredores de integração ecológica de Araraquara, SP. **Ambiente Construído**, v. 17, n. 2, p. 7-20, 2017.
- PAULANI, Leda. **Brasil Delivery**. São Paulo: Boitempo, 2008
- LOPES, João Marcos; SHIMBO, Lúcia Z. Projeto e produção da habitação na região central do estado de São Paulo: condições e contradições do PMCMV. In: SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lucia Z.; RUFINO, Maria B. (Orgs.). **Minha Casa... e a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 229-253.

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

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. São Paulo: c/ARTE, 2012.

SANFELICI, Daniel. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. São Paulo, 2013. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Universidade de São Paulo, SP.

SANFELICI, Daniel. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, Ana Fani A.; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Izabel A. (orgs.). **A Cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 121-146.

SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lucia Z.; RUFINO, Maria B. (Orgs). **Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, Matheus Henrique de Souza. **Análise da revisão do Plano Diretor de Araraquara-SP (2014): Em discussão o papel do Legislativo e os pilares da participação no planejamento urbano**. Araraquara, 2018. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

Data de submissão: 28/ fev./2019

Data de aceite: 02/jul./ 2019