



NECESSIDADES HABITACIONAIS E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS EM CIDADES MÉDIAS DO INTERIOR PAULISTA

Letícia Kiatake Creppe

Orientadora: Lucia Zanin Shimbo

Universidade de São Paulo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo

leticia.creppe@usp.br

Objetivos

A partir dos anos 2000, o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) trouxe um impacto significativo na produção e no financiamento habitacional em larga escala no Brasil, alterando as dinâmicas imobiliárias das cidades de grande e médio porte. Apesar de sua contribuição para a redução de parte das necessidades habitacionais, essas ficaram longe de serem supridas por completo, uma vez que a oferta do programa não priorizou as faixas de renda mais baixas, que concentram as famílias em situação de vulnerabilidade habitacional. Assim, a pesquisa busca identificar as necessidades habitacionais de cidades de médio porte do interior paulista e analisar a oferta de lançamentos residenciais articulados ao Programa Minha Casa Minha Vida desde 2010. O recorte territorial da pesquisa abrange as cidades de Ribeirão Preto, São Carlos, São José do Rio Preto e Piracicaba. A partir dessa delimitação, torna-se possível estabelecer comparações entre as municipalidades, considerando suas distintas formações socioespaciais, dinâmicas imobiliárias e fundiárias e as diferentes formas pelas quais o poder público tem lidado com as questões habitacionais.

Métodos e Procedimentos

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi empregada uma abordagem quantitativa, complementada pelos métodos de pesquisa

bibliográfica, pesquisa documental e análise de base de dados. As principais fontes de dados utilizadas incluem o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema de Habitação (SISHAB) do Portal de Dados Abertos do Ministério do Desenvolvimento Regional e a pesquisa imobiliária produzida pela empresa Geolmóvel, que monitora o desenvolvimento imobiliário nas cidades brasileiras e fornece dados sobre lançamentos, tipologias, padrão e agentes financeiros.

A partir da combinação das diferentes bases de dados, foi possível então estabelecer relações entre padrões espaciais, como o crescimento do número de domicílios particulares nas cidades estudadas e o mapeamento dos lançamentos residenciais e dos empreendimentos financiados pelo programa Minha Casa Minha Vida. A análise integrada dessas informações permitiu identificar como a expansão habitacional está distribuída no território, revelando como a concentração de novos empreendimentos e sua articulação às políticas públicas de financiamento habitacional impactam na configuração socioespacial das cidades paulistas de médio porte.

Resultados

A partir das fontes de dados utilizadas, foi possível identificar que as quatro cidades estudadas — Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e São Carlos — apresentam escalas diferentes em termos de produção imobiliária. Ribeirão Preto lidera no número de unidades habitacionais lançadas, seguida por

São José do Rio Preto, Piracicaba e, por último, São Carlos, reflexo proporcional ao tamanho dos distritos e à sua população. Segundo dados do IBGE, entre 2010 e 2022, houve um aumento médio 45% no número de domicílios particulares nas quatro cidades paulistas estudadas, cerca de duas vezes maior do que o registrado entre 2000 e 2010.

A análise dos dados fornecidos pela Geolmóvel revelou que, em média, 47% de toda a produção habitacional corresponde à tipologia vertical. Além disso, uma maioria significativa dos empreendimentos residenciais mapeados nos municípios é classificada como padrão econômico, totalizando aproximadamente 64%. Esse segmento utiliza estratégias de padronização e economia de escala, sendo voltado à produção de imóveis de até R\$ 200.000,00 para famílias com renda entre três e dez salários mínimos (SHIMBO, 2010, p. 24). Nas quatro cidades estudadas, os agentes com maior número de unidades lançadas durante o período analisado foram caracterizados como empresas de capital fechado, de grande porte e de atuação regional. Em três das cidades, o grupo incorporador MRV Engenharia e Participações S.A., destacou-se com a maior participação, correspondendo a uma média de 18% da produção total registrada. Na cidade de São José do Rio Preto, por sua vez, a liderança ficou com o grupo Pacaembu Construtora, que registrou 19% da produção habitacional total.

A partir das análises realizadas com dados obtidos do SISHAB, foi possível identificar que uma média de 41% do total das unidades habitacionais lançadas desde 2006 nos quatro municípios são oriundas do programa Minha Casa Minha Vida, totalizando uma parcela considerável de toda a produção habitacional mapeada. Entretanto, dessa porção, apenas uma pequena parte (Ribeirão Preto: 6%; São Carlos: 12%; São José do Rio Preto: 12%; Piracicaba: 11%) foi destinada à Faixa 1 do Programa – modalidade direcionada a famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00, com foco em atender as populações mais vulneráveis, oferecendo subsídios mais elevados e condições facilitadas de financiamento.

Conclusões

O crescimento exponencial do número de lançamentos imobiliários nas cidades médias brasileiras na última década evidencia a superprodução habitacional voltada aos setores sociais médios através do segmento econômico. Embora o PMCMV apresente uma atuação considerável nessa dinâmica, apenas uma parcela limitada de seus imóveis é destinada às faixas de renda mais baixas e às populações mais vulneráveis, o que indica uma discrepância entre a capacidade desses subsídios de contribuir para a minimização das necessidades habitacionais e a realidade da sua implementação. Somado a isso, após mapeada a localização dos empreendimentos PMCMV destinados às populações de baixa renda, constatou-se que estão frequentemente situados em áreas periféricas e distantes dos centros urbanos, contribuindo significativamente para reforçar a segregação socioespacial e a marginalização social desses grupos.

Agradecimentos

Agradeço ao CNPq pelo apoio financeiro que viabilizou a criação do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação das Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (junho/2023) – projeto ao qual está vinculada esta pesquisa. Agradeço também ao prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, coordenador do projeto, e à prof.^a Dr.^a Lucia Zanin Shimbo, que me orientou e me apoiou durante todo o desenvolvimento da pesquisa.

Referências

Rufino, Maria Beatriz Cruz. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos**. Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

Shimbo, Lucia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Orientadora: Cibele Saliba Rizek. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.