



A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NAS PEQUENAS CIDADES DE PROMISSÃO/SP E PENÁPOLIS/SP

PAVONI, João Vitor¹

RESUMO

As políticas habitacionais desenvolvidas pelo Estado brasileiro são fortes vetores de produção do espaço urbano, contribuindo para o acesso à moradia e ao mesmo tempo para o aumento das diferenças socioespaciais. No presente artigo, objetiva-se analisar a implantação das políticas habitacionais da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (Estado de São Paulo) e do Programa “Minha Casa, Minha Vida” nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Para a realização da pesquisa, foram realizados trabalhos de campo, entrevistas com os gestores locais, coleta de dados relativos à produção habitacional, leitura do referencial teórico específico e mapeamento dos empreendimentos por meio de *softwares* de geoprocessamento. Como resultados, pôde-se verificar os eixos de expansão urbana das cidades analisadas, considerando as localizações periféricas dos empreendimentos habitacionais construídos, que contribuem para o aumento das distâncias aos equipamentos e serviços urbanos e para processos de diferenciação socioespacial.

Palavras chave: Pequenas cidades; Produção do espaço urbano; Políticas habitacionais.

THE SÃO PAULO'S STATE HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT COMPANY AND THE "MINHA CASA, MINHA VIDA" PROGRAM IN THE SMALL CITIES OF PROMISSÃO AND PENÁPOLIS (STATE OF SÃO PAULO)

ABSTRACT

The housing policies developed by the Brazilian government are strong vectors for the production of urban space, contributing to access to housing and at the same time increasing social and spatial differences. In this article, the objective is to analyze the implementation of housing policies of the São Paulo's State Housing and Urban Development Company and the “Minha Casa, Minha Vida” Program in the small cities of Promissão and Penápolis (State of São Paulo). To conduct the research, fieldwork and interviews with local managers were required, in addition to collecting housing data, reading the specific theoretical framework and mapping housing estates using geoprocessing software. In the research results, it was possible to verify the urban expansion areas of the analyzed cities, considering the peripheral locations of the housing developments built, contributing to the increase in distances to urban equipment and services and for socio-spatial differentiation processes.

Keywords: Small Cities, Urban space production, Housing policies.

¹ Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia - UNESP, campus de Presidente Prudente. Graduação em Geografia (Bacharelado e Licenciatura) pela Faculdade de Ciências e Tecnologia – UNESP, campus de Presidente Prudente. E-mail: jvpavoni2@gmail.com. Registro ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1782-5733>.

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

1. INTRODUÇÃO

A questão da habitação e o acesso à mesma consistem em um dos principais problemas frente às discussões relacionadas ao “urbano” dentro da Geografia, tanto pelas ações que envolvem os agentes produtores da habitação (Estado, capital e sujeitos sociais), quanto por seus efeitos socioespaciais com a produção do espaço².

As ações do Estado no âmbito das políticas habitacionais ganharam importante destaque com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em 1964, sendo sua trajetória composta por diversos programas delineados com propostas para a redução do déficit habitacional, direcionando os investimentos para o setor de obras e moradias populares nas cidades brasileiras.

A desarticulação institucional e financeira do BNH na década de 1980 promoveu certo protagonismo dos estados e municípios na implantação das políticas habitacionais (ROYER, 2002). Nos últimos anos, os programas desenvolvidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ganharam destaque frente à produção de conjuntos habitacionais para famílias com rendas média e baixa, alterando as finalidades no uso e ocupação do solo em diversas cidades paulistas. Tal como apontaram os trabalhos de campo e o referencial teórico específico, denotam-se maiores vínculos entre a CDHU e as administrações públicas locais na produção e gestão dos conjuntos habitacionais, sobretudo nas “cidades do interior do estado”, tendo em vista as políticas de financiamento à autoconstrução e maiores facilidades de ofertas de terrenos (CDHU, 2016), além do impacto da habitação frente ao poder político local (ROYER, 2002).

A partir do ano de 2009, o governo federal passa novamente a protagonizar a política de habitação, com intervenção governamental sobre o mercado e sobre as cidades brasileiras por meio do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, com alto volume de subsídios estatais (BASTOS, 2012). Para Cardoso e Aragão (2013), tal Programa se propunha a combater o déficit habitacional produzindo moradias populares para famílias com até dez salários mínimos, divididas por faixas de rendas. Foi na segunda fase do Programa (2011) em que houve direcionamento do crédito habitacional para as pequenas cidades, com a modalidade “Sub-50”, refletindo uma leitura

² Não tendo a pretensão de reduzir o conceito de “produção do espaço”, no qual possui ampla determinação, considerou-se neste trabalho a discussão frente aos agentes produtores do espaço urbano, com foco nas ações do Estado, em decorrência da implantação das políticas habitacionais analisadas e a transformação do uso do solo para fins urbanos.

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

simplificada do déficit habitacional relativo, em primeiro momento (AMORE, 2015), porém com significativa intervenção na produção do espaço das pequenas cidades, posteriormente.

Nesse sentido, o objetivo deste trabalho consiste em compreender quais os efeitos da implantação das políticas habitacionais da CDHU e do PMCMV, sobretudo para processos de expansão territorial urbana e diferenciação socioespacial nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Como parte do desenvolvimento do trabalho, cabe ressaltar o breve aporte teórico e metodológico sobre as pequenas localidades, suas características e definições, necessário para o desenvolvimento da análise e investigação dos processos que nelas são desencadeados.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E BREVES NOÇÕES SOBRE AS PEQUENAS CIDADES

Para a consecução do trabalho, foram utilizados diversos procedimentos metodológicos, relacionados à coleta de dados primários e secundários sobre a produção habitacional das políticas analisadas e a reunião de informações a respeito das características gerais das pequenas cidades enquanto objetos de estudo da Geografia Urbana. Com respeito à produção habitacional, a coleta de dados primários se deu via *site* (Sistema de Habitação – SISHAB, Ministério do Desenvolvimento Regional e base de dados da Produção Habitacional Estadual - CDHU/SP), e por meio de entrevistas com representantes das secretarias de habitação municipal e com agentes imobiliários locais.

Os trabalhos de campo foram de fundamental relevância para a identificação e mapeamento dos empreendimentos e conjuntos habitacionais (dados secundários). Os dados coletados em campo foram posteriormente trabalhados em ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica), estabelecendo comparações das localizações dos empreendimentos e conjuntos habitacionais com a concentração dos chefes de família sem rendimentos (IBGE, 2010). Como parte do desenvolvimento da pesquisa, a leitura sobre as pequenas cidades é relevante ao ponto de estabelecer os critérios de seleção, levando em consideração as contribuições de alguns autores que se debruçam sobre o tema.

A partir da consulta a parte da ampla literatura que trata de políticas habitacionais e produção do espaço urbano, é possível afirmar que são poucos os trabalhos que se voltam à análise de seus efeitos e/ou das transformações que produzem em pequenas cidades. Não é

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

demais lembrar, ainda, que tais cidades compõem uma parcela significativa da rede urbana brasileira, e não contemplá-las é esquecer uma parte da realidade urbana (ENDLICH, 2006).

Para elucidar a parte do universo das pequenas cidades, de acordo com o censo demográfico realizado pelo IBGE (2010), no estado de São Paulo existem 536 municípios com sedes municipais até cinquenta mil habitantes (83,10% do total). De acordo com Sposito e Jurado da Silva (2013), o critério demográfico é valioso ao ponto de estabelecer parâmetros de análises e evidenciar a dimensão ocupada por realidades de pequenos centros urbanos. Porém, também é certo afirmar que os dados demográficos, muitas vezes, não revelam as funções dentro dos contextos urbanos das pequenas cidades, bem como suas especificidades (FRESCA, 2010).

Um dos termos que se aproximam para a conceituação de pequena cidade são as “cidades locais”, empregado por Santos (1982), que compreendem as localidades que conseguem suprir suas necessidades mínimas sobre sua população local, frente à disponibilidade dos serviços urbanos. Para o autor, tais localidades partem do pressuposto de serem:

[...] aglomerações em seu nível mais fundamental, nível abaixo do qual não se pode mais falar da existência de uma verdadeira cidade. Temos aqui uma questão de limite inferior da complexidade das atividades urbanas capazes, em um momento dado, de garantir ao mesmo tempo um crescimento autosustentado e um domínio territorial. A cidade local é a dimensão mínima a partir da qual as aglomerações deixam de servir às necessidades da atividade primária para servir as necessidades inadiáveis da população com verdadeira especialização do espaço (SANTOS, 1982, p.70-71).

Considerar a “verdadeira especialização do espaço” nas análises das pequenas cidades leva-se em conta seus aspectos qualitativos, bem como suas funções intraurbanas e interurbanas. Nas observações de Corrêa (2011), é possível caracterizar que uma cidade, como pequena, dependeria também de sua situação geográfica, na medida em que estaria necessariamente vinculada a sua inserção em uma dada região ou rede urbana, que permita observar seu papel mais ou menos intenso em determinada divisão territorial do trabalho.

A partir disso, foram selecionadas neste estudo, as cidades de Promissão e Penápolis a terem seus espaços urbanos analisados, localizadas na Região Administrativa de Bauru/SP e na Região Administrativa de Araçatuba/SP, respectivamente.

Edição Especial RGeomae – SINAPEQ
V Simpósio Nacional sobre Pequenas Cidades - 2020
“A diversidade das pequenas cidades brasileiras”

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

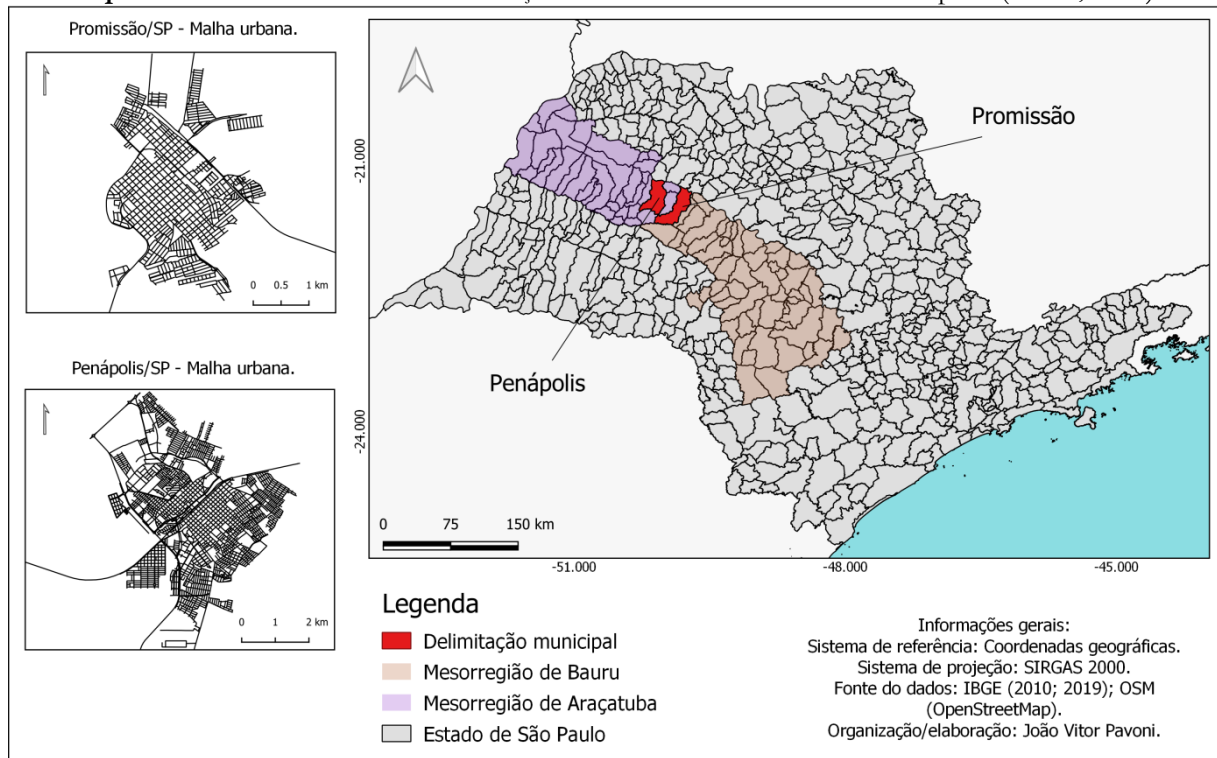
Quadro 1 - Cidades selecionadas para o estudo. Informações gerais.

Unidade Territorial	Hierarquia Urbana (IBGE, 2008; 2020)	População Total (2010)	Pop. Sede Municipal (2010)	Área Territorial (km ²)	Grau de Urbanização (2019)
Promissão	Centro Local	35.674	29.794	779,20 km ²	85,82%
Penápolis	Centro de Zona A	58.510	55.808	711,32 km ²	96,78%

Fonte: IBGE (2008; 2010; 2020); Fundação SEADE (2019). Elaboração: do autor.

A cidade de Promissão, de acordo com o IBGE (2017), foi elevada a município por meio do Decreto-lei Estadual nº 1.934, no ano de 1923, possuindo além de seu Distrito Sede o Distrito de Santa Maria do Gurupá. A cidade de Penápolis foi elevada à categoria de município através do Decreto-lei Estadual nº 1.397 no ano de 1913, possuindo atualmente somente seu Distrito Sede. As duas cidades apresentam grau de urbanização consideráveis, com abastecimento de água e esgotamento sanitário acima da média do Estado de São Paulo (SEADE, 2010). É interessante ressaltar que ambas as cidades apontaram crescimento populacional, tendo em vista as populações totais estimadas para o ano de 2020, sendo Promissão com 40.828 habitantes e Penápolis com 63.757 habitantes (IBGE, 2020).

Mapa 1 - Estado de São Paulo. Localização das cidades de Promissão e Penápolis (IBGE, 2010).



PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

Com base no estudo sobre as Regiões de Influência das Cidades – REGIC (IBGE, 2008; 2020), as cidades selecionadas neste trabalho foram classificadas como Centro Local e Centro de Zona, nas quais apresentam restrita influência em suas regiões, mas que podem conter serviços urbanos das quais outras cidades usufruem, como é o caso de Penápolis, apontada em articulação com a cidade de Birigui, abrangendo em sua “Região Geográfica Imediata” (IBGE, 2017) um total de 19 cidades.

De acordo com o IBGE (2017), as duas cidades apresentam salário médio mensal dos trabalhadores formais de 2,2 SM. Os trabalhos de campo realizados, além dos dados coletados pelas entrevistas com os gestores locais, revelam que as atividades econômicas desenvolvidas em Promissão e Penápolis decorrem da presença de usinas sucroalcooleiras, atividades relacionadas à agricultura e pecuária, frigoríficos, além do comércio local e do setor da construção civil, este último impulsionado em grande parte pelo crédito habitacional do PMCMV, nos últimos anos. Frente aos dados apresentados, serão continuadas as análises a partir de suas dinâmicas intraurbanas, em conjunto ao referencial teórico sobre as políticas habitacionais da CDHU e do PMCMV.

3. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS DOS GOVERNOS ESTADUAL E FEDERAL NAS PEQUENAS CIDADES DE PROMISSÃO/SP E PENÁPOLIS/SP

As ações do Estado no âmbito das políticas habitacionais ganharam importante destaque com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH). Criado em 1964, através da Lei 4.380/64, quando também foi instituído o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), teve como intuito a alocação de recursos voltados para o financiamento das políticas habitacionais, através de duas fontes principais: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Foram diversos os programas delineados com propostas para a redução do déficit habitacional, além da estruturação de um mercado imobiliário que já se mostrava dinâmico no país (ROYER, 2009).

De acordo com Bolaffi (1982), no ano de 1964, o governo que se estabeleceu no poder se comprometeu a conter as pressões inflacionárias no país, em decorrência das crises econômicas internacionais. Algumas das medidas a serem tomadas então, para além das políticas de contenção salarial, foram ações que visavam impactar consideravelmente o setor da indústria de

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

base. Nesse sentido, o governo ao eleger a questão da habitação como prioridade, e direcionando os investimentos para o setor de obras e moradias populares, proporcionou maior movimentação das indústrias básicas fornecedoras da construção civil, ao tempo em que ganhou expressão política com o apoio das massas populares, frente às demandas por habitação. De acordo com o autor,

O sistema engendrado em torno do BNH conseguiu superar o impasse, por meio de uma fórmula que canalizaria para a construção civil recursos gerados no próprio setor privado. Ao mesmo tempo, o setor privado foi liberado do ônus para o qual os recursos absorvidos estavam destinados (BOLAFFI, 1982, p. 46).

No desenvolvimento dos programas habitacionais, o BNH/SFH operavam com base em dois agentes principais: os agentes promotores e os agentes financeiros. Os agentes promotores exerciam a função de organizar, implantar, promover e acompanhar o desenvolvimento dos programas, dentro das diretrizes que propunha o BNH. Os agentes financeiros eram responsáveis pela aplicação e recuperação dos recursos que vinham pelo BNH/SFH, agindo como mutuário (quem recebe o financiamento) e como mutuante (quem direciona o financiamento) dos beneficiários finais (ROYER, 2002). Nesse sentido, as COHABs (Companhias Habitacionais) realizavam as duas funções.

Com a alta da inflação na década de 1980, em conjunto com a crise de liquidez e altos índices de inadimplência no SFH e no BNH, as políticas habitacionais desenvolvidas pelos estados e municípios ganharam maior relevância. Com a fragmentação institucional e financeira do BNH (com sua extinção no ano de 1986), as despesas com financiamentos e promoções das políticas habitacionais vão aos poucos sendo transferidas para as entidades subnacionais (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Vale ressaltar que este processo “se consolidou com a Constituição de 1988 e com a maior autonomia financeira conferida aos estados e municípios na nova ordem constitucional” (ROYER, 2002, p. 02).

No estado de São Paulo, a CDHU ganhou destaque neste processo, se tornando um dos principais agentes promotores e executores das políticas habitacionais nas cidades paulistas naquele período e posteriormente. Foram vários os programas delineados pela CDHU ao longo dos anos, que, em conjunto com a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, ora privilegiava a participação popular e a aproximação do governo estadual com as prefeituras

Edição Especial RGeomae – SINAPEQ
V Simpósio Nacional sobre Pequenas Cidades - 2020
“A diversidade das pequenas cidades brasileiras”

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

municipais com programas de mutirão e autoconstrução³, ora privilegiando parcerias público-privadas no esquema de “empreitada global” (produção em massa de unidades habitacionais por empresas construtoras).

Entre as décadas de 1970/80, as ações da CDHU priorizavam o atendimento aos municípios do interior do Estado, tanto pelo período de crise institucional e financeira pela qual o BNH passava. Isso acarretou na gradual autonomia do governo do Estado em operar com recursos próprios, além de possibilitar o fortalecimento de vínculos entre as esferas de governo (estadual e municipal). No geral, os municípios interessados pelos programas deveriam dispor do terreno para a construção dos conjuntos habitacionais, de engenheiros e mestres de obras, além da assistência para organização e seleção dos beneficiários. Nesse sentido, a CDHU atribuía maiores funções de gestão e execução da política habitacional, principalmente para os municípios de menores portes, incentivando a atuação em escala local (ROYER, 2002; CDHU, 2016).

A fim de elucidar a presença da Companhia nas cidades analisadas, as informações do Quadro 2 correspondem aos períodos de entrega das unidades habitacionais por gestão governamental.

Quadro 2 - Produção Habitacional CDHU nas pequenas cidades. Unidades habitacionais (UH) entregues nas gestões governamentais – 1975 a 2018.

Gestões de governo estadual		Unidades Habitacionais entregues	
Governo	Período	Promissão	Penápolis
Paulo Egydio	1975 – 1979	Não consta	64 UH
Orestes Quércia	1987 – 1991	Não consta	387 UH
Luiz Antônio Fleury	1992 – 1994	Não consta	583 UH
Mário Covas	1995 – 2000	474 UH	504 UH
Geraldo Alckmin	2001 – 2006	92 UH	725 UH
José Serra	2007 – 2010	Não consta	Não consta
Geraldo Alckmin	2011 – 2018	310 UH	234 UH
Total de unidades habitacionais entregues (1975 a 2018)		866 UH	2.487 UH

Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – Produção Habitacional (2018). Organização: do autor.

³ Tal como afirma Maricato (1982), a autoconstrução constitui-se na participação da classe trabalhadora dentro do processo de construção da casa própria ou até mesmo em obras relacionadas à infraestrutura urbana, através do trabalho familiar ou comunitário, com o objetivo de reduzir os custos finais da produção.

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

Com base nas informações coletadas da Companhia⁴, do total de 3.353 unidades habitacionais produzidas nas cidades de Promissão e Penápolis, entre os anos de 1975 a 2018, 62% foram construídas em modalidades de mutirão/autoconstrução, enquanto que 38% foram construídas sobre empreitadas globais (empresas construtoras), para o atendimento de famílias com até dez salários mínimos. Atualmente, a CDHU está presente em 97% dos municípios paulistas, por onde já foram produzidas mais de 530.000 unidades habitacionais ao longo de sua trajetória.

Com respeito às políticas de âmbito federal, no primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso (1995 a 1998) foi criado o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, dispondo dos recursos do FGTS e do OGU (Orçamento Geral da União). A Caixa Econômica Federal (CEF) tornou-se a operadora do Programa e os recursos financeiros passaram a ser repassados para as companhias construtoras, produzindo habitações e transferindo-as à CEF, responsável pela alocação da população a ser beneficiada (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). É importante ressaltar o modelo da produção habitacional do PAR, com a progressiva consolidação de um sistema de mercado, com o incentivo a um conjunto de empresas que estariam dispostas a concentrar a produção para os setores de renda média e baixa (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Foi no ano de 2008 que a crise iniciada nos Estados Unidos contaminou o mercado financeiro com o chamado “efeito cascata” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). A crise foi desencadeada pelo mercado secundário de hipotecas, que continha títulos lastreados em ofertas de riscos, denominadas *subprimes*. Como prevenção, a reação do governo brasileiro foi a adoção do crédito pelos bancos públicos envolvendo o Banco do Brasil, BNDES e a CEF. Essas medidas contribuíram para compensar o setor privado, e como medida de caráter “anticíclico”, estava relacionada a expansão do crédito para manter as obras do PAC (Plano de Aceleração do Crescimento), como também ampliar as condições no setor da construção civil, na medida em que se ampliava o mercado habitacional e imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Em março de 2009, o governo anunciava o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, com o objetivo de produzir moradias para famílias com rendas mensais de até dez salários mínimos. As ações estabelecidas, no início, davam prioridades aos municípios com mais de 100 mil habitantes, tendo em vista a proporção do déficit habitacional quantitativo para os maiores centros urbanos. De acordo com Amore (2015), em primeiro momento, tais iniciativas refletiram a leitura

⁴ Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional>>. Acesso em: 20 ago. 2020.

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

simplificada do déficit habitacional relativo nas cidades brasileiras.

Na estrutura do PMCMV, os recursos para o crédito habitacional eram divididos pelas Faixas de Renda 1, 2 e 3, em primeiro momento, que abrangia as famílias com rendas mensais de zero a três salários mínimos, três a seis salários mínimos, e seis a dez salários mínimos, respectivamente. As Faixas de Renda também determinavam as finalidades da produção habitacional através das “modalidades”. Como exemplo, a Faixa 1 enquadrava as modalidades “Minha Casa Minha Vida – Urbano”, “Minha Casa Minha Vida – Rural” (com rendas familiares médias calculadas por ano), e o “Minha Casa Minha Vida – Entidades”, que era destinado às famílias organizadas de forma associativa.

No ano de 2011 (segunda Fase do PMCMV), foi criada a modalidade “Minha Casa Minha Vida – Sub 50”, com o atendimento da política aos municípios com menos de 50 mil habitantes, incluída também na Faixa 1. De acordo com Cardoso e Aragão (2013),

Municípios com menos de 50 mil habitantes, “sub 50”: o financiamento é operado através de Agentes Financeiros Privados (e não pela Caixa Econômica). A operacionalização dessa modalidade é feita via oferta pública de recursos. As instituições financeiras se inscrevem e são selecionadas pela CAIXA, que em conjunto com o MCidades, define e publica o volume de recursos destinado a cada Agente Financeiro, ficando cada agente financeiro responsável por uma determinada região. O MCidades também recebe, via site, o cadastro de propostas dos entes federados, que são então selecionadas tendo como referência o déficit habitacional municipal. Os agentes financeiros são os responsáveis pela análise de risco e contratação das propostas selecionadas, e por manter o MCidades informado sobre as contratações. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 40).

É interessante ressaltar que, sobre a modalidade do “Sub-50”, os Agentes Financeiros assumiram destaque nas escolhas das regiões e nas contratações das construtoras e incorporadoras, favorecendo a atuação das empresas na movimentação do mercado imobiliário nas escalas locais e regionais, com foco na produção de empreendimentos habitacionais para as pequenas cidades.

Nas Faixas de Renda 2 e 3, os recursos eram provindos do CCFGTS (Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), com execução de obras a partir de apresentações de projetos à CEF pelas empresas construtoras, podendo ser autorizadas ou não. Em consulta à plataforma “SISHAB” (Sistema de Habitação⁵), pertencente ao atual Ministério do

⁵ Disponível em: < <http://sishab.mdr.gov.br/>>. Acesso em: 20 ago. 2020.

Edição Especial RGeomae – SINAPEQ
V Simpósio Nacional sobre Pequenas Cidades - 2020
“A diversidade das pequenas cidades brasileiras”

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

Desenvolvimento Regional, foram mais de 6.000.000 de unidades habitacionais contratadas entre os anos de 2009 a 2020. Em comparação às unidades habitacionais produzidas pelo BNH em 22 anos de operação, o PMCMV excede em aproximadamente 1.430.000 unidades habitacionais produzidas, considerando-se menos da metade do tempo de operação do programa.

Com base nas informações coletadas nos trabalhos de campo, na base de dados do Ministério das Cidades (2016) e da plataforma SISHAB (2020), o Quadro 3 apresenta o panorama geral das unidades habitacionais produzidas nas pequenas cidades selecionadas para o estudo.

Com base nas informações do Quadro 3, pode-se observar maior quantidade de empreendimentos construídos na cidade de Penápolis, com unidades habitacionais destinadas às Faixas de Renda 1, 2 e a Faixa 1,5 (produção de unidades habitacionais com recursos do CCFGTS). A cidade de Promissão apresenta 226 unidades habitacionais entregues, porém, de acordo com as informações coletadas em campo, há mais dois empreendimentos sendo produzidos, também destinados à Faixa de Renda 2.

Quadro 3 - Produção Habitacional do PMCMV em Promissão e Penápolis. Empreendimentos contratados e unidades habitacionais entregues – 2009 a 2018.

Promissão			
Residencial / Conjunto Habitacional	Nº de empreendimentos	Faixa de renda	UH entregues
Jardim Paulistano	3	Faixa 2	187 UH
Residencial Jardim América	1	Faixa 2	39 UH
			Total: 226 UH
Penápolis			
Residencial / Conjunto Habitacional	Nº de empreendimentos	Faixa de renda	UH entregues
Conj. Hab. Prefeito Benone S. de Queiroz	1	Faixa 1	305 UH
Conj. Hab. Gualter Monteiro	1	Faixa 1	245 UH
Residencial Osvaldo Vizoni	1	Faixa 1	84 UH
Residencial Odemar Rosa	1	Faixa 1,5	13 UH
Condomínio Village Paineiras	2	Faixa 2	51 UH
Conj. Hab. Marco Guerrero	6	Faixa 2	144 UH
Residencial Jardim do Lago IV	1	Faixa 2	72 UH
Residencial Manacas	3	Faixa 2	29 UH
			Total: 943 UH

Fonte: Sistema de Habitação. Ministério de Desenvolvimento Regional (2020). Organização: do autor.

É interessante ressaltar as aproximações com as empresas locais e a comercialização de empreendimentos de uma cidade em relação à outra. A construtora responsável por um dos empreendimentos na cidade de Promissão é a “Serve Engenharia LTDA”, sendo a “Imobiliária

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

Gama” (sede em Promissão) a responsável pelo acesso dos beneficiários ao crédito habitacional. A Serve Engenharia LTDA (sede em Marília/SP), atua no segmento de habitação popular desde 1999, tendo produzido aproximadamente seis mil unidades habitacionais em várias cidades do Estado de São Paulo e, além da cidade de Promissão, também atua na cidade de Penápolis, com a construção de alguns dos empreendimentos do PMCMV no padrão de condomínios residenciais.

Os trabalhos de campo também apontaram o envolvimento de uma construtora com sede na cidade de Promissão (Concreta Construções LTDA), que atuou tanto na produção de empreendimentos do PMCMV quanto na produção de conjuntos habitacionais da CDHU, na mesma cidade. A situação geográfica de ambas as cidades (29 km de distância) favorece a atuação dos agentes empreendedores em escalas interurbanas. Nesse caso, a proximidade e os vínculos administrativos, bem como a aquisição de terrenos e a saída dos empreendimentos com as unidades habitacionais constituem-se práticas promovidas pelos agentes produtores da habitação em escalas menos expressivas, contendo suas especificidades e dinâmicas próprias.

Com o intuito de somar com as informações apresentadas, os resultados que implicam na produção do espaço urbano por ambas as políticas habitacionais analisadas serão detalhados a seguir, com base nos mapas de localização dos empreendimentos e conjuntos habitacionais, bem como o debate sobre a produção do espaço e a problematização deste processo.

4. EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS E DECORRÊNCIAS SOCIOESPACIAIS NAS PEQUENAS CIDADES

A representação dos processos de produção do espaço urbano nas cidades selecionadas para o estudo possibilita a análise do impacto das políticas habitacionais nessas localidades, bem como a constatação de algumas modificações em suas paisagens urbanas.

De acordo com Singer (1982), a produção do espaço urbano decorre do processo de transformação do solo agrícola para fins de uso na cidade, através de mecanismos de incorporação. Nesse sentido, nas reflexões de Corrêa (1989) a partir do “como” e o “onde morar”, o autor percebe que as ações do Estado, através das políticas públicas não são autônomas, e sim decorrentes e articuladas às intervenções dos agentes de produção do espaço, para além da simples escolha das classes sociais enquanto consumidoras. Segundo o autor,

Para se entender a questão do como morar é preciso que se compreenda o problema da habitação. Trata-se de uma mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela uma mercadoria sujeita aos mecanismos

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

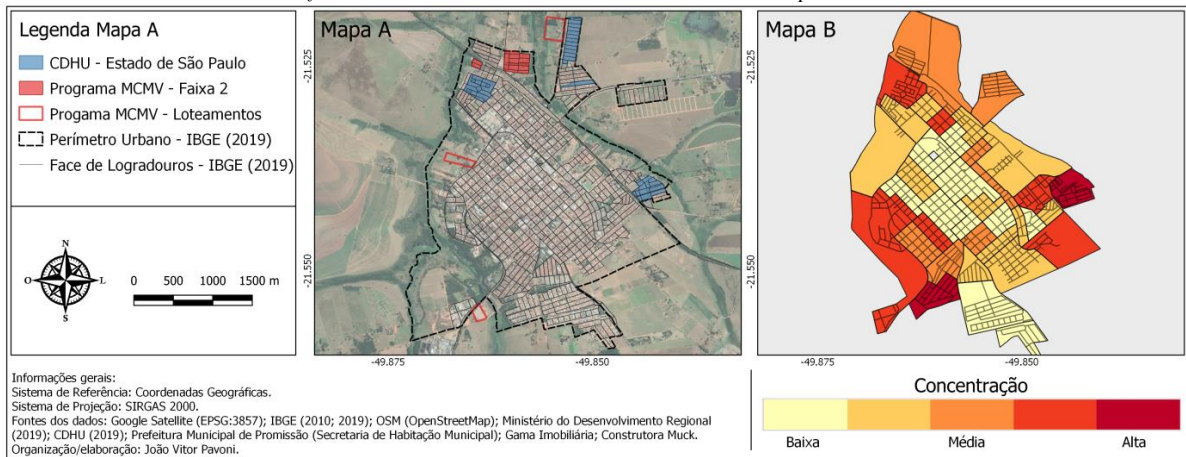
de mercado. Seu caráter especial aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial – a terra urbana –, cuja produção é lenta, artesanal e cara, excluindo parcela ponderável (...) da população de seu acesso [...] (CORRÊA, 1989, p. 62-63).

Sob essa perspectiva, a exclusão de “parcela ponderável” deste direito pode ser analisada através do conceito de “diferenciação socioespacial”, que consiste, por um lado, na divisão de classes da sociedade e, por outro lado, na ocupação e apropriação espacial dos indivíduos com base na produção e distribuição de renda (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2013).

Ainda com base em Singer (1982), a demanda por solo urbano para fins de habitação configura vantagens locacionais, que são determinadas pela maior ou menor presença de serviços urbanos, como transporte, serviços de abastecimento de água e esgoto, educação, saúde, comércio, entre outros. Se a demanda por habitação nas cidades ocorre pelas vantagens locacionais, a ocupação do espaço urbano e o preço do solo se dão de maneiras diferenciadas. Assim e ao mesmo tempo se dá o acesso à moradia pela população de baixa renda em áreas onde os terrenos tendem a ser mais baratos.

As Figuras 1 e 2 apresentam um panorama de algumas dinâmicas decorrentes da produção e apropriação do espaço urbano nas pequenas cidades, com mapas de localização dos empreendimentos e conjuntos habitacionais, e o perímetro urbano delimitado pelo IBGE (2019). Também foram produzidos os mapas da concentração dos chefes de família sem rendimentos, com base nos dados dos setores censitários disponibilizados pelo IBGE, referente ao censo demográfico de 2010.

Figura 1 - Promissão, SP. Localização dos empreendimentos habitacionais da CDHU e do PMCMV e concentração dos chefes de família sem rendimentos por setor censitário.



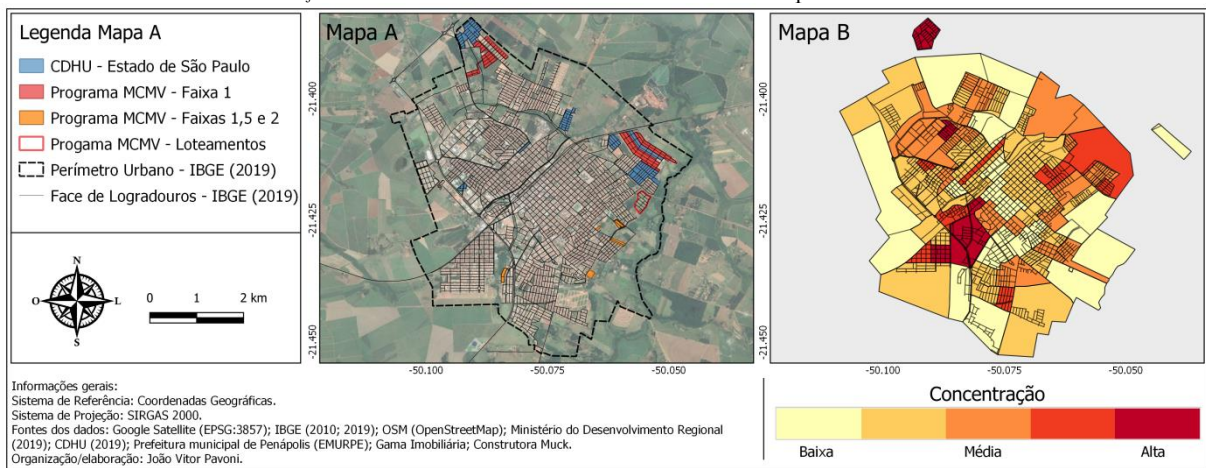
PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

De acordo com os mapas representados na Figura 1, os empreendimentos e conjuntos habitacionais da CDHU e do PMCMV contribuíram para o crescimento em área da cidade de Promissão, sobre intervalos temporais distintos, tendo em vista seus padrões de localização periférica, onde estão concentrados nos vetores de expansão norte e leste das delimitações urbanas. Os empreendimentos do PMCMV ao norte se situam próximos dos conjuntos habitacionais CDHU, tendo em vista a ocupação de terrenos vazios entre as áreas de expansão urbana.

Com base no indicador de renda, na cidade de Promissão, os setores censitários que mais apresentam concentração de pobreza se localizam nas periferias da cidade, e, em especial, no setor leste (área de concentração de unidades habitacionais CDHU). É importante ressaltar que a contraposição de ambos os mapas podem (ou não) representar informações relacionais entre as áreas de intervenção do Estado e as localizações dos chefes de família sem rendimentos, dependendo do ano de entrega das unidades habitacionais.

As localizações dos empreendimentos habitacionais da CDHU e do PMCMV na cidade de Penápolis podem ser conferidas, de acordo com os mapas contidos na Figura 2.

Figura 2 - Penápolis, SP. Localização dos empreendimentos habitacionais da CDHU e do PMCMV e concentração dos chefes de família sem rendimentos por setor censitário.



Na cidade de Penápolis, quase todos os empreendimentos e conjuntos habitacionais se situam nas extremidades da malha urbana, especificamente nos setores norte e nordeste da cidade, havendo nítido processo de incorporação das áreas rurais em urbanas, acarretando na

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

expansão da cidade, ao longo dos anos. De acordo com as informações coletadas na EMURPE⁶, o planejamento público municipal delimitou duas áreas de expansão urbana (norte e nordeste), viabilizando a implantação de empreendimentos e conjuntos habitacionais no município.

Pode ser observada, também, a ocupação de empreendimentos do PMCMV entre os vazios decorrentes da localização dos conjuntos habitacionais CDHU e o restante da cidade, de tal forma contribuindo para a ocupação intraurbana e preenchendo os limites das áreas descontínuas do tecido urbano.

Ainda sobre a cidade de Penápolis, é interessante ressaltar que os dados dos chefes de família sem rendimentos não representam algumas das áreas com presença do PMCMV no setor norte da cidade (provavelmente pela produção de empreendimentos após o censo demográfico de 2010), porém a proximidade com os conjuntos habitacionais CDHU, consolidados anteriormente ao período do censo, nos remete a algumas noções sobre o indicador que está sendo analisado. Se analisarmos os setores censitários que mais apresentam concentrações de chefes de família sem rendimentos, percebe-se maior incidência em um setor localizado a sudoeste do centro comercial, além de outros setores com concentrações médias, localizados nas áreas nordeste e norte da cidade.

É importante observar a distância ao centro comercial em relação aos dois vetores de expansão urbanos, além da delimitação de mais um empreendimento em fase de loteamento, próximo ao setor leste (contorno em vermelho). Há também a presença de condomínios residenciais construídos com financiamentos da Caixa Econômica Federal (Faixas 1,5 e 2, representados em laranja) para famílias com rendas média e média/baixa.

Em âmbito geral, nas pequenas cidades, o centro comercial pode ocupar o mesmo espaço do centro político, centro histórico, centro religioso, se constituindo como principal referência de realização das atividades básicas, local de encontro e sociabilidade, com combinações de serviços de consumo, jurídico e administrativo. O aumento gradual da distância da habitação em relação aos serviços básicos necessários para a reprodução da sociedade local pode configurar processos de desigualdades, dependendo das condições de mobilidade dos moradores, interferindo na acessibilidade dos equipamentos urbanos, e na própria diferenciação espacial. Tal como afirma

⁶ Na cidade de Penápolis, o contato para a obtenção de informações sobre as dinâmicas da CDHU e do PMCMV se deu exclusivamente pela EMURPE (Empresa Municipal de Urbanização de Penápolis), participando da entrevista a responsável pelo setor, o desenhista técnico de projetos e uma assistente social, possibilitando o levantamento de informações do histórico de implementação das políticas habitacionais na cidade, localização dos empreendimentos e o papel da Secretaria de Assistência Social na inclusão dos beneficiários em ambas as políticas.

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

Singer (1982),

Os serviços urbanos se irradiam do centro à periferia, tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta. Além disso, o conjunto da população e das empresas utilizam, em alguma medida, os serviços disponíveis apenas no centro principal, de modo que a distância em que se encontram do referido centro determina seus gastos de transporte (em dinheiro e em tempo) cada vez que se deslocam até ele. De tudo isso resultaria um “gradiente” de valores do solo urbano, que a partir do máximo no centro principal iria diminuindo até atingir um mínimo nos limites do perímetro da cidade (SINGER, 1982, p. 29).

Tanto em Promissão quanto em Penápolis, as situações geográficas dos empreendimentos e conjuntos habitacionais contribuem para o aumento das distâncias dos beneficiários frente aos serviços e equipamentos urbanos localizados no centro. Pode-se afirmar que intervenção do Estado com as políticas habitacionais contribuíram para reforçar o padrão centro-periférico nas cidades analisadas, tendo em vista a incorporação de novas áreas situadas nos limites urbanos, áreas de maiores concentrações de chefes de família sem rendimentos.

De acordo com Sposito (2013), estabelecer análises comparativas com elementos intraurbanos é necessário, sobretudo, como ponto de partida frente aos estudos sobre diferenciação socioespacial. Porém, é necessário também considerar outras escalas de análise para além da escala da cidade. Segundo a autora,

[...] o poder de decisão, neste caso o do indivíduo, segundo sua capacidade de consumo e seu nível de mobilidade, não coincide com a escala da definição das políticas públicas, que seriam aquelas a partir das quais, em tese, o caráter público do espaço urbano poderia ser resguardado e valorizado. Nessa perspectiva, a centralidade pensada para o espaço urbano é produzida tanto alhures como no âmbito local, e esses dois planos entram em conflito, porque os interesses econômicos das escalas mais abrangentes colidem com as necessidades sociais da escala da cidade (SPOSITO, 2012, p. 139).

A própria implementação de políticas habitacionais que são delineadas em âmbito regional ou nacional exprimem interesses de agentes diversos. Na medida em que são implantadas tais decisões sobre a produção do espaço, não considerando as diversas realidades locais, aumentam-se as contradições frente ao exercício da política para com a sociedade.

PAVONI, J. V. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.

5. ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

A leitura do percurso da política habitacional no país se faz necessária para o entendimento da gradual autonomia conferida aos entes subnacionais, frente a operação e implementação das políticas públicas. Do ponto de vista da análise das referências bibliográficas utilizadas, as articulações entre as esferas de poder (estadual e municipal) também decorrem de estratégias de fortalecimento em meio ao contexto de crise da política habitacional dos anos 1980, dados os modelos de programas em mutirões e autoconstruções, que reduziam os custos de operação e aproximavam a população em meio à política.

Nas análises do PMCMV, são observadas maiores atuações dos agentes produtores privados locais nas pequenas cidades. Sua leitura por fases e modalidades permitiram o entendimento de como decorrem algumas operações, muito em decorrência da implantação da modalidade “Sub-50” na Fase 2 do Programa, além das estratégias dos agentes produtores locais e regionais. Os empreendimentos habitacionais reforçam a “periferização” e os processos de expansão da malha urbana e, em alguns casos, a descontinuidade, por onde são aumentados os custos para a reprodução das necessidades básicas das populações que residem nesses locais, contribuindo para o afastamento social.

Os processos de diferenciação socioespacial nas pequenas cidades podem ser identificados nos detalhes das paisagens urbanas, dado o olhar para a produção de bairros e empreendimentos habitacionais com tipologias padronizadas, localizações periféricas, enquadrando populações com faixas de rendas já definidas. Contudo, tal intervenção Estatal tende a aumentar os tecidos urbanos, ao tempo em que acentua os processos de diferenciação e, assim, as desigualdades socioespaciais nas pequenas cidades.

Estudar as pequenas cidades vai ao encontro da leitura sobre a produção e reprodução do espaço urbano para além da escala intraurbana. Ao mesmo tempo permite avançar no debate a respeito da diversidade da urbanização em um país tão extenso, diferente e desigual como o Brasil.

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

6. REFERÊNCIAS

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia política do imobiliário:** o Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana do Brasil. 2012. 106 f. Dissertação 94 (Mestrado em Sociologia) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, 2012.

BERNARDELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. **Pequenas cidades na região de Catanduva - SP:** papéis urbanos, reprodução social e produção de moradias. 2004. 374 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2004.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In: MARICATO, E (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 37–70.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Lúcio Adauto (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-66.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.); SOUZA, Marcelo Lopez (org.); SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A Produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. 1.ed. São Paulo: Contexto, 2013.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO (CDHU). **CDHU 50 anos.** Promovendo a Habitação Social no Estado de São Paulo. Secretaria da Habitação. 2016.

CORRÊA, Roberto Lobato. As pequenas cidades na confluência do urbano e do rural. **GEOUSP: Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 30, p. 5-12, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Globalização e reestruturação da rede urbana: uma nota sobre as pequenas cidades. **Território**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 6, p. 41-53, 1999.

CORRÊA, Roberto. Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Editora Ática. 1989.

ENDLICH, Ângela Maria. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná.** 2006. 505 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2006.

FRESCA, Tânia Maria. Em defesa dos estudos das cidades pequenas no ensino de geografia. **GEOGRAFIA**, Londrina v. 10, n. 1, p. 27-34, 2010.

Edição Especial RGeomae – SINAPEQ
V Simpósio Nacional sobre Pequenas Cidades - 2020
“A diversidade das pequenas cidades brasileiras”

PAVONI, J. V. *A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida nas pequenas cidades de Promissão/SP e Penápolis/SP. Geomae, Campo Mourão, v.12, n.especial Sinapeq, p.329-347, 2021.*

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades, 2007 - REGIC.** Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades, 2018 - REGIC.** Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE CIDADES,** 2017.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: _____ (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 71–94.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** 3. ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2014.

MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Sistema de Habitação.** Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, 2019. Acesso em: 20 ago. 2020.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** 2009. 194 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Política Habitacional no Estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CDHU.** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, USP. São Paulo, 2002.

SANTOS, Milton. As cidades locais no Terceiro Mundo: o caso da América Latina. Espaço e sociedade. **Petrópolis:** Editora Vozes, p. 69-75, 1979.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 21–36.

SPOSITO, Eliseu Savério; SILVA, Paulo Fernando Jurado da. **Cidades Pequenas: Perspectivas Teóricas e Transformações Socioespaciais.** Jundiaí: Paço Editorial, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.); SOUZA, Marcelo Lopez (org.); SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** 1.ed. São Paulo: Contexto, 2012. p. 123-145.