

**Impactos da produção habitacional social estatal e de mercado sobre a  
estrutura urbana e sustentabilidade de Campinas – SP**

**Edson Leite Ribeiro**

Professor Doutor, Secretaria Nacional da Habitação - MDR/ UNIEURO, Brasil  
edlribeiro@gmail.com

**José Augusto Ribeiro da Silveira**

Professor Doutor, Universidade Federal da Paraíba - UFPB, Brasil  
ct.laurbe@gmail.com

## RESUMO

Busca-se avaliar o impacto dos programas estatais de habitação social, no recorte temporal entre 1965 e 2014, na estrutura e no funcionamento da cidade e região metropolitana de Campinas – SP. Tomando-se como parâmetro de análise o impacto sobre a dispersão e a segregação espacial e social e a sustentabilidade urbana no contexto do território estudado, verificou-se que o impacto da produção de habitação social foi mais intenso no período do Sistema Financeiro da Habitação e do Minha Casa, Minha Vida, notadamente do primeiro, embora o último tenha impactado a setorização de áreas de baixa renda e transposição municipal da habitação, pelas suas características de operação e financiamento. Contudo, verificou-se que o impacto sobre a dispersão urbana e a (in) sustentabilidade urbana foi bem maior na produção especulativa da habitação, notadamente na modalidade de condomínios e loteamentos fechados extra-urbanos, por se caracterizarem por ocupações de baixa densidade e sem diversidade e complementaridade de usos, enquanto os conjuntos habitacionais sociais tendem à densificação e à miscigenação de usos complementares ao uso habitacional, gerando acessibilidades locais e viabilizando melhor sistemas coletivos e não motorizados de deslocamentos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Programas habitacionais; Mercado imobiliário; Dispersão urbana; sustentabilidade urbana.

## 1. Introdução

Objetivou-se aqui a avaliação dos impactos dos programas estatais de habitação social e a produção habitacional de mercado sobre a estrutura urbana de Campinas – SP e sua região metropolitana, notadamente sobre a questão da dispersão e fragmentação urbana, considerada quase consensualmente como um grande problema para a sustentabilidade e a qualidade de vida urbana.

Ainda que na visão da cidade sustentável o paradigma da cidade compacta não tenha ainda consenso, notadamente em relação ao aspecto da qualidade de vida urbana, devido à própria complexidade do sistema urbano e das diferentes representações sociais sobre a questão, tem sido um dos mais aceitos. Segundo Amphoux, Grosjean & Salomon (2001), a qualidade e a sustentabilidade adequada de uma estrutura urbana compacta dependem de vários fatores, tais como: a) a acessibilidade urbana; b) o *mix* e a proximidade de equipamentos e serviços urbanos; c) a tipologia arquitetônica e urbanística; d) a ambiência física e social, e e) a posição e o pertencimento social e o modo de vida. O conceito da “cidade compacta” geralmente é mais bem compreendido e aceito pela economia do principal recurso na composição urbana: o espaço ou o solo, mas ainda há temores ou resistências em relação à sua qualidade. A cidade mais densa e compacta, atendida as pré-condições acima citadas, se traduz em uma eficiência no aproveitamento do espaço, portanto tende a ser mais aceita.

Tendo em vista que o nível de produção e a localização habitacional na construção do espaço urbano são considerados essenciais para definir as tendências e a morfologia urbana em uma cidade, buscou-se avaliar, na cidade estudada, os efeitos espaciais da produção habitacional social e o mercado habitacional e seus impactos sobre a sustentabilidade e a qualidade de vida urbana.

No caso da produção de habitação popular, notadamente nas fases de grande produção, como a do Sistema Financeiro de Habitação e o Minha Casa, Minha Vida, houve muitas críticas pelo seu impacto dispersivo para a estrutura urbana, com prejuízos sensíveis à qualidade urbana

e habitacional, tais como trazem estudos de Ferreira (2012) ou Cardoso (2013; 2015). Neste trabalho, buscou-se confrontar seus efeitos na cidade e Região Metropolitana de Campinas, comparando também com impactos de outras formas de ocupação, especialmente o de mercado.

## 2. Metodologia

Considerando a produção anterior ao BNH pouco significativa do ponto de vista quantitativo e do ponto de vista do impacto vetorial de expansão urbana, uma vez que os empreendimentos anteriores eram menores e mais bem inseridos no contexto urbano, passou-se a analisar a ação estatal na cidade de Campinas a partir do BNH considerando o recorte temporal 1964-2014.

A ação do mercado é analisada especialmente com a modalidade mais impactante na fragmentação e dispersão urbana entre as ofertas de mercado: os condomínios e loteamentos fechados, de características semi-rurais. Para tanto, utilizou-se de dados institucionais, dados de levantamento bibliográfico e bases cartográficas institucionais e *Google Earth*, e a pesquisa bibliográfica sobre a temática (Políticas e produção habitacionais, organização social e espacial no espaço e estruturação urbana em Campinas e sua Região Metropolitana).

Na produção habitacional social, avaliou-se de forma quantitativa e qualitativa (integração ao sistema urbano) a produção durante o Sistema Nacional de Habitação e BNH, onde se destacara a produção de grandes conjuntos comumente distanciados; a fase Pós-SFH até o período Collor, a produção do período do Plano Real, a fase do governo do Partido dos Trabalhadores, incluindo a produção do SNHIS (pequena quantidade, mas significativa conquista comunitária e integração federativa), e notadamente os empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, pelo seu caráter quantitativo significativo.

Além desses recortes temporais (também conjunturais e governamentais), buscou-se também estudar, espacialmente em dois momentos separados, a mancha urbana de Campinas e a totalidade da área urbana metropolitana, considerando os deslocamentos ou “descolamentos espaciais” em relação aos locais de trabalho e a habitação, no contexto metropolitano, e os locais de grande oferta de oportunidades de trabalho. Comparativamente, estudou-se a coerência espacial e a integração urbana entre as implantações dos Programas habitacionais sociais e os empreendimentos habitacionais de mercado, notadamente os condomínios horizontais, no contexto urbano e metropolitano.

## 3. A produção habitacional em Campinas e na Região Metropolitana de Campinas

A síntese indicada a seguir mostra a quantidade da produção habitacional nos diferentes períodos e governos, a partir do Sistema Financeiro da Habitação, durante o governo militar, até o ano de 2015, contendo os dois períodos de maior produção habitacional (SFH e o PMCMV) na Região Metropolitana de Campinas.

**Quadro 01 - Síntese dos empreendimentos habitacionais construídos entre 1964 e 2015 dentro de programas estatais por município na Região Metropolitana de Campinas. (1964-2014)**

MUNICIPIOS	Governo Militar (SFH) 1964-1984	Pós- SFH até o gov . Collor 1985-1991	Governo Itamar e FHC 1992 - 2003	Governo Lula/Dilma e Programas Estaduais e Locais (2003-2015)		
				MCMV Faixa 1	Outras	Locais
Americana	3.198	1610	6063	1.058	3.402	77
Artur Nogueira	330 (69)	717(219)	559 (349)	640	-	-
Campinas	26.887	18.033	10.019	9.080	24.207	2.680
Cosmópolis	987	(649)	504 (568)	988	347	-
Engenheiro Coelho	-	-	-	300		(165)
Holambra	-	-	(362)	-	-	-
Hortolândia	-	-	-	3.392	2.473	560
Indaiatuba	1.340	(1537)	1631 (886)	2.128	908	390
Itatiba	520	1391	2887	242	101	-
Jaguariúna	1.029	237	591	800	1.116	117
Monte-Mor	57	-	202	600	3.387	298
Morungaba	44	153	254 (84)	100	-	-
Nova Odessa	655	162	1981	864	589	-
Paulínia	2.191	599	2830 (451)	593	2657	10
Pedreira	600	112	866 (70)	296	271	455
Santa Barbara d'Oeste	1.309	2822	112 (538)	1.320	708	-
Santo Antônio da Posse	-	(125)	216 (723)	144	28	-
Sumaré	2.296	500	711	5.636	2.425	-
Valinhos	2.354	(158)	2.013	-	2.358	-
Vinhedo	203	877 (246)	421 (900)	264	16	93
<b>Total de Unidades Habitacionais</b>	<b>44.000</b>	<b>29.299</b>	<b>31.860</b>	<b>28.445</b>	<b>44.943</b>	<b>4.845</b>
Total de Lotes Urbanizados	(69)	(2.934)	(4.931)	-	165	-
<b>Total Geral</b>	<b>44.069</b>	<b>32.233</b>	<b>36.791</b>	<b>28.445</b>	<b>44.993</b>	<b>4.845</b>

Fontes: DPH/SNH ; CAIXA ; PMC ; AGECCAMP (2018) Obs: Os valores indicados entre parênteses se referem à entrega de lotes urbanizados ou embriões habitacionais, portanto, a uma entrega importante, mas ainda parcial, com a necessidade de complementação da construção pelo próprio beneficiário.

O primeiro período considerado (1964 a 1984) corresponde ao funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação e corresponde a quase todo o período do governo militar. Nesse período, foi construído na Região Metropolitana de Campinas, através de investimentos públicos federais, o total de 44.000 unidades habitacionais prontas e oferecidas apenas 69 lotes urbanizados para a construção habitacional (Profilurb). Com o final do SFH e do BNH, os últimos anos do governo militar, dentro do processo de abertura política, passaram por períodos de certa indefinição e, devido à escassez de recursos, teve sua produção concentrada para rendas um pouco mais altas, atingindo as faixas de mercado e a faixa social, mas de renda superior. Neste período, do total produzido na RM Campinas, 61,01% eram produzidos no município sede.

No período subsequente, correspondendo aos governos José Sarney e Fernando Collor, a produção segue o mesmo padrão pós-BNH, com produção de habitações voltadas a faixa de maior renda dentre as faixas sociais e, especialmente, o financiamento da produção habitacional de mercado. Nesse período, foram produzidas na RMC 29.299 unidades habitacionais e foram ainda ofertados 2.934 lotes urbanizados, o que representa 10 % do montante da oferta habitacional. Essa última modalidade, bem mais econômica para o poder público, aproveitada a

tradição, notadamente entre a população de baixa renda, da autoconstrução solidaria (mutirão).<sup>1</sup>

No período seguinte, entre os anos de 1992 e 2003, correspondentes aos períodos de governo de Itamar Franco e Fernando Henrique Cardoso, através de vários programas, a produção sofre uma ligeira aceleração, inicialmente mais voltada à habitação de mercado e habitação popular para as faixas superiores de renda dentro dessa categoria e, ao final, através do programa Habitar-Brasil, também atingindo as camadas de mais baixa renda, utilizando-se de recursos obtidos através de empréstimos do BID. Nesse período, foram construídas 31.860 habitações, no âmbito dos sistemas públicos de provimento e financiamento habitacional, em grande parte dirigida a rendas acima da faixa que concentra mais o déficit habitacional. No mesmo período, foram ofertados 4.931 lotes urbanizados, o que representa, em números, aproximadamente 15 % das unidades habitacionais entregues.

Finalmente, no período entre 2003 e 2014, correspondente aos governos Lula e Dilma Roussef, quando foi reformulada a Política Nacional da Habitação, foi criado o Ministério das Cidades (2003), o Sistema Nacional de Habitação, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS (2005), que produziu em Campinas 136 habitações e, ainda em 2009, no contexto da crise econômica mundial, a ação anticíclica que foi denominada Programa Minha Casa, Minha Vida, a produção foi ainda maior e atingiu as camadas de menor renda.<sup>2</sup>

Nesse período, foram produzidas na Região Metropolitana pelos programas federais SNHIS 136 unidades, e o MCMV, em suas três faixas de renda, 73.388 unidades habitacionais, além de mais 4.845 unidades habitacionais promovidas pelos programas estaduais e locais. Esses números representam o período histórico de maior produção quantitativa de habitação social, dos quais, 28.445 habitações atingindo as camadas de mais baixa renda, exatamente a mais crítica e a que mais influi no déficit habitacional total. O total construído no MCMV – faixa 1, no município sede representou 31,92% do total construído nessa modalidade na Região Metropolitana.

Nesse período, entre 2003 e 2015, na região foram ofertados apenas 165 lotes urbanizados e se referem aos programas locais, desenvolvidos pelas próprias prefeituras. Houve, portanto, uma dedicação visivelmente maior à produção e oferta da moradia entregue completa ao beneficiário.

Além de Campinas, na fase do BNH, os municípios de Americana, Sumaré, Paulínia e Valinhos representaram os municípios de produção mais intensa. Tal fato mostra, de certa maneira, a influência do eixo formado pela rodovia Anhanguera, que facilitava a intensificação da atividade industrial e a capacidade atrativa tanto para as atividades econômicas quanto para

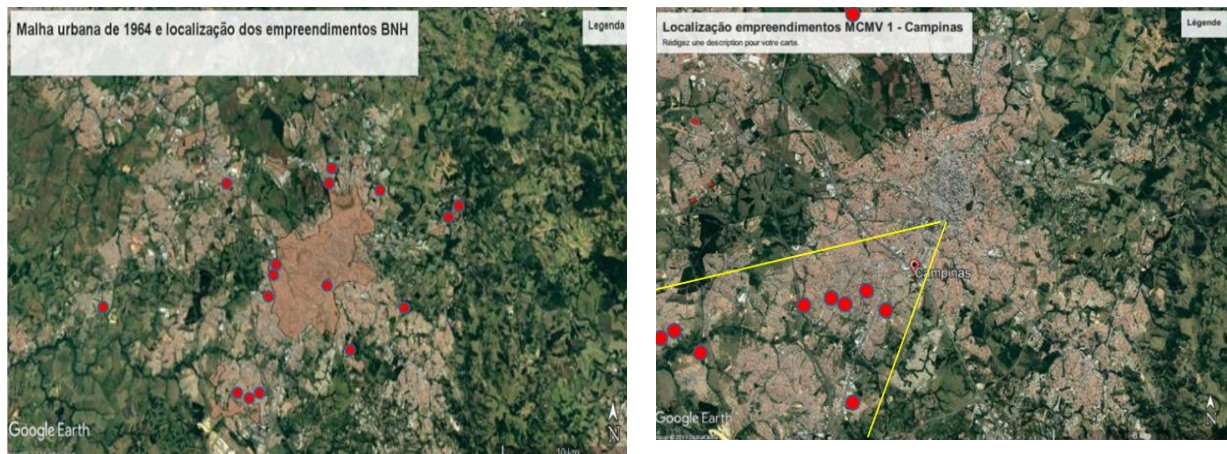
---

<sup>1</sup> *Essa modalidade, apesar de sua eficiência e da tradição popular, não recebe uma aprovação consensual dos teóricos. Alguns consideram uma proposição injusta, pois nega ao trabalhador o período de descanso e deposita sobre os seus ombros, o ônus da construção de sua própria moradia. Por outro lado, a casa produzida pela própria família poderia expressar e atender melhor as suas necessidades que o padrão repetitivo ofertado nos programas habitacionais. Também vale ressaltar a necessidade da oferta de uma assistência técnica adequada para que tal resultado seja mais exitoso.*

<sup>2</sup> *Como se estabeleceu um recorte no ano 2015, não se inseriu a produção habitacional ocorrida durante os períodos de governo de Michel Temer e o de Jair Bolsonaro, que se caracterizaram também por uma redução considerável da produção quantitativa.*

a habitação, gerando esse direcionamento na expansão urbana. Na fase do MCMV, os municípios de Hortolândia, Indaiatuba, Santa Barbara do Oeste, Cosmópolis e Monte Mor também se apresentam como áreas de grande intensidade de construção de HIS, mostrando um deslocamento e distanciamento da área de atendimento. Da mesma forma, um número considerável dos loteamentos informais e favelas foram implantados nesse mesmo quadrante. Além da periferação e transposição municipal, no caso do MCMV, observou-se uma tendência à setorização praticamente oposta, em relação aos setores de implantação de condomínios de média e alta renda. Um exemplo típico é o próprio município de Campinas, onde a tendência mais forte de localização dos assentamentos de habitação social ocorreu no setor sudoeste e oeste da cidade (continuando o processo também nos municípios vizinhos), enquanto a tendência mais forte de localização recente dos condomínios fechados de luxo ocorre nos setores nordeste, norte, sudeste e leste da cidade. Tal fato também reforçou a segregação social no espaço (Ver figuras 01 e 02).

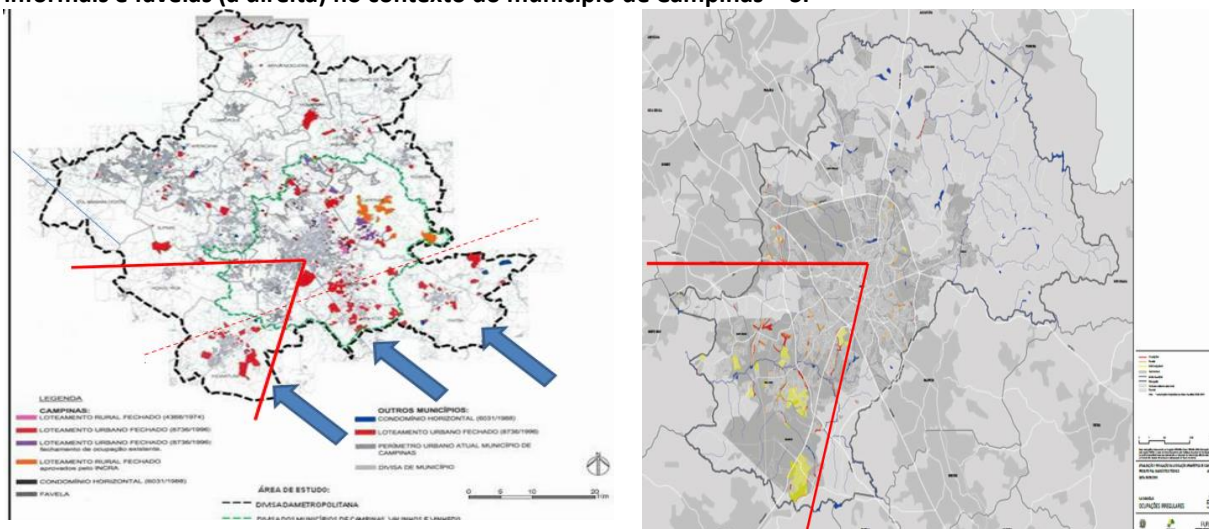
**Figura 01 - Localização dos conjuntos habitacionais do período SNH (à esquerda) e do MCMV Faixa 1 (à direita) no município de Campinas – SP.**



Fonte: CAIXA, GI-SNH sobre base Google Earth.

Também se observa uma expansão mesclada (habitação social e condomínios no município de Valinhos) oriunda da própria expansão urbana (e conurbação) de Campinas e ainda uma concentração especializada de condomínios de luxo, notadamente nos municípios de Vinhedo, Itatiba e Indaiatuba que, além de suas demandas internas, recebem moradores de Campinas, Jundiaí e da própria Região Metropolitana de São Paulo. Além dos condomínios e loteamentos fechados, alguns loteamentos informais (de baixa e alta renda) foram implantados. Os de alta renda permaneceram na informalidade em função de não cumprirem as exigências legais à época.

Figura 02 – Localização dos loteamentos e condomínios fechados (à esquerda) e dos loteamentos informais e favelas (à direita) no contexto do município de Campinas – SP



Fontes: PMC, Nascimento (2016)

No período de maior implantação de condomínios e loteamentos fechados na Região Metropolitana de Campinas, a produção formal foi a indicada no quadro 02 a seguir:

Quadro 02 - Loteamentos fechados aprovados na RM Campinas entre os anos 1994 e 2004

Município	No. Loteamentos	No. Lotes	Área média dos lotes (m <sup>2</sup> )	Área total loteada (m <sup>2</sup> )	Percentual da área em relação aos loteamentos fechados RM Campinas (%)	Percentual ocupado da área (%)
Campinas	20	7594	251	3873789,56	7,92	1,3
Americana	17	11533	190	4735452,74	9,68	7,4
Sumaré	12	7150	319	4262699,96	8,71	6,7
Santa Barbara d'Oeste	14	6436	271	3721451,4	7,33	8,1
Nova Odessa	9	3875	217	1621421,4	3,31	7,9
Valinhos	28	3289	352	2267762,93	4,63	4
Vinhedo	25	3111	404	2182996,97	4,46	5,4
<b>Total Eixo Rodoviário</b>	<b>125</b>	<b>42988</b>		<b>22665574,96</b>	<b>42,73</b>	
Monte-Mor	6	4805	192	1862477,2	3,81	9,7
Paulínia	15	6738	294	3988220,55	9,1	7,6
Cosmópolis	2	366	218	135480,05	0,83	0,7
Artur Nogueira	13	2478	486	2294652,18	4,69	14,2
Engenheiro Coelho	3	639	369	407865,49	0,73	6
Jaguariúna	16	5810	213	2535297,74	5,18	10,2
Holambra	5	966	527	873937,89	1,79	11
Santo Antônio de Posse	1	379	295	172203,2	0,35	1,7
Pedreira	3	578	305	313308,33	0,64	2,3
Indaiatuba	35	11089	276	5473946,57	11,19	6,6
Itatiba	17	6519	440	5422661,93	11,08	11,3
<b>Total Outros fora eixo rodoviário</b>	<b>116</b>	<b>40364</b>		<b>23484051,13</b>		
<b>Total Geral</b>	<b>241</b>	<b>83352</b>		<b>46149626,09</b>	<b>100,00</b>	

Fonte : Costa, A.K.S. (2012)

### 3.1 A transposição intermunicipal e a evolução da malha urbana nas cidades da RM de Campinas

Ainda dentro da questão da expansão urbana, é preocupante a exagerada dimensão dos perímetros urbanos, notadamente em alguns municípios, que no caso da Região Metropolitana de Campinas, concentram-se de forma clara nos setores / vetores de expansão de habitação social, tais como o setor oeste e sudeste. Esse equívoco deixa uma permissão clara para a utilização especulativa e além da necessária, de novos espaços em um processo de ocupação claramente dispersivo.

Outra incompatibilidade espacial observada foi em relação às leis que criaram as Zonas Especiais de Interesse Social, as chamadas « Leis de ZEIS ». Segundo uma avaliação feita por Silva & Magalhães (2013), na Região Metropolitana de Campinas, de forma geral, não se utilizou as áreas delimitadas como ZEIS para fins de implantação de habitação social no MCMV, notadamente na Faixa 1 (destinada à população de renda mais baixa). Em sua maioria, o critério claramente observado foi o do (inverso) valor da terra, garantindo mais lucratividade às construtoras dentro das regras do PMCMV. O trabalho ressalta, no entanto, que no caso do município de Americana, apesar de não terem sido utilizadas as áreas demarcadas para ZEIS, a localização dos conjuntos teve melhor resultado comparativamente.

**Quadro 03 - Evolução da área ocupada pela malha urbana nas cidades da RM Campinas (1965-2015)**

Cidade	1965 km2	1979 km2	% Evol 1965-1979	2001 km2	% Evol 1980-2000	2015 km2	% Evol 1990 - 2015
Americana	16,16	27,73	171,59	57,58	207,64	64,14	111,39
Artur Nogueira	0,67	2,00	298,51	13,06	653,00	16,13	123,51
Campinas	92,06	146,95	159,62	266,88	181,61	291,79	109,33
Cosmópolis	2,41	6,15	255,18	12,80	208,13	127,90	999,22
Engenheiro Coelho	0,27	0,40	148,15	5,52	1380,00	6,78	122,83
Holambra		0,98	0	5,46	557,14	7,88	144,32
Hortolândia	6,79	8,96	131,96	39,15	436,44	40,40	103,19
Indaiatuba	9,34	28,72	307,47	64,39	224,19	82,48	128,09
Itatiba	2,28	9,38	411,40	44,92	478,89	47,96	106,77
Jaguariúna	1,16	3,90	336,21	20,41	523,33	24,89	121,95
Monte-Mor	0,87	0,84	96,55	16,91	2013,09	19,13	113,13
Morungaba	1,18	1,40	118,64	2,80	200,00	3,99	142,50
Nova Odessa	2,25	4,52	200,89	16,25	359,51	20,55	126,46
Paulínia	3,88	14,49	373,45	41,52	286,54	52,31	125,99
Pedreira	3,30	5,13	155,45	12,85	250,49	13,76	107,08
Santa Barbara d'Oeste	3,94	21,18	537,56	37,40	176,58	46,15	123,40
Sto. Antônio de Posse	1,25	1,52	121,60	8,13	534,87	9,93	122,14
Sumaré	15,70	25,18	160,38	53,67	213,14	63,53	118,37
Valinhos	7,70	28,19	366,1	54,62	193,76	56,46	103,37
Vinhedo	1,76	17,58	998,87	36,48	207,51	40,06	109,81
RMC	127,97	355,10	277,49	807,10	227,29	928,39	115,02

Fonte : Elaborado a partir de resultados de análise espacial de Nascimento (2016)



Contudo, além da expansão dispersa no contexto municipal, se observou de forma clara a transposição intermunicipal, tanto na produção de habitação social quanto na produção da habitação de mercado, especialmente os condomínios fechados. O quadro 04, a seguir, obtido dos trabalhos de Dota & Camargo (2014) e Cunha (2010), demonstra o crescimento dos movimentos pendulares intermunicipais. Fica claro como os municípios que acolheram mais esse extravasamento da oferta habitacional tiveram um aumento bem mais forte do movimento pendular intermunicipal, na escala metropolitana. Em parte, constituem movimentações entre populações residentes em conjuntos habitacionais populares distanciados, pelo fator preço e em parte entre as populações de média e alta renda, localizadas em condomínios ou áreas residenciais novas localizadas nos principais eixos rodoviários, notadamente o eixo das rodovias Bandeirantes e Anhanguera.

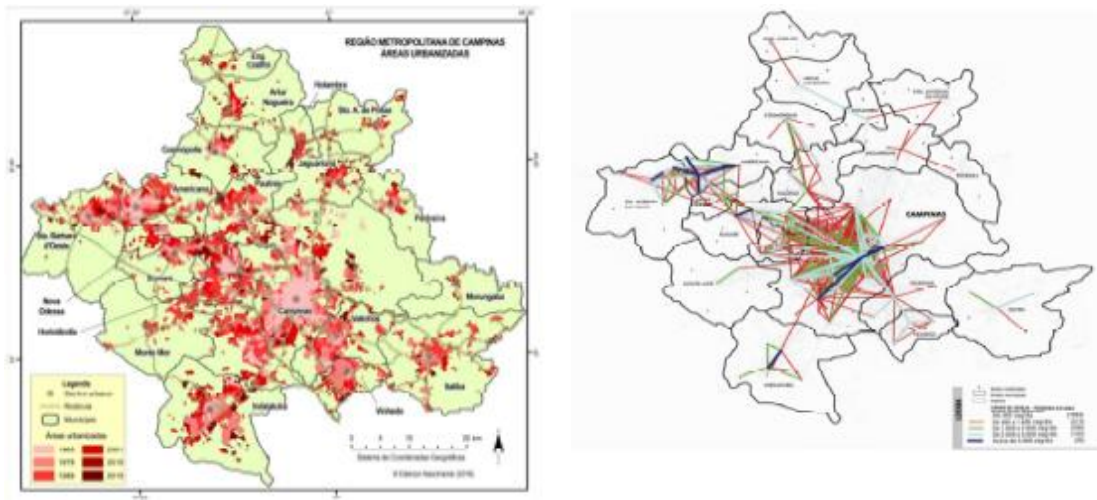
**Quadro 04- Evolução dos movimentos pendulares intermunicipais em municípios selecionados da RM Campinas (2000 – 2011).**

Municípios	Movimento pendular intermunicipal		% de crescimento entre 2000 e 2011
	Ano 2000	Ano 2011	
Hortolândia	5293	46556	729,6
Sumaré	7782	50388	547,5
Monte-Mor	1109	8143	634,2
Indaiatuba	2537	13673	438,9
Santa Barbara do Oeste	4855	32248	564,2
Cosmópolis	1033	9894	857,8
Total dos municípios da RM Campinas	176371	313343	77,7

Fonte: Adaptado de Dota & Camargo (2014) e Cunha (2010)

Nos municípios de Hortolândia, Sumaré, Monte Mor e Indaiatuba, que se situam no quadrante de concentração de implantação de conjuntos habitacionais sociais na RM Campinas, suas taxas de crescimento, entre 2000 e 2011, foram respectivamente de: 729,6 %, 547,5 %, 634,2 % e 438,9 %, enquanto a média de crescimento desse movimento pendular intermunicipal na RM foi de 77,7 %. Considerando também os outros municípios atrativos, como Americana e Paulínia (em função da grande petroquímica) e seus municípios mais polarizados, respectivamente Santa Barbara d'Oeste e Cosmópolis, verifica-se que estes últimos tiveram seus crescimentos de movimentação pendular intermunicipal respectivamente de 564,2 % e 857,8 %. Essa migração pendular ocorre, especialmente entre os municípios vizinhos aos de maior polarização, especialmente entre os municípios de maior concentração de populações de baixa renda (menor valor da terra) e os municípios mais atrativos. Ver figura 03.

Figura 03 – Evolução urbana por períodos e fluxos intermunicipais de movimentos pendulares na Região Metropolitana de Campinas – SP



Fontes: Nascimento (2016) Dota & Camargo (2014, 2015) e AGE CAMP

### 3.2 Considerações preliminares sobre a ocupação residencial e outras influências sobre a estrutura urbana de Campinas

Apesar da dinâmica da expansão urbana apresentar várias fontes e influências, inclusive influências exógenas, a partir de modelos impostos e de uma visão centralizada no mercado e em um contexto globalizado, como é o caso dos (*hipercenters* e das *closed-communities*) e ainda fatores normais internos, como a expansão das áreas industriais (também não isenta de influências externas), pode se concluir por um forte impacto dessas ocupações periféricas habitacionais, tanto no setor de habitação social, como do setor de mercado, percebendo-se clara predominância desse último, notadamente no período compreendido entre 1980 e o início do século XXI.

No entanto, verifica-se que, em fases mais recentes, o ritmo da expansão decresceu, o que é positivo. Esse processo de recuo, em relação à dispersão (apesar da pressão do modelo fundamentado no mercado), em parte, ocorreu em função do uso mais frequente de soluções verticalizadas para a habitação social, o que permitiu a ocupação de antigos vazios urbanos produzidos nas fases extensivas anteriores, através dessa modalidade mais eficiente na ocupação de espaços. Também se observa nesta e em outras cidades, certa percepção crítica do “limiar” na prática cotidiana da vida em uma cidade muito dispersa.

Outra observação interessante de ser feita é que o setor central de Campinas, como ocorreu em grandes cidades no período entre o ano 2000 e 2010, voltou a crescer em termos populacionais, e até em termos de interesse para a produção imobiliária. Esse renascer das áreas centrais, em princípio é positivo e se enquadra bem no princípio circular de utilização dos recursos naturais, portanto bem mais sustentável. No entanto, como assinala também Gonçalves e Pina (2017), em seu aspecto social, a tendência principal da ocupação atual da área central é de gentrificação de algumas áreas, com substituição da antiga população moradora por outra de maior poder aquisitivo, enquanto outras áreas, ainda que áreas centrais, são

deixadas ao deterioro, definindo também no centro uma segregação social. No Brasil ainda inexistem mecanismos de inclusão social que estimule o *mix* social ou obrigue a um percentual mínimo de habitações de interesse social em projetos e empreendimentos, também nessas áreas centrais ou outros mecanismos de reconstrução da cidade e seu funcionamento sobre si mesma, como o caso da França e outros países europeus.

### 3.3 Efeitos na estrutura urbana de Campinas e Região Metropolitana

Analisando os efeitos sobre a estrutura urbana de Campinas e de toda a Região Metropolitana de Campinas desses diferentes períodos em política habitacional, verifica-se que: a) no período do BNH, o fenômeno da fragmentação e dispersão urbana por município foi bastante intenso, com a implantação de grandes conjuntos de habitações predominantemente individuais e localizadas, em sua maioria, de forma descontínua, em relação à malha urbana pré-existente e com grande distância em relação aos seus centros; b) no período do MCMV, utilizou-se ainda mais frequentemente da modalidade coletiva de habitação, o que permitiu aproveitamentos de lotes vagos periféricos, mas ainda um pouco mais contíguos aos espaços urbanos pré-existent.

No entanto, nesse último período observaram-se dois pontos negativos: ainda que estivessem localizados de forma mais inseridas no contexto urbano, suas distâncias em relação ao centro eram ainda maiores (em média) do que no período do BNH, além disso, ocorreram muitos deslocamentos para municípios periféricos, ou seja, habitações que deveriam servir à populações de um determinado município, acabavam se localizando em outro município mais periférico, em função do valor do solo urbano, viabilizando os lucros dos empreendimentos das construtoras, mesmo diante das restrições orçamentárias. Observou-se ainda que, no caso do período militar, a localização dos conjuntos foi mais dispersa no território enquanto no MCMV faixa 1, a concentração predominante se deu no setor sudoeste da cidade, definindo um setor de baixa renda, aumentando a estigmatização social em relação ao setor. Portanto, os dois períodos apresentaram diferentes impactos em relação à dispersão e ao funcionamento harmônico do conjunto urbano e em relação à acessibilidade e ao direito à cidade, por parte de seus moradores.

Analisando-se pelo lado da demanda, no caso do município de Campinas, o quadro indicado a seguir, apresenta o crescimento médio anual por década, mostrando claramente os exagerados índices de crescimento, especialmente de origem migratória, entre a década de 1950 e o ano de 1980, especialmente nas décadas de 1960 e 1970. A partir de 1980, os índices de crescimento e de atratividade de fluxos migratórios reduziram-se sensivelmente. Os altos preços imobiliários explicam essa redução de tendência de crescimento em seu núcleo central e seu deslocamento para outros municípios, bem como a mudança do modo de produção fordista (de escala quantitativa) para o pós-fordismo explicam esse fenômeno no município sede (onde se localizava as atividades econômicas principais na fase anterior), enquanto a região metropolitana, como um todo, apresentou aumento de crescimento.

**Quadro 05 - Crescimento populacional e seus componentes em Campinas, por década entre 1950 e 2010.**

Período	Taxa de crescimento médio anual (%)	Componentes do crescimento		Participação relativa no crescimento (%)	
		Vegetativo	Migratório	Vegetativo	Migratório
Década 1950	3,7	39045	27711	58,43	41,57
Década 1960	5,54	58706	97855	37,5	62,5
Década 1970	5,86	105635	182857	36,59	63,41
Década 1980	2,24	151050	30825	83,16	16,84
Década 1990	1,5	106475	16709	86,44	13,56
Década 2000	1,09	96557	14160	87,22	12,78

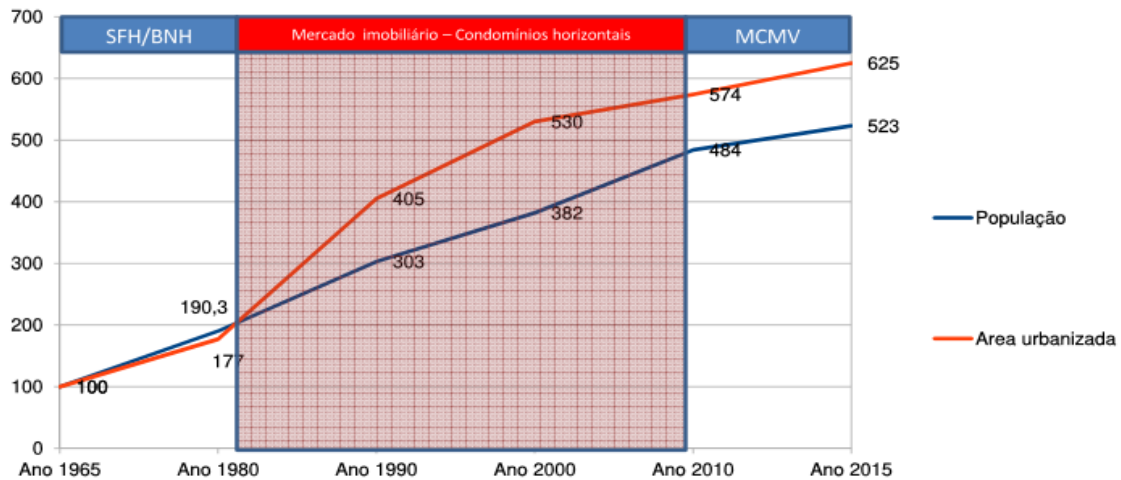
Fonte: Censos 2000-2010 DEPLAN/SEPLAMA

Paralelamente às políticas habitacionais sociais, outras políticas (ou ausência dessas), ligadas ao mercado imobiliário, bem como conjunturas globais e outros elementos conjunturais, também influenciaram fortemente o urbano. Analisando-se pelo lado habitacional, proliferaram os loteamentos e condomínios fechados de alta e média renda, predominantemente por setores distanciados dos setores de baixa renda, ampliando-se a segregação socioespacial. Devido às desigualdades sociais, à violência urbana, ações mercadológicas que propagavam uma falsa noção de «qualidade de vida» através da segregação em nichos sociais de «pertencimentos», se disseminou em várias cidades essa modalidade de assentamentos. A região de Campinas se tornou uma das áreas de maior concentração dessa modalidade de assentamento residencial no Brasil. Essa modalidade se iniciou pelos segmentos de maior renda, mas por mimetismo e por ação especulativa do mercado, se disseminou também entre os segmentos mais populares (intermediário entre o social e o de mercado).

Este fenômeno ocorreu globalmente, mas, diferentemente de algumas cidades europeias, como Turim, na Itália, onde as antigas fábricas desativadas de áreas pericentrais deram lugar aos grandes equipamentos “pós-modernos”, como centro de convenções, centros culturais, hipermercados ou shopping centers, na cidade de Campinas (como na maior parte das cidades brasileiras) não houve esse processo de reconstrução sobre si mesma.

Como resultado, ainda que a população tenha crescido fortemente (notadamente se comparado às cidades europeias, por exemplo), a sua expansão territorial foi ainda maior, tendo-se expandido sua área mais de seis vezes, em comparação à área urbana de 1965. Se observa, no entanto que, mesmo no período de maior influência dos planos habitacionais sociais sobre a dispersão urbana (entre 1965 e 1980), havia uma melhor coerência no âmbito da expansão territorial ou, pelo menos, uma maior concordância entre duas incoerências: a dispersão urbana (exagerada) e o crescimento demográfico (exagerado). O ocorrido depois desse período, com a periferização (em setores diferentes) da população de alta renda em condomínios horizontais de baixa densidade, levou mais claramente a uma incoerência entre área urbanizada e população. E, recentemente, vê-se certa contenção desse processo, motivado pela densificação dos municípios e utilização de soluções verticalizadas para a produção de habitação social ou mesmo uma melhor verticalização recente dos condomínios residenciais de luxo. Ver figura 04 a seguir.

Figura 04 - Evolução relativa da população e da área urbanizada na RM de Campinas, tendo como referência (100,0) o ano de 1965.

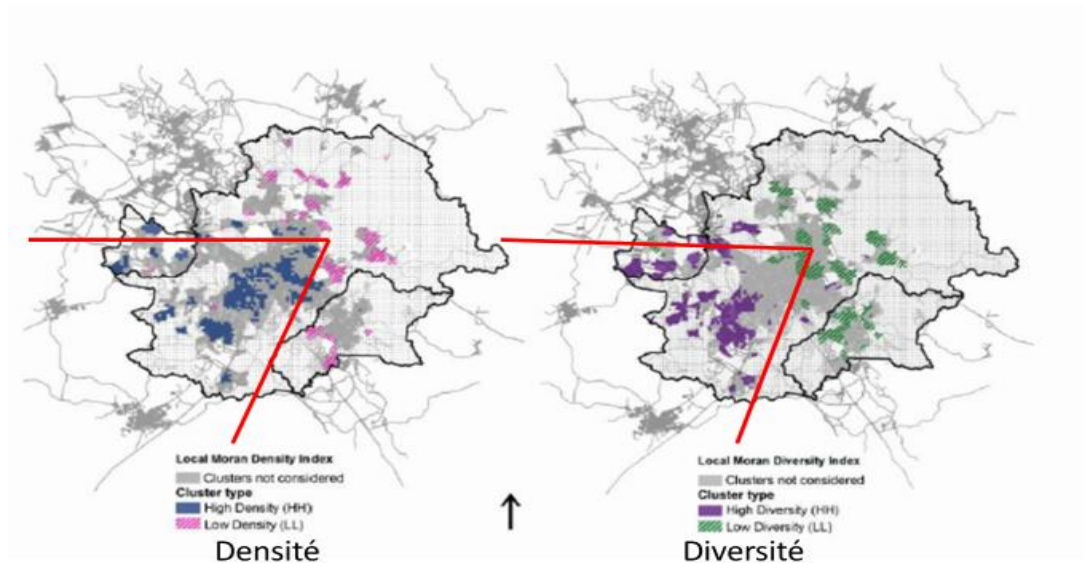


Fonte: Ribeiro (2019)

Espacializando-se tais dados e inserindo a variável diversidade de uso na RM Campinas, verifica-se que entre as expansões por áreas habitacionais de alta renda e as expansões por loteamentos ocupados por autoconstrução e conjuntos habitacionais populares apresentam feições bem diferentes. Além, evidentemente, da tendência de ocupação em áreas segregadas e, em alguns municípios, áreas quase opostas; verifica-se também que as densidades e as diversidades de uso são completamente diferentes. Tal fenômeno pode ser observado a partir da análise dos índices de Moran de densidade e diversidade obtidos por Freire (2014).

Por sua vez, nas últimas décadas, os condomínios fechados privados ocuparam grandes áreas a baixa densidade e baixa diversidade de uso, gerando tanto uma ocupação territorial anômala quanto dificuldades no funcionamento e no acesso à cidade. Por outro lado, os conjuntos habitacionais sociais recentes, ainda que localizados em áreas distantes, passaram a ser mais bem integrados ao contexto urbano, ocupando os vazios urbanos deixados nas décadas anteriores.

Figura 05 - Índices Moran de Densidade e diversidade (social e de uso) no município de Campinas – SP – Brasil



Fonte : Freire (2014) adaptado por Ribeiro (2019)

Além da densidade, outro aspecto visivelmente diferente entre as duas formas de expansão foi a diversidade de uso do solo. A diversidade de usos é bem maior nos bairros populares e viabiliza o funcionamento mais *fluido* da estrutura urbana, aproximando-se as ofertas (emprego, escola, bens e serviços públicos e privados) das necessidades. Ainda que a diversidade das atividades econômicas esteja enquadrada nas especialidades do chamado *circuito inferior*, ou seja, o seu segmento menos rentável, ela permite também, no plano econômico, maior circulação e distribuição de oportunidades e acessos a bens e serviços.

A outra forma de expansão impactante espacialmente são as atividades industriais e comerciais pós-fordistas. As primeiras, pela própria mudança estrutural e de escala na produção industrial e, a segunda (comercial), de certa forma, tem sua origem no mesmo mecanismo segregador e dispersor dos condomínios residenciais: a concentração de riqueza, a cultura individualista, a especulação territorial e a utilização predominante do automóvel para a mobilidade urbana. Portanto, os dois processos de expansão impactantes na cidade de Campinas: condomínios de alta renda, baixas densidades e distantes, e os novos equipamentos comerciais de alta concentração de aplicação de capitais, associados à utilização excessiva do automóvel se auto alimentam.

#### 4. Considerações finais

Avaliando-se comparativamente verifica-se que, no caso da Região Metropolitana de Campinas, a produção habitacional social estatal teve um impacto dispersivo bem marcante no período do BNH e, no período entre este citado e o MCMV se caracterizou por uma ocupação dos espaços intersticiais, pela oferta de terrenos urbanizados e “embriões” habitacionais e pelo atendimento a uma parcela social que não era a mais crítica no déficit habitacional. No MCMV, notadamente em relação à faixa 1, a faixa mais crítica, observou-se uma periferação no nível

municipal, no entanto, melhor integrada devido à utilização quase exclusiva de soluções verticalizadas. Especialmente no município de Campinas, observou-se uma concentração intensa da baixa renda em um mesmo setor da cidade (setor sudoeste), o que consolidou a estigmatização social já verificada.

Neste mesmo período, observou-se também mais frequentemente uma transposição municipal, o que traduz em dispersão urbana nos municípios vizinhos e maior dificuldade de acessibilidade para a população residente. No entanto, ficou muito evidente o maior impacto da produção habitacional de mercado, notadamente a produção de loteamentos e condomínios fechados e semi-rurais. Além da dispersão e distância gerada, a baixa densidade e a baixa diversidade de uso, fragmenta o funcionamento sistêmico e gera a necessidade de grandes e constantes deslocamentos, com impacto significativo na sustentabilidade urbana.

Em relação às outras formas de uso intervenientes na estrutura e funcionamento da cidade, as novas formas “pós-fordistas” (comércio e serviços dispersos e localizados ao longo das rodovias) alimentam o processo da ocupação residencial de alta renda, enquanto que as novas indústrias “pós-fordistas” da região receberam a “carga” da descentralização verificada a partir da Região Metropolitana de São Paulo, tornando esse impacto mais sensível que a simples transformação local ou microrregional. Contudo, nenhuma dessas novas transformações foi tão impactante quanto a produção habitacional de mercado, notadamente os loteamentos e condomínios horizontais de alta-renda.

## **Bibliografia**

- Amphoux, P.; Grosjean, G.; Salomon, J (2001) **La densité urbaine – du programme au projet urbain** Lausanne : Rapport de recherche no. 142 – IREC – Département d’Architecture
- Andreotti, M. B. (2015) **Vestígios industriais em Campinas: Deslocamento produtivo e patrimônio industrial** Campinas: Dissertação de Mestrado em Historia - IFCH-UNICAMP
- Armano, E.; Dondona, C.A. e Ferlino, F. (ed.) (2016) **Postfordismo e trasformazione urbana** Torino: IRES
- Berque, A.; Bonnin, P.; Gorra-Gobin, C. (2006) **La ville insoutenable** Paris: Belin
- Botelho, A. (2007) **O urbano em fragmentos : a produção do espaço e da moradia pelas práticas do mercado imobiliário** São Paulo : Annablume-FAPESP
- Camargo, C.M. (2012) **Habitação coletiva no centro de Campinas (1980-2007)- Formas, usos e conflitos** Campinas: UNICAMP
- Cardoso, A.L. et al. (2013) **O programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais** Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Cardoso, A.L. (coord) (2015) **Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: impactos urbanos e sociais** Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ/CNPq-SNH
- Cunha, J.M.P. (2010) **Mobilidade intrametropolitana, redes sociais e vulnerabilidade: um estudo sobre a Região Metropolitana de Campinas** Anais do Congresso Latinoamericano de Populación - Havana.
- Dola, E.M.; Camargo, D.M. (2014) **Regionalizacao, mobilidade pendular e os desafios metropolitanos da RM Campinas** Sao Pedro - SP: Anais do XIX Encontro nacional de Estudos Populacionais.

- Dutra, W. Z. (2012) **Entre a produção habitacional estatal e as moradias precárias: uma análise da popularização da casa própria no Brasil** Revista Configurações no. 10, Ano 2012, pp. 151-164
- França, S. L. A. (2019) **Vetores de expansão urbana – Estado e mercado na produção da habitação em Aracajú – SE** São Cristóvão – SE: Editora UFS.
- Freire, R. A. (2014) **Densidade e diversidade: as dimensões da compacidade urbana** Tese de Mestrado Arquitetura e Urbanismo, UNICAMP.
- Ferreira, J. S. W. (2012) **Produzir casas ou construir cidades?** São Paulo: LabHab/FAUUSP
- Gorra-Gobin, C. (2015) **La métropolisation en question** Paris : Presses Universitaires.
- Gottdiener, M. A. (1993) **A produção social do espaço urbano** São Paulo: EDUSP.
- Lefebvre, M. (2013) **Densité et formes urbaines – Vers une meilleure qualité de vie** Paris : Memoire Master – Université Paris-Ouest Nanterre.
- Maricato, E. (1982) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial** São Paulo: Alfa-Omega.
- Miranda, Z. (2002) **A incorporação de áreas rurais á cidade: um estudo de caso sobre a cidade de Campinas – SP** Campinas: Tese de doutorado em Economia Aplicada – Instituto de Economia – UNICAMP
- Montanari, G. (2016) **La nascita della città postindustriale: quale bilancio ?** in Armano, E.; Dondona, C.A. e Ferlaino, F. (ed) **Postfordismo e trasformazione urbana** Torino: IRES.
- Nascimento, E. (2016) **Região Metropolitana de Campinas – SP: cinco décadas de expansão urbana** Campinas: Revista Boletim Campineiro de Geografia, v.6, no. 1 pp.67-90
- Reis Filho, N. G. (2006) **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano** São Paulo: Via das Artes.
- Ribeiro, E. L. (2006) **Cidades (in) sustentáveis – Reflexões e busca de modelos urbanos de menor entropia** João Pessoa: Editora Universitária / Casa do Livro.
- Ribeiro, E. L. (2019) **Les differents aspects des politiques nationales de logement social et leurs influences sur le fonctionnement et la structure urbaine : les cas des villes de Campinas-Brésil, Lyon-France et Turin-Italie** Lyon: Rapport de recherche LabEx IMU / UMR 5600-CNRS Université de Lyon
- Silva, J. M. P. (2013) **Contradições na Região Metropolitana de Campinas: delimitação das ZEIS e localização dos investimentos públicos em habitação social** Sao Paulo: Arqtextos no. 158.00 Ano 14.