

**Impactos de la producción de viviendas sociales y el mercado inmobiliario  
en la estructura urbana y la sostenibilidad de Campinas – SP**

**Edson Leite Ribeiro**

Profesor Doctor, UNIEURO y SNH\_MDR, Brasil  
edlribeiro@gmail.com

**José Augusto Ribeiro da Silveira**

Profesor Doctor, Universidad Federal de Paraíba - UFPB, Brasil  
ct.laurbe@gmail.com

**RESUMEN**

Este estudio busca evaluar el impacto de los programas estatales de vivienda social en el marco temporal entre 1965 y 2014 sobre la estructura y el funcionamiento de la ciudad y la región metropolitana de Campinas - SP. Tomando como parámetro de análisis el impacto sobre la dispersión y la segregación espacial y social y la sostenibilidad urbana en el contexto del territorio estudiado, se encontró que el impacto de la producción de viviendas sociales fue más intenso en el período del Sistema Financiero de la Vivienda y de *Minha Casa, Minha Vida*, notablemente de la primera, aunque la segunda impactó la sectorización de las áreas de bajos ingresos y la transposición de viviendas municipales, debido a sus características de operación y financiamiento. Sin embargo, se encontró que el impacto sobre la dispersión urbana y la sostenibilidad (in) urbana fue mucho mayor en la producción especulativa de viviendas, especialmente en forma de condominios y subdivisiones cerradas extraurbanas, ya que se caracterizan por ocupaciones de baja densidad y sin diversidad y complementariedad de usos, mientras que los desarrollos de viviendas sociales tienden a densificar y mezclar usos complementarios al uso de viviendas, generando accesibilidad local y permitiendo mejores sistemas de transporte colectivo y no motorizado.

**PALABRAS CLAVE:** Programas de vivienda; Mercado inmobiliario; Dispersión urbana; sostenibilidad urbana.

## 1. Introducción

Se tuvo como objetivo aquí la evaluación de los impactos de los programas estatales de habitación social y la producción habitacional de mercado sobre la estructura urbana de Campinas – SP y su región metropolitana, notablemente sobre la cuestión de la dispersión y fragmentación urbana, considerada casi consensualmente como un gran problema para la sustentabilidad y la calidad de vida urbana.

Aunque en la visión de la ciudad sustentable el paradigma de la ciudad compacta no tenga aún consenso, destacadamente en relación al aspecto de la calidad de vida urbana, debido a la propia complejidad del sistema urbano y de las diferentes representaciones sociales sobre la cuestión, ha sido uno de los modelos más aceptados. Según Amphoux, Grosjean & Salomon (2001), la calidad y la sustentabilidad adecuada de una estructura urbana compacta depende de varios factores, tales como: a) la accesibilidad urbana; b) la *mixité* y la proximidad de equipamientos y servicios urbanos; c) la tipología arquitectónica y urbanística; d) el ambiente físico y social y y) la posición y la pertenencia social y el modo de vida. El concepto de la “ciudad compacta”, generalmente, es más bien comprendido y aceptado por la economía del principal recurso en la composición urbana: el espacio o el suelo, pero aún existen temores o resistencias en relación a su calidad. La ciudad más densa y compacta, atendidas las precondiciones anteriormente citadas, se refleja en una eficiencia funcional y en el aprovechamiento del espacio, por tanto, tiende a ser más aceptada.

Teniendo en cuenta que el nivel de producción y la localización habitacional, en la construcción del espacio urbano, son considerados esenciales para definir la tendencia y la morfología urbana en una ciudad, se buscó evaluar, en la ciudad estudiada, los efectos espaciales de la producción habitacional social y el mercado habitacional y sus impactos sobre la sustentabilidad y la calidad de vida urbana.

En el caso de la producción de habitación popular, notablemente en las fases de gran producción, como la del Sistema Financiero de Habitación/Banco Nacional de Habitación (BNH) y el periodo de *Minha Casa, Minha Vida*, hubo muchas críticas por su impacto dispersivo sobre la estructura urbana, con perjuicios sensibles a la calidad urbana y habitacional, tal como muestran los estudios de Ferreira (2012) o Cardoso (2013; 2015). En este trabajo se buscó confrontar sus efectos, en la ciudad y región metropolitana de Campinas, comparando también

con los impactos de otras formas de ocupación, especialmente la habitación del mercado especulativo.

## 2. Metodología

Considerando la producción anterior al BNH, poco significativa desde el punto de vista cuantitativo y desde el punto de vista del impacto vectorial de expansión urbana, una vez que los emprendimientos anteriores eran menores y más bien insertados en el contexto urbano, se pasó a analizar la acción estatal en la ciudad de Campinas a partir del BNH, considerando el recorte temporal 1964-2014.

La acción del mercado es analizada, especialmente con la modalidad más impactante en la fragmentación y dispersión urbana entre las ofertas de mercado: las urbanizaciones y lotes privados, de características semi-rurales. Para ello, se utilizaron datos institucionales, datos de levantamientos bibliográficos, bases cartográficas institucionales, Google Earth, y la pesquisa bibliográfica sobre la temática (políticas y producción habitacionales, organización social y espacial en el espacio y estructuración urbana en Campinas y su región metropolitana).

En la producción habitacional social, se evaluó de forma cuantitativa y cualitativa (integración al sistema urbano) la producción durante el Sistema Nacional de Habitación y BNH, donde se destaca la producción de grandes conjuntos comúnmente distanciados; la fase Post-SFH hasta el período Collor, la producción desde el período del Plano Real, la fase del gobierno del Partido de los Trabajadores, incluyendo la producción del SNHIS (pequeña cantidad, pero significativa conquista comunitaria e integración federativa) y, destacadamente, los emprendimientos de *Minha Casa, Minha Vida*, por su carácter cuantitativo significativo.

Además de estos recortes temporales (también coyunturales y gubernamentales), se buscó también estudiar espacialmente, en dos momentos separados, la mancha urbana de Campinas y la totalidad del área urbana metropolitana, considerando los desplazamientos o “separaciones espaciales” en relación a los locales de trabajo y la habitación en el contexto metropolitano y los locales de gran oferta de oportunidades de trabajo. Comparativamente, se estudió la coherencia espacial y a integración urbana entre las implantaciones de los programas habitacionales sociales y los emprendimientos habitacionales de mercado, especialmente los condominios horizontales en el contexto urbano y metropolitano.

## 3. La producción habitacional en Campinas y en la Región Metropolitana de Campinas

La síntesis mostrada a continuación muestra la cantidad de la producción habitacional en los diferentes períodos y gobiernos, a partir del Sistema Financiero de Habitación, durante el gobierno militar hasta el año de 2015, conteniendo los dos períodos de mayor producción habitacional (SFH y el PMCMV) en la Región Metropolitana de Campinas.

**Cuadro 01 - Síntesis de los emprendimientos habitacionales construidos entre 1965 y 2015 dentro de programas estatales por municipio en la Región Metropolitana de Campinas (1965-2014)**

MUNICIPIOS	Gobierno Militar (SFH) 1965-1984	Post- SFH hasta el Gob. . Collor 1985-1991	Gobierno Itamar y FHC 1992 - 2003	Gobierno Lula/Dilma y Programas Estatales y Locales (2003-2015)		
				MCMV Franja 1	Otras	Locales
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	-	-
Nueva Odesa	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 de la Pose	-	(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 Habitacionales</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>
<b>Total de Lotes Urbanizados</b>	<b>(69)</b>	<b>(2.934)</b>	<b>(4.931)</b>	<b>-</b>	<b>165</b>	<b>-</b>
<b>Total General</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>

Fuentes: DPH/SNH; CAIXA; PMC; AGE CAMP (2018) Obs.: Los valores indicados entre paréntesis se refieren a la entrega de lotes urbanizados o embriones habitacionales, por tanto, a una entrega importante, pero aún parcial, con la necesidad de complementación de la construcción por el propio beneficiario.

El primer período considerado (1964 a 1984) corresponde al funcionamiento del Sistema Financiero de Habitación y corresponde a casi todo el período del gobierno militar. En este período fueron construidas en la Región Metropolitana de Campinas, a través de inversiones públicas federales, un total de 44.000 unidades habitacionales prontas y ofrecidos apenas 69 lotes urbanizados para la construcción habitacional (Profilurb). Con el final del SFH y del BNH, los últimos años del gobierno militar dentro del proceso de apertura política, pasaron por períodos de cierta indefinición y, debido a escasez de recursos, tuvo su producción concentrada para rentas un poco más altas, alcanzando a las franjas de mercado y la franja social, pero de renta superior. En este período, del total producido en RN Campinas, un 61,01% era producido en el municipio sede.

En el período subsecuente, correspondiendo a los gobiernos José Sarney y Fernando Collor, la producción sigue el mismo patrón post-BNH, con producción de habitaciones dirigidas a la franja de mayor renta de entre las franjas sociales y, especialmente, la financiación de la

producción habitacional de mercado. En este período, fueron producidas en la RMC 29.299 unidades habitacionales y fueron ofertados 2.934 lotes urbanizados, lo que representa un 10 % del montante de la oferta habitacional. Esta última modalidad, bien más económica para el poder público, aprovecha la tradición, destacadamente entre la población de baja renta, de la autoconstrucción solidaria (*mutirão* o trabajo colectivo).<sup>1</sup>

En el periodo comprendido entre los años de 1992 y 2003, correspondientes a los períodos del gobierno de Itamar Franco y Fernando Henrique Cardoso, a través de varios programas, la producción sufre una ligera aceleración, inicialmente más dirigida a la habitación de mercado y habitación popular para las franjas superiores de renta dentro de esta categoría y, al final, a través del programa Habitar-Brasil, también alcanzando a los estratos de más baja renta, utilizándose de recursos obtenidos a través de préstamos del BID. En este período, fueron construidas 31860 habitaciones en el ámbito de los sistemas públicos de provisión y financiación habitacional, en gran parte dirigida a rentas anteriores de la franja que concentra más el déficit habitacional. En el mismo período, fueron ofertados 4.931 lotes urbanizados, lo que representa, en números, aproximadamente un 15 % de las unidades habitacionales entregadas.

Finalmente, en el período entre 2003 y 2014, correspondiente a los gobiernos Lula y Dilma Rousef, cuando fue reformulada la Política Nacional de Habitación, fue creado el Ministerio de las Ciudades (2003), el Sistema Nacional de Habitación, el Sistema Nacional de Habitación de Interés Social – SNHIS (2005) que produjo en Campinas 136 habitaciones, y, aún en 2009, en el contexto de la crisis económica mundial, la acción anti cíclica que fue denominada programa *Minha Casa, Minha Vida*, la producción fue aún mayor y alcanzó a los estratos de menor renta.<sup>2</sup> En este período, fueron producidas en la región metropolitana por los programas federales: SNHIS: 136 unidades y el MCMV en sus tres franjas de renta 73.388 unidades habitacionales, además de más de 4.845 unidades habitacionales promovidas por los programas estatales y locales. Estos números representan el período histórico de mayor producción cuantitativa de habitación social, de los cuales 28.445 habitaciones alcanzaron a los estratos de más baja renta, exactamente la más crítica y la que más influye en el déficit habitacional total. El total construido en el MCMV – franja 1, en el municipio sede representó un 31,92% del total construido en esta modalidad en la región metropolitana.

En este período, entre 2003 y 2015, en la región fueron ofertados apenas 165 lotes urbanizados y se refieren a los programas locales, desarrollados por los propios ayuntamientos. Hubo, por tanto, una dedicación visiblemente mayor para la producción y oferta de la vivienda entregada completa al beneficiario.

Además de Campinas, en la del BNH, los municipios de Americana, Sumaré, Paulínia y Valinhos representaron los municipios de producción de habitación social más intensa. Tal

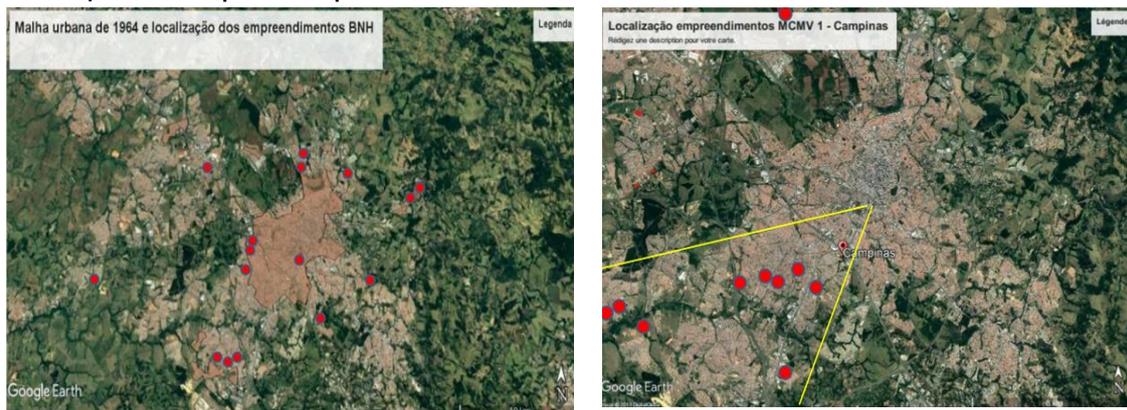
---

<sup>1</sup>Esta modalidad, a pesar de su eficiencia y de la tradición popular, no recibe una aprobación consensual de los teóricos. Algunos consideran una proposición injusta, pues niega al trabajador el período de descanso y deposita sobre sus hombros el peso de la construcción de su propia vivienda. Por otro lado, la casa producida por la propia familia podría expresar y atender mejor a sus necesidades que el patrón repetitivo ofertado en los programas habitacionales. También, vale resaltar la necesidad de la oferta de una asistencia técnica adecuada para que tal resultado sea más exitoso.

<sup>2</sup>Como se estableció un recorte en el año 2015, no se insertó la producción habitacional ocurrida durante los períodos del gobierno de Michel Temer y el de Jair Bolsonaro, que se caracterizaron también por una reducción considerable de la producción cuantitativa.

hecho muestra, de cierta manera, la influencia del eje formado por la Autovía Anhanguera, que facilitaba la intensificación de la actividad industrial y la capacidad atractiva tanto para las actividades económicas como para la habitación, generando este direccionamiento en la expansión urbana. En la fase del MCMV, los municipios de Hortolândia, Indaiatuba, Santa Barbara do Oeste, Cosmópolis y Monte Mor también se presentan como áreas de gran intensidad de construcción de HIS, mostrando un desplazamiento y distanciamiento del área de atendimento. De la misma forma, un número considerable de los lotes informales y chabolas fueron implantados en este mismo cuadrante. Además de la periferización y transposición municipal, en el caso del MCMV se observó una tendencia a la sectorización prácticamente opuesta en relación a los sectores de implantación de condominios de media y alta renta. Un ejemplo típico es el propio municipio de Campinas, donde la tendencia más fuerte de localización de los asentamientos de habitación social ocurrió en el sector suroeste y oeste de la ciudad (continuando el proceso también en los municipios vecinos). En cuanto a la tendencia más fuerte de localización reciente de los condominios privados de lujo, ocurre en los sectores noreste, norte, sureste y este de la ciudad. Tal hecho también reforzó la segregación social en el espacio (Ver figuras 01 y 02).

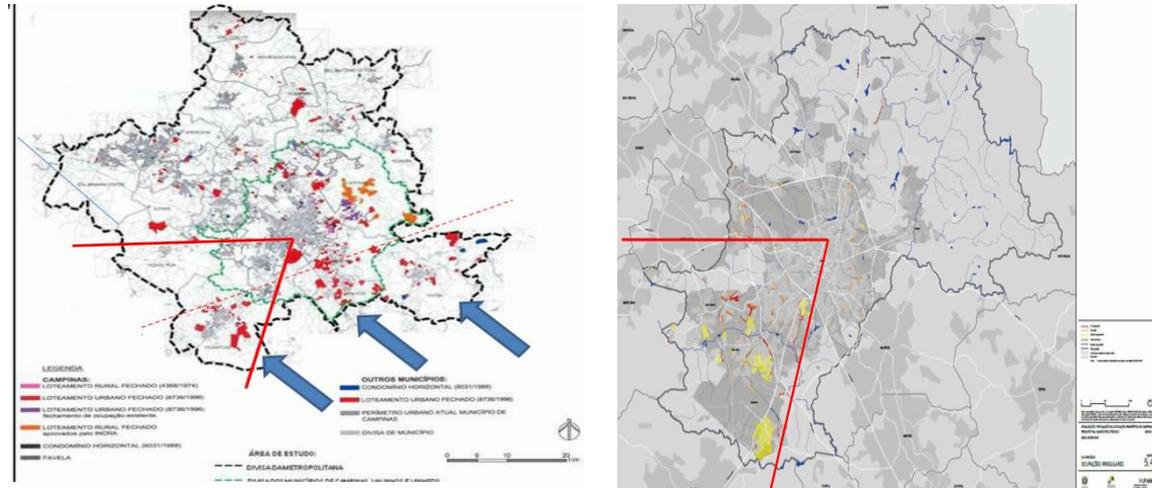
**Figura 01 - Localización de los conjuntos habitacionales del período SNH (a la izquierda) y del MCMV Franja 1 (a la derecha) en el municipio de Campinas – SP.**



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

También, se observa una expansión mezclada (habitación social y condominios en el municipio de Valinhos) oriunda de la propia expansión urbana (y conurbación) de Campinas y aún una concentración especializada de condominios de lujo, especialmente en los municipios de Vinhedo, Itatiba e Indaiatuba que, además de sus demandas internas, reciben moradores de Campinas, Jundiaí y de la propia región metropolitana de São Paulo. Además de los condominios y lotes privados, algunos lotes informales (de baja y alta renta) fueron implantados. Los de alta renta permanecieron en la informalidad en función de no cumplir las exigencias legales de la época.

Figura 02 – Localización de los lotes y condominios privados (a la izquierda) y de los lotes informales y chabolas (a la derecha) en el contexto del municipio de Campinas – SP



Fuentes: PMC, Nascimento (2016)

En el período de mayor implantación de condominios y lotes privados en la región metropolitana de Campinas, la producción formal fue la demostrada en el cuadro 02, conforme Costa (2012), indicado a continuación, y su localización sigue lo indicado en la figura 02-a, indicada en rojo. En la figura 02-b fueron indicadas también otras formas de producción habitacional, especialmente las chabolas y la autoconstrucción.

Cuadro 02 - Lotes privados aprobados en RM Campinas entre los años 1994 y 2004

Municipio	No. Parcelas	No. Lotes	Área media de los lotes (m <sup>2</sup> )	Área total loteada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del área en relación a los lotes privados RN Campinas (%)	Porcentaje ocupado del 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
Nueva Odesa	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 Eje Vial</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 Pose	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 Otros fuera Eje Vial</b>	<b>116</b>	<b>40364</b>		<b>23484051,13</b>		
<b>Total General</b>	<b>241</b>	<b>83352</b>		<b>46149626,09</b>	<b>100,00</b>	

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

### 3.1 La transposición intermunicipal y la evolución de la malla urbana en las ciudades de RM de Campinas

Aún dentro de la cuestión de la expansión urbana, es preocupante la exagerada dimensión de los «perímetros urbanos», destacadamente en algunos municipios que, en el caso de la región metropolitana de Campinas, se concentran de forma clara en los sectores vectores de expansión de habitación social. Este equívoco dejó un permiso claro para la utilización especulativa y, además de lo necesario, de nuevos espacios.

Otra incompatibilidad espacial observada fue en relación a las leyes que crearon las Zonas Especiales de Interés Social, las llamadas «Leyes de CEIS». Según una evaluación realizada por Silva & Magalhães (2013), en la región metropolitana de Campinas, de forma general, no se utilizaron las áreas delimitadas como CEIS para fines de implantación de habitación social en el MCMV, especialmente en la Franja 1 (destinada a la población de renta más baja). En su mayoría, el criterio claramente observado fue el del (inverso) valor de la tierra, garantizando más lucro a las constructoras dentro de las reglas del PMCMV. No obstante, en el caso del municipio de Americana, a pesar de no haber sido utilizadas las áreas demarcadas para CEIS, la localización de los conjuntos tuvo mejor resultado comparativamente a los demás.

Sin embargo, además de la expansión dispersa en el contexto municipal, se observó, de forma clara, la transposición intermunicipal, tanto en la producción de habitación social como en la producción de la habitación de mercado, especialmente los condominios privados.

**Cuadro 03 - Evolución del área ocupado por la malla urbana en las ciudades de la RM Campinas (1965-2015)**

Ciudad	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
Nueva Odesa	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 Pose	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

Fuente: Elaborado a partir de resultados de análisis espacial de Nascimento (2016)

El cuadro 04, mostrado a continuación, obtenido de los trabajos de Dota & Camargo (2014) y Cunha (2010), demuestra el crecimiento de los movimientos pendulares intermunicipales. Queda claro cómo los municipios que acogieron más este desbordamiento de la oferta habitacional tuvieron un aumento bien más fuerte del movimiento pendular intermunicipal en la escala metropolitana. En parte, constituyen movimientos entre poblaciones residentes en conjuntos habitacionales populares distanciados, por el factor precio y en parte entre las poblaciones de media y alta renta, localizadas en condominios o áreas residenciales nuevas localizadas en los principales ejes viales, notablemente el eje de las Autovías Bandeirantes-Anhanguera.

En los municipios de Hortolândia, Sumaré, Monte Mor e Indaiatuba, que se sitúan en el cuadrante de concentración de implantación de conjuntos habitacionales sociales en RN Campinas, su tasa de crecimiento entre 2000 y 2011 fue respectivamente de: 729,6 %, 547,5 %, 634,2 % y 438,9 %. En cuanto a la media de crecimiento de este movimiento pendular intermunicipal en la RN fue de un 77,7 %. Considerando también los otros municipios atractivos, como Americana y Paulínia (en función de la gran petroquímica) y sus municipios más polarizados, respectivamente Santa Barbara d'Oeste y Cosmópolis, se verifica que estos últimos tuvieron sus crecimientos de movimiento pendular intermunicipal, respectivamente de 564,2 % y 857,8 %. Esta migración pendular ocurre especialmente entre los municipios vecinos a los de mayor polarización, destacadamente entre los municipios de mayor concentración de poblaciones de baja renta (menor valor de la tierra) y los municipios más atractivos y a lo largo del eje vial. Ver figura 03.

**Cuadro 04- Evolución de los movimientos pendulares intermunicipales en municipios seleccionados de RM Campinas (2000 – 2011).**

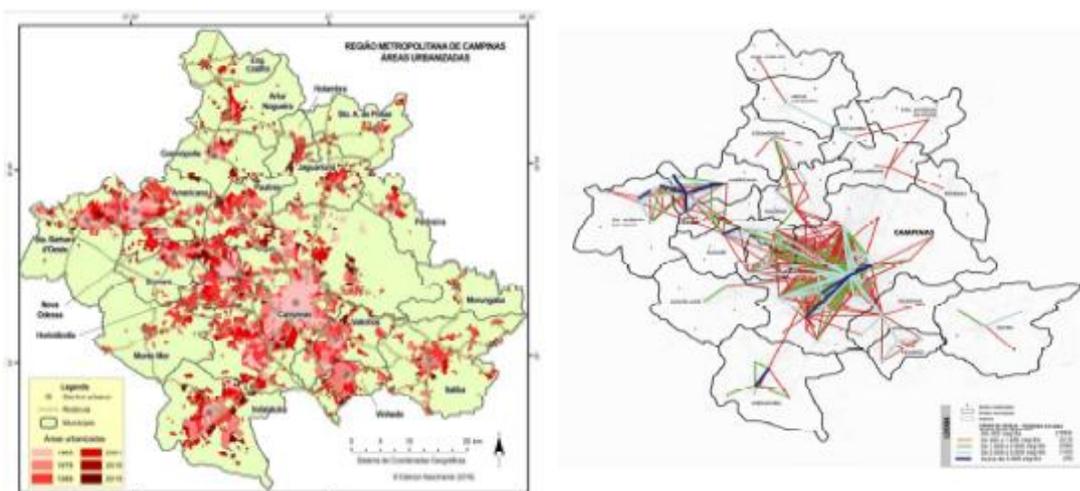
Municipios	Movimiento pendular intermunicipal		% de crecimiento entre 2000 y 2011
	Año 2000	Año 2011	
Hortolândia	5293	46556	729,6
Sumaré	7782	50388	547,5
Monte-Mor	1109	8143	634,2
Indaiatuba	2537	13673	438,9
Santa Barbara do Oeste	4855	32248	564,2

Cosmópolis	1033	9894	857,8
Total de los municipios de la RN Campinas	176371	313343	77,7

Fuente: Adaptado de Dota & Camargo (2014) y Cunha (2010)

En los municipios de Hortolândia, Sumaré, Monte Mor e Indaiatuba, que se sitúan en el cuadrante de concentración de implantación de conjuntos habitacionales sociales en RM Campinas, su tasa de crecimiento entre 2000 y 2011 fue, respectivamente, de: 729,6 %, 547,5 %, 634,2 % y 438,9 %. En cuanto a la media de crecimiento de este movimiento pendular intermunicipal en la RM fue de un 77,7 %. Considerando también los otros municipios atractivos, como Americana y Paulínia (en función de la gran petroquímica) y sus municipios más polarizados, respectivamente, Santa Barbara d’Oeste y Cosmópolis, se verifica que estos últimos tuvieron sus crecimientos de movimiento pendular intermunicipal respectivamente de 564,2 % y 857,8 %. Esta migración pendular ocurre, especialmente entre los municipios vecinos a los de mayor polarización, especialmente entre los municipios de mayor concentración de poblaciones de baja renta (menor valor de la tierra) y los municipios más atractivos y a lo largo del eje vial. Ver figura 03.

**Figura 03 – Evolución urbana por períodos y flujos intermunicipales de movimientos pendulares en la región metropolitana de Campinas – SP.**



Fuentes: Nascimento (2016) Dota & Camargo (2014, 2015) y AGECAMP

### **3.2 Consideraciones preliminares sobre la ocupación residencial y otras influencias sobre la estructura urbana de Campinas**

La dinámica de la expansión urbana presenta también varias fuentes e influencias, inclusive influencias exógenas, a través de modelos impuestos a partir de una visión centralizada en el mercado y en un contexto globalizado, como es el caso de los *hipercenters* y de las *closed-communities*. Presenta aún otros factores normales internos, como la expansión de las áreas industriales (también no exenta de influencias externas). A pesar de estas influencias, se puede concluir por un fuerte impacto de estas ocupaciones periféricas habitacionales, tanto en el

sector de habitación social como del sector de mercado, percibiéndose una clara predominancia de este último, notablemente en el período comprendido entre 1980 y el inicio del siglo XXI.

No obstante, se verifica que, en fases más recientes, el ritmo de la expansión decreció, el que es positivo. Ese proceso de reculo en relación a la dispersión (a pesar de la presión del modelo fundamentado en el mercado), en parte, ocurrió en función del uso más frecuente de soluciones verticalizadas para la habitación social, lo que permitió la ocupación de antiguos vacíos urbanos producidos en las fases extensivas anteriores, a través de esta modalidad más eficiente en la ocupación de espacios. También, se observa en ésta, y en otras ciudades, cierta percepción crítica del “umbral” en la práctica cotidiana de la vida en una ciudad muy dispersa.

Aún dentro de la cuestión de la expansión urbana, es preocupante la exagerada dimensión de los «perímetros urbanos», especialmente en algunos municipios, que en el caso de la región metropolitana de Campinas se concentran de forma clara en los sectores vectores de expansión habitacional. Este equívoco deja un permiso claro para la utilización especulativa y, además de la necesaria, de nuevos espacios.

Otra observación interesante de ser realizada es que el sector central de Campinas, como ocurrió en grandes ciudades en el período entre el año 2000 y 2010, volvió a crecer en términos poblacionales y, hasta en términos de interés para la producción inmobiliaria. Este renacer de las áreas centrales, en principio, es positivo y se encuadra bien en el principio circular de utilización de los recursos naturales, por tanto, bien más sustentable. No obstante, como señala también Gonçalves y Pina (2017), en su aspecto social, la tendencia principal de la ocupación actual del área central es de gentrificación de algunas áreas, con sustitución de la antigua población moradora de baja renta por otra de mayor poder adquisitivo. En cuanto a otras áreas, aunque áreas centrales, son dejadas al deterioro, definiendo también en el centro una clara segregación social. En Brasil, aún inexisten mecanismos de inclusión social que estimulen el *mix* social u obligue a un porcentaje mínimo de habitaciones de interés social en proyectos y emprendimientos, también en estas áreas centrales u otros mecanismos de reconstrucción de la ciudad y su funcionamiento sobre sí mismo, como el caso de Francia y otros países europeos.

### **3.3 Efectos en la estructura urbana de Campinas y región metropolitana**

Analizando los efectos sobre la estructura urbana de Campinas y de toda la región metropolitana de Campinas de estos diferentes períodos en política habitacional, se verifica que : a) en el periodo del BNH, el fenómeno de la fragmentación y dispersión urbana por municipio fue bastante intenso, con la implantación de grandes conjuntos de habitaciones predominantemente individuales y localizadas, en su mayoría, de forma discontinua y fragmentada en relación a la malla urbana preexistente y con gran distancia en relación a sus centros ; b) en el periodo del MCMV, se utilizó aún más frecuentemente la modalidad colectiva de habitación (edificio de apartamentos), lo que permitió aprovechamientos de lotes libres periféricos, pero un poco más contiguos a los espacios urbanos preexistentes.

No obstante, en este último período citado se observaron dos puntos negativos: a) aunque estuviesen localizados de forma más insertas en el contexto urbano, sus distancias en relación al centro eran aún mayores (en media) que el periodo del BNH, además de esto, b)

ocurrieron muchos desplazamientos para otros municipios vecinos, o sea, habitaciones que deberían servir a poblaciones de un determinado municipio, acababan localizándose en otro municipio más periférico en función del valor del suelo urbano, viabilizando los lucros de los emprendimientos de las constructoras, incluso delante de las restricciones presupuestarias.

Se observó aún que, en el caso del municipio de Campinas, en el período BNH, la localización de los conjuntos fue más dispersa en el territorio municipal, en cuanto en el MCMV la franja 1, la concentración predominante se dio en el sector suroeste de la ciudad, definiendo un sector de baja renta, aumentando la estigmatización social en relación al sector. Por tanto, los dos períodos presentaron diferentes impactos en relación a la dispersión y al funcionamiento armónico del conjunto urbano y en relación a la accesibilidad y al derecho a la ciudad por parte de sus moradores.

Analizándose por el lado de la demanda, en el caso del municipio de Campinas, el cuadro indicado a continuación presenta el crecimiento medio anual por década, mostrando claramente los exagerados índices de crecimiento, especialmente de origen migratorio, entre la década de 1950 y el año de 1980, especialmente en las décadas de 1960 y 1970. A partir de 1980, los índices de crecimiento y de atracción de flujos migratorios se redujeron sensiblemente. Los altos precios inmobiliarios explican esta reducción de tendencia de crecimiento en su núcleo central y su desplazamiento para otros municipios, así como el cambio del modo de producción fordista (de escala cuantitativa) para el post-fordismo explican este fenómeno en el municipio sede (donde se localizaban las actividades económicas principales en la fase anterior). En cuanto a región metropolitana, como un todo, se presentó un aumento de crecimiento.

**Cuadro 05 - Crecimiento poblacional y sus componentes en Campinas, por década entre 1950 y 2010.**

Periodo	Tasa de crecimiento medio anual (%)	Componentes del crecimiento		Participación relativa en el crecimiento (%)	
		Vegetativo	Migratorio	Vegetativo	Migratorio
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

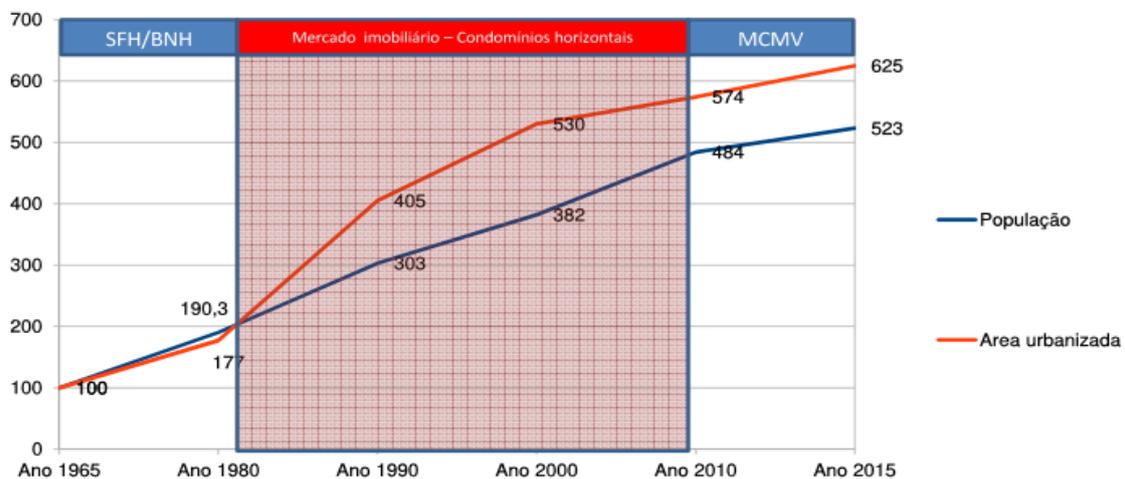
Fuente: Censos 2000-2010 DEPLAN/SEPLAMA

Paralelamente a las políticas habitacionales sociales, otras políticas (o ausencia de éstas), ligadas al mercado inmobiliario, así como coyunturas globales y otros elementos coyunturales, también influenciaron fuertemente el urbano. Analizándose por el lado habitacional, proliferaron los lotes y condominios privados de alta y media renta, predominantemente por sectores distanciados de los sectores de baja renta, ampliándose la segregación socio-espacial. Debido a las desigualdades sociales, a la violencia urbana, acciones mercadológicas que propagaban una falsa noción de «calidad de vida» a través de la segregación en nichos sociales de «pertenencia», se diseminó en varias ciudades, esta modalidad de asentamientos. La región de Campinas se tornó una de las áreas de mayor concentración de esta modalidad de

asentamiento residencial en Brasil. Esta modalidad se inició por los segmentos de mayor renta, pero por mimetismo y por acción especulativa del mercado se diseminó también entre los segmentos más populares (intermediario entre el social y el de mercado). Estos condominios más populares, y ocupando áreas menores, generalmente aprovechaban mejor las áreas intersticiales.

Como resultado, aunque la población haya crecido fuertemente (notablemente si se compara a las ciudades europeas, por ejemplo, su expansión territorial fue aún mayor, habiéndose expandido su área más de seis veces, en comparación al área urbana de 1965. Se observa, no obstante, que, incluso en el periodo de mayor influencia de los planos habitacionales sociales (BNH) sobre la dispersión urbana (entre 1965 y 1980), había una mejor coherencia entre expansión territorial, o por lo menos una mayor concordancia entre dos incoherencias: la dispersión urbana (exagerada) y el crecimiento demográfico (exagerado). Lo ocurrido después de este periodo, con la periferización (en sectores diferentes) de la población de alta renta en condominios horizontales de baja densidad, llevó más claramente a una incoherencia entre área urbanizada y población. Y, recientemente, cierta contención de este proceso dispersivo, motivado por la densificación de los municipios, por la utilización de soluciones verticalizadas para la producción de habitación social o incluso por una mejor verticalización reciente de los condominios residenciales de lujo en áreas más centrales. Ver figura 04, a seguir.

**Figura 04 - Evolución relativa de la población y del área urbanizada en la RM de Campinas, teniendo como referencia (100,0) el año de 1965.**



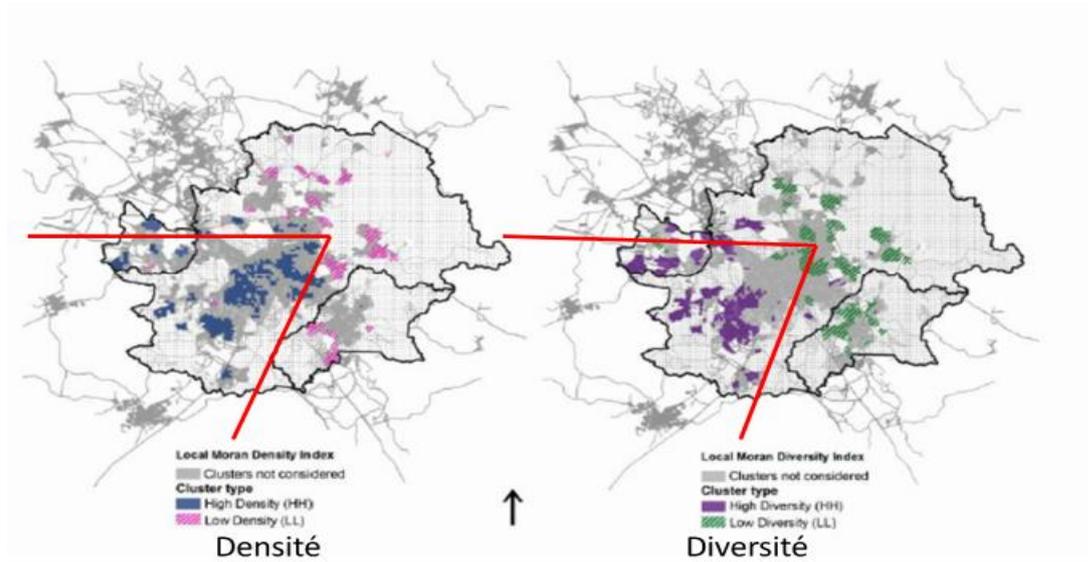
Fuente: Ribeiro (2019)

Especializándose tales datos e insertando la variable diversidad de uso en RN Campinas, se verifica que, entre las expansiones por áreas habitacionales de alta renta y las expansiones por lotes ocupados por autoconstrucción y conjuntos habitacionales populares, presentan aspectos bien diferentes. Además, evidentemente de la tendencia de ocupación en áreas segregadas y, en algunos municipios, áreas casi opuestas, se verifica también que las densidades y las diversidades de uso son completamente diferentes. Tal fenómeno puede ser observado a

partir del análisis de los índices de Moran de densidad y diversidad de uso obtenidos. Ver figura 05.a y 05.b.

En cuanto a las últimas décadas, los condominios cerrados privados, ocuparon grandes áreas de baja densidad y baja diversidad de uso, generando tanto una ocupación territorial anómala como dificultades en el funcionamiento y en el acceso a la ciudad. Por otro lado, los conjuntos habitacionales sociales recientes, aunque localizados en áreas distantes, pasaron a ser más bien integrados al contexto urbano, ocupando los vacíos urbanos dejados en las formas extensivas de ocupación de las décadas anteriores.

Figura 05 a y b - Índices Moran de Densidad y diversidad (social y de uso) en el municipio de Campinas – SP – Brasil



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

Además de la densidad, otro aspecto visiblemente diferente entre las dos formas de expansión fue la diversidad de uso del suelo. La diversidad de usos, bien mayor en los barrios populares, viabiliza el funcionamiento más *fluido* de la estructura urbana, aproximándose a las ofertas (empleo, escuela, bienes y servicios públicos y privados) de las necesidades. Aunque la diversidad de las actividades económicas esté encuadrada en las especialidades del llamado *circuito inferior*, o sea, su segmento también menos rentable, ella permite, también, en el plano económico, mayor circulación y distribución de oportunidades y accesos.

La otra forma de expansión impactante espacialmente en la estructura urbana son las actividades industriales y comerciales post-fordistas. Las primeras, por el propio cambio estructural y de escala en la producción industrial y por la interiorización de las actividades industriales. La segunda (comercial y servicios), de cierta forma, tiene su origen en el mismo mecanismo segregador y dispersor de los condominios residenciales: la concentración de riqueza, la cultura individualista, la especulación territorial y la utilización predominante del automóvil para la movilidad urbana. Por tanto, los dos procesos de expansión impactantes en la ciudad de Campinas: condominios de alta-renta y baja densidad distantes, y los nuevos

equipamientos comerciales de alta concentración de aplicación de capitales, asociados a la utilización excesiva del automóvil se auto alimentan.

#### 4. Consideraciones finales

Evaluándose comparativamente, se verifica que, en el caso de la región metropolitana de Campinas, la producción habitacional social estatal tuvo un impacto dispersivo bien marcante en el período del BNH. En el período entre este citado y el MCMV se caracterizó por una ocupación de los espacios intersticiales, por la oferta de terrenos urbanizados y “embriones” y por un atendimento a una parcela social que no era la más crítica en el déficit habitacional. En el periodo del MCMV, notablemente en relación a la franja 1, se observó una periferización a nivel municipal. No obstante, mejor integrada debido a la utilización casi exclusiva de soluciones verticalizadas. Especialmente en el municipio de Campinas, se observó una concentración intensa de baja renta en un mismo sector de la ciudad, lo que puede ampliar la segregación y estigmatización social.

En este mismo período, se observó más frecuentemente una transposición municipal, lo que se refleja en una dispersión urbana en los municipios vecinos y mayor dificultad de accesibilidad para la población residente. No obstante, quedó muy evidente el mayor impacto de la producción habitacional de mercado, destacadamente la producción de lotes y condominios privados y semi-rurales. Además de la dispersión y de las distancias generadas, la baja densidad y a baja diversidad de uso, fragmenta el funcionamiento sistémico y genera la necesidad de grandes y constantes desplazamientos, con impacto significativo en la sustentabilidad urbana.

En relación a la otras formas de uso intervinientes en la estructura y funcionamiento de la ciudad, las nuevas formas “post-fordistas” (comercio y servicios dispersos) alimenta el proceso de la ocupación residencial de alta renta, en cuanto que las nuevas industrias “post-fordistas” de la región recibieron también la “carga” de la descentralización verificada a partir de la región metropolitana de São Paulo, tornando este impacto más sensible que la simple transformación local o microrregional. No obstante, ninguna de estas nuevas transformaciones fue tan impactante en cuanto a la producción habitacional de mercado, especialmente los condominios privados horizontales de alta renta.

#### Bibliografía

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: Disertación de Maestría en Historia - IFCH-UNICAMP

Armano, E.; Dondona, C.A. e Ferlaino, 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 colectiva 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 efectos 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** Anales del Congreso Latinoamericano de Población - 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** Tesis de Maestría Arquitectura y 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: Tesis de doctorado en Economía Aplicada – Instituto de Economía – 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.
- \_\_\_\_\_, (2019) **Aspects des politiques nationales de logement au Brésil, en Italie et en France et leurs influences sur la structure fonctionnelle et urbaine – Le cas des métropoles de taille moyenne: Campinas – São Paulo (Brésil), Turin – Piemonte (Italie) et Lyon – Rhône-Alpes (France)** Lyon: Rapport de recherche – Université de Lyon – LabEx-IMU – UMR 5600/CNRS – Environnement, Ville et Sociétés - EVS
- 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.
- \_\_\_\_\_, (2019) **Aspects des politiques nationales de logement au Brésil, en Italie et en France et leurs influences sur la structure fonctionnelle et urbaine – Le cas des métropoles de taille moyenne: Campinas – São Paulo (Brésil), Turin – Piemonte (Italie) et Lyon – Rhône-Alpes (France)** Lyon: Rapport de recherche – Université de Lyon – LabEx-IMU – UMR 5600/CNRS – Environnement, Ville et Sociétés - EVS
- Silva, J. N. P. (2013) **Contradiciones en la Región Metropolitana de Campinas: delimitación de las CEIS y localización dos investimentos públicos en habitación social** Sao Paulo: Arqtextos no. 158.00 Ano 14.