

Os efeitos do Programa Minha Casa Minha Vida: a dimensão urbana do pacote econômico

(1) Ana Cláudia Duarte Cardoso, PhD Oxford Brookes University, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará.

(2) Ana Carolina Campos de Melo, mestranda Universidade Federal do Pará.

(3) Taynara do Vale Gomes, graduanda Universidade Federal do Pará.

(4) Raul Ventura da Silva Neto, Mestre Universidade Federal do Pará. Doutorando do Programa de Desenvolvimento Econômico do Instituto de Economia da Unicamp.

Resumo

O artigo trata dos desdobramentos espaciais do Programa Minha Casa Minha Vida, como principal política pública de habitação do Estado brasileiro atualmente. Apresenta-se o caso de Marabá localizada no sudeste paraense, região impactada por projetos federais até 1980, e, hoje sob forte influência de investimentos privados. O artigo possui três seções: inicialmente explora-se a evolução da política habitacional brasileira e seus desdobramentos no espaço urbano – identificando a influência do contexto internacional nessa trajetória, a segunda ilustra os impactos do programa em Marabá e, por último, através da abordagem do desenho urbano, discutem-se os limites e as contradições presentes no programa.

Palavras - Chave: Política Pública, Minha Casa Minha Vida, Desenho Urbano.

Abstract

The article deals with the spatial unfoldings of the My House, My Life the main current public housing policy of the Brazilian real estate. We report the case of Maraba located in southeast Pará region impacted by federal projects until 1980, and today under the strong influence of private investments. The article has three sections: first explores the evolution of the Brazilian housing policy and its consequences for urban areas - identifying the influence of the international context in this trajectory, the second illustrates the impacts of the program in Maraba and, finally, by addressing the urban design, discusses the limits and contradictions inside the program.

Keywords: Public Policy, My House My Life, Urban Design.

Eixo Temático 4: **Políticas Públicas**

1. Introdução

Este artigo tem como objetivo acrescentar elementos para o debate sobre a concepção de políticas públicas de habitação social em curso no Brasil. Mais especificamente, discute desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida para além das determinações econômicas que motivaram sua criação, que são melhor compreendidas a partir dos dados quantitativos que sintetizam sua execução no país, estados e municípios, situando-o em uma realidade espacial concreta – a cidade de Marabá, na defesa da aproximação necessária entre a concepção abstrata da política e a produção do espaço de vida da população, objeto de projetos de engenharia, arquitetura e urbanismo. Assume-se que o ciclo clássico da política pública (formação da agenda, formulação, implementação, monitoramento e avaliação) deva ser aperfeiçoado continuamente, especialmente quando se encerra período de gestão administrativa do setor público, e ocorre revisão de metas e objetivos de Planos Plurianuais, Orçamentos e instrumentos do gênero.

Nessa perspectiva, ressalta-se a função social do projeto urbano, que deveria orientar intervenções, inserções e expansão urbanas em geral, com forte determinação sobre as condições de acesso à renda, infraestrutura física, social e a serviços demandados pela população no âmbito das cidades, assim como a desarticulação entre o mesmo e o programa em tela, que nasceu como medida anticíclica para alavancar o setor da construção civil no país. Essa desarticulação acontece e transforma a cidade brasileira, dada a capilaridade do programa que pela primeira vez tem recursos definidos a partir do déficit populacional e não por faixa de população, alcançando as metrópoles, cidades médias e pequenas cidades de todas as regiões brasileiras. Em que pesem as lacunas de compreensão sobre todas as manifestações do fenômeno urbano brasileiro, e particularmente sobre suas manifestações na periférica região Norte, pesquisas apontam que em todo o país a valorização da terra urbanizada, substituição de grupos sociais mais pobres por outros mais prósperos (gentrificação), a fragmentação e periferização das áreas urbanas, seguem a conhecida trajetória das cidades sob o sistema capitalista, ainda que em ritmos e intensidade distintos (IPEA, 2013)

Para desenvolver a discussão proposta, o texto é composto de três partes: a primeira explora a evolução da política pública de habitação brasileira, identificando a influência do contexto internacional sobre essa trajetória e seus desdobramentos no espaço da cidade; a segunda ilustra os impactos do programa na dinâmica local, através do caso da cidade de Marabá, localizada no Sudeste Paraense, com população aproximada de 260 mil habitantes, e que desempenha função de capital regional segundo o Regic (IBGE, 2008), caso típico da condição de fronteira amazônica; por último, discute-se através da abordagem do desenho urbano, os limites e as contradições do formato atual do programa e os impactos socioeconômicos positivos que poderiam ser criados através da adequada articulação dos investimentos realizados com concepções de estruturação global para as cidades, ou simplesmente do projeto urbano como parte das ações.

2. Breve histórico das políticas públicas de habitação no Brasil

O tema da habitação foi colocado na agenda política brasileira a partir dos anos 1940, inspirado pela experiência europeia, que equacionou o passivo de inadequação e déficit herdado da cidade do século XIX no período entre as Grandes Guerras mundiais, época de avanço da ideologia comunista, e quando a casa própria tornou-se ícone de valorização dos soldados recebidos como heróis no primeiro pós-guerra. No Brasil, as cidades adquiriram alguma importância por razões administrativas e de defesa, contaram com mão de obra escrava até o final do século XIX como alternativa à provisão de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, etc.), e assistiram a tolerância oficial ao imprevisto e à formação de periferias desprovidas do mínimo de infraestrutura física e social desde a abolição da escravatura.

A produção oficial de habitação no Brasil teve início apenas na década de 1940, após o início da industrialização (tardia) do país, através da atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão e da Fundação Casa Popular. Muitos estudos voltados para a temática periodizaram e caracterizaram minuciosamente as fases de implantação da política habitacional brasileira (VALENÇA E BONATES, 2010; BONDUKI, 1998; CARPINTERO, 1997), distinguindo a atuação ocorrida entre os anos 1930 e 1950, do período entre os anos 1960 e 1990, os anos 1990 e os anos 2000, conforme sumarizado nos quadros 1 e 2 expostos a seguir.

Quadro 1 - atuação oficial na política habitacional durante as décadas de 1930, 1940 e 1950. Adaptado de Bonduki (1998) e Carpintero (1997).

Período	Acontecimentos/ contexto social	Ação governamental
Década de 1930	<ul style="list-style-type: none"> • Em 1931 foi realizado o Congresso de Habitação, em São Paulo, a exemplo do II Congresso Internacional dos Arquitetos Modernos, realizado em 1929 em Frankfurt, onde engenheiros e arquitetos apresentaram suas reflexões e propostas sobre uma nova gestão do espaço da cidade. • A população de São Paulo cresceu em 44 anos (1890 – 1934) de 40 mil para 1 milhão de habitantes, devido à imigração, e ocorreu a divisão da população entre ricos 	<ul style="list-style-type: none"> • Em 1932 o governo federal editou o decreto no. 21.326, que regulamentou a aquisição e construção de casas pelas Caixas de Aposentadoria e Pensão contendo todos os paradigmas que estariam presentes durante todo o período de atuação do BNH. Até 1938, apenas algumas categorias eram beneficiadas, e a partir de 1940 todos os trabalhadores industriais passaram a ter acesso a esse “direito social”, desde que fossem

	<p>proprietários e inquilinos trabalhadores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forte atuação das Ligas de Inquilinos em defesa de melhores condições de moradia e de regras mais justas para o inquilinato. • Início das reformas urbanas que deslocaram a habitação popular para áreas periféricas, e desviaram a luta operária pelo direito à moradia, incorporando espaços de trabalho e lazer, para o direito ao espaço privado da habitação. 	<p>sindicalizados nos sindicatos reconhecidos pelo governo federal (o que também foi interpretado como a imposição de uma tutela pelo Estado às formas de organização dos trabalhadores), e com idade entre 25 e 55 anos.</p>
Décadas de 1940 e 1950	<ul style="list-style-type: none"> • Época da defesa das vantagens da casa própria unifamiliar, símbolo de prosperidade, instrumento para manutenção da ordem política, econômica e social e da imposição do modo de vida das elites aos pobres urbanos. Na prática o raciocínio era: se não era possível que o Estado produzisse habitação para todos, que resolvesse o problema do transporte, e permitisse ao trabalhador a auto-produção de sua casa na periferia, sem tanto rigor construtivo e sanitário, com baixa tecnologia, reduzindo custos de produção, transgredindo códigos de obras ou lei de parcelamento de solo, mas permitindo o acesso ao patrimônio pelo trabalhador. • Época de polêmica entre o direito social e o direito de propriedade e aumento da pequena propriedade entre trabalhadores e a classe média (em decorrência da ameaça dos despejos). 	<ul style="list-style-type: none"> • Houve reconhecimento da necessidade de intervenção estatal sobre o problema via fundos públicos e fundos sociais, que resultou na criação dos órgãos governamentais encarregados de produzir e financiar a habitação – Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e a Fundação da Casa Popular. Em 1942 o governo congelou os aluguéis por meio da Lei do Inquilinato. • Nos casos em que houve efetiva produção de habitação oficial, merece destaque a alta qualidade arquitetônica e urbanística dos projetos promovidos pelos IAPs (continham áreas verdes, equipamentos comunitários, espaços públicos compensando espaços privados mínimos, racionalização do sistema construtivo, bom desempenho ambiental, etc.), e preocupação com a garantia de equilíbrio financeiro dos empreendimentos, que tomavam a habitação como estratégia de capitalização dos recursos captados, tanto quanto como direito social.

Apenas no segundo período, iniciado nos anos 1960, houve formulação efetiva de uma política habitacional, que deveria ser autofinanciada, mas cujas fontes de recursos dependiam do desempenho da economia nacional. Essa época foi abalada por conta do crescimento da dívida externa e da luta contra a inflação, o que gerou muitas dificuldades e contradições (VALENÇA E BONATES, 2010). Além disso, o sistema financeiro era centralizado, enquanto a produção da habitação era descentralizada, vinculada à atuação de muitos atores (companhias oficiais, cooperativas de mutuários, fundos de pensão, construtores privados, etc.). Tal centralização do sistema privilegiou a agenda do setor da construção civil e do sistema financeiro, em detrimento da agenda dos usuários e de movimentos sociais organizados que militavam pela estruturação de políticas de desenvolvimento urbano e de habitação (ver quadros 2 e 3). Essa marca de origem influenciou fortemente ações subsequentes, se por um lado o ativismo do movimento social resultou na incorporação do subsídio à produção oficial de habitação social a partir dos anos 2000, e à progressiva ampliação de arranjos para a produção habitacional (por entidades, pelo setor público, pelo setor privado), por outro é notório na década de 2010 a manutenção do poder do setor da construção civil na tomada de decisão especialmente no que diz respeito ao porte assumido como ideal para a execução dos empreendimentos.

Quadro 2 - atuação oficial na política habitacional na desde a década 1960. Adaptado de Valença e Bonates (2010); Bonduki (1998).

Período	Ação oficial no âmbito da política habitacional
Décadas de 1960, 1970 e 1980	<ul style="list-style-type: none"> • Em 1964, o governo militar criou o Banco Nacional de Habitação (BNH), e em 1966, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que produziu aproximadamente 5 milhões de unidades em 20 anos, e foi concebido para ser auto-financiado. Contou com três fontes principais de recursos: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS (poupança compulsória dos trabalhadores), Poupança privada (SBPE), e os lucros dos pagamentos aos financiamentos concedidos dentro do sistema, todos dependentes de um bom desempenho econômico do país. • Via de regra, o sistema financiava os contratantes, as companhias públicas de habitação (Cohabs) e os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops) para a construção de habitações novas, e depois hipotecava os imóveis parcial ou totalmente aos mutuários. O sistema era centralizado no financiamento, descentralizado na produção e desarticulado nos seus formatos institucionais e operacionais. • Com a crise econômica dos anos 1980, foram tomadas uma série de medidas para conter a

	<p>inflação, relacionadas aos ajustes dos contratos (seguindo a inflação) e dos salários dos mutuários (abaixo da inflação), gerando insolvência dos mutuários. Em 1985 o então presidente Sarney estabeleceu um percentual de aumento dos contratos viável para os mutuários e transferiu a diferença do débito para o final do contrato, que seria pago pelo mutuário ou pelo Fundo de Compensação da Variação Salarial (FCVS), este posteriormente mostrou-se insuficiente frente à demanda, e deixou para o mutuário os encargos residuais.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Em 1986, em meio ao Plano Cruzado, o presidente Sarney fechou o BNH, e transferiu suas funções e quadros para a Caixa Econômica Federal. Sarney tentou apoiar timidamente a autoconstrução e obras de melhoria habitacional, mas com poucos resultados devido à baixa alocação de recursos. • Neste período difundiu-se uma concepção autoritária de formulação de política, sem qualquer participação do beneficiário ou da sociedade em geral, caracterizada pelo descuido com o meio ambiente, opção pelas grandes obras e pela atenção às demandas das grandes empreiteiras (construção de grandes conjuntos, afastados e com projetos ruins, monótonos e uniformes, desarticulados do meio físico e da cidade) que se agrava no decorrer do século XX. • A falta de transparência sobre decisões de localização e porte de investimentos somada à dificuldade de gerir a inflação destacaram a especulação imobiliária como estratégia bastante lucrativa para quem dispunha de poder político e econômico. Do ponto de vista do mutuário houve difusão do individualismo e a progressiva privatização dos espaços coletivos (via condomínios), fortalecida pelo crescimento da violência urbana. • A produção de conjuntos habitacionais afastados, e desarticulados entre si formou interstícios com áreas que poderiam compartilhar os serviços urbanos e infraestrutura implantados para a população dos primeiros que ora foram apropriadas pelo setor privado para a construção de empreendimentos de luxo, ou quando apresentavam algum grau de vulnerabilidade ambiental, foram ocupadas informalmente, griladas ou loteadas clandestinamente, formando bolsões de pobreza.
Década de 1990	<ul style="list-style-type: none"> • O governo Collor reconheceu a necessidade de investimentos públicos em habitação, e particularmente de subsídio para atender a necessidade dos mais pobres no âmbito do discurso, mas na prática estabeleceu uma orientação de mercado inspirada nas abordagens americana e inglesa ao problema. Novas ideias foram lançadas em sua gestão, tais como a criação de um Sistema Nacional de Habitação, que contasse com participação popular na tomada de decisão, e dos Fundos Municipais de Habitação, ambos não se viabilizaram. • Foi implementado o Consórcio Habitacional, formulado no governo Sarney, e alterada a lei do Inquilinato em 1991, reduzindo o tempo de revisão dos contratos de 60 para 30 meses, e criando a possibilidade de contratos curtos; foi realizada a venda de imóveis funcionais pelo governo federal, abaixo de preço de mercado e com financiamento da CEF, para angariar fundos para a política habitacional; e alterada a Lei do FGTS, estabelecendo novas condições de uso dos recursos para produção de habitação de interesse social, saneamento, desenvolvimento urbano, e instituindo o Conselho Curador do FGTS. • Novos programas foram criados para a produção de habitação a partir dos recursos do FGTS: Programa de Ação Imediata para Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (Proap), Programa Empresário Popular (PEP), e Cooperativa, e o setor privado foi convidado a participar sob garantia de ausência de risco, pelo governo federal (note-se aqui a matriz operacional do programa Minha Casa Minha Vida). Após o <i>impeachment</i> de Collor, o presidente Itamar optou por enfrentar o quadro recessivo e dedicar-se ao controle da inflação, lançando o plano Real em 1994; contudo, viabilizou a contratação de recursos externos via Banco Interamericano de Desenvolvimento, a serem usados nos programas Habitar Brasil, dirigido para municípios com mais de 50 mil habitantes, e Morar Município, na gestão seguinte substituído pelo Pró-Moradia, ambos geridos pelo Ministério do Bem Estar Social, fora do SFH. Teve início uma articulação mais concreta entre ações de provisão habitacional e urbanização de assentamentos precários. • Em seu primeiro mandato, Fernando Henrique Cardoso seguiu os princípios de seus antecessores, na busca de soluções de mercado. Mudou a gestão da habitação para uma secretaria ligada ao Ministério do Planejamento e Orçamento (Secretaria de Políticas Urbanas - SEPURB) e no seu segundo mandato para outra ligada ao seu gabinete (Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano - SEDU). Na primeira gestão, FHC mudou o foco da política habitacional da produção para o consumo, ao criar a Carta de Crédito, que permitia a compra de imóveis novos ou usados, a preço de mercado; manteve o Pró-Moradia, que dependia das demandas de empréstimos de municípios e estados; não alocou recursos para subsidiar a habitação de interesse social; e lançou as bases para securitização do mercado imobiliário no país, com a criação do Sistema de Financiamentos Imobiliários. • No seu segundo mandato, FHC retornou o foco para a produção de habitação e geração de empregos via indústria da construção civil, e criou dois programas importantes: o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, anunciado como programa de aluguel social, que consistia na

	contratação junto à Caixa de uma operação de <i>leasing</i> por 15 anos, de unidades produzidas pelo setor privado, por mutuários com renda entre 3 e 6 salários mínimos, preferencialmente em regiões metropolitanas; e o Programa de Subsídio à Habitação – PSH, voltado para o público com renda de 1 a 3 salários mínimos em todo o território nacional, mas que por conta do baixa cota de recurso por moradia foi concentrado nos pequenos municípios. Observa-se que nesta década prevaleceu a dissociação entre a produção de habitação e a reflexão sobre desenvolvimento urbano, ou a inserção regional das cidades, somadas aos outros problemas já observados no período anterior.
Década de 2000	<ul style="list-style-type: none"> • Em 2003, Lula assumiu a presidência do Brasil; em sua primeira gestão manteve os programas iniciados nas gestões anteriores, criou o Ministério das Cidades. Continuou operando com recursos do FGTS, e imprimiu mudança significativa na alocação de recursos ao destinar 30 bilhões de reais para habitação de interesse social entre 2003 e 2006, e 9 bilhões de reais em habitação para a classe média; e aumentou o subsídio para habitação de 468 milhões de reais em 2002 para 1 bilhão de reais de 2004. Ampliou o alcance do PAR, do PSH e da Carta de Crédito, e obteve autorização do Conselho Curador do FGTS para promover operações coletivas via Resolução 460, beneficiando o público com renda até 5 salários mínimos com crédito subsidiado para aquisição de material de construção, e possibilidade de operação por cooperativas, associações, sindicatos, empresas públicas, governos municipais, estaduais, etc. Criou o Crédito Solidário e em 2005 instituiu o Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, e ampliou os fundos de recursos para habitação, todas iniciativas para permitir acesso à moradia da população com renda de até cinco salários mínimos. (Ver quadro 02 adiante no texto também sobre esse período).

Apesar do foco na auto-sustentabilidade financeira, a produção de habitação não foi tomada como uma estratégia de desenvolvimento econômico para o país, e via de regra seus produtos eram absorvidos por segmento social de renda mais elevada do que aquele para quem tais produtos eram originalmente dirigidos. Aqui se observa grande dificuldade de se articular a operação da política pública com as demandas concretas da sociedade. De um modo geral a produção habitacional brasileira mostrou-se historicamente inadequada e insuficiente, com o acúmulo de um déficit habitacional da ordem de 6,3 milhões de unidades (BRASIL, 2010). A participação do país em eventos internacionais e subscrição em declarações e agendas internacionais (Vancouver 1976, Istambul 1996, Nairobi 2002, Barcelona 2004, Vancouver 2006, Nanjing 2008, Rio de Janeiro 2010) mantiveram o assunto na agenda social, mesmo que ela estivesse fora da agenda de governo até o ponto em que a pressão popular levou a mudanças de paradigma importantes na produção de habitação e requalificação de áreas urbanas.

Com a eleição do presidente Lula em 2003, representante do Partido dos Trabalhadores, houve um grande avanço na produção de diagnósticos relacionados à territorialização de políticas públicas que permitiram uma ressignificação da importância das cidades e do urbano no Brasil (BRASIL, 2008; 2008a; 2006; s. d.), e no fortalecimento dos canais de participação popular via formação de conselhos e disseminação das conferências como suporte para formulação de políticas públicas. Passos importantes foram dados no enfrentamento do desafio de melhorar as condições de moradia nas cidades no país, através da criação do Ministério das Cidades, e estruturação das políticas de desenvolvimento urbano, habitação, saneamento e mobilidade urbana, e particularmente com a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Contudo, observou-se que, no período mais recente essa trajetória ideal de planejamento de políticas setoriais, desenvolvida por meio de diagnósticos, pactuação de planos, seguidos da organização de fundos, estruturas participativas e sistemas de acompanhamento foi atropelada (FERREIRA, 1983). O descompasso entre o tempo de elaboração das políticas e o tempo político, fez com que ações concretas fossem deslançadas em paralelo ao processo de formulação da política, a exemplo do ocorrido com o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) e de seus correspondentes estaduais e municipais.

Após as recentes crises internacionais do capitalismo houve alocação de investimentos significativos no setor de modo *ad hoc*, tendo em vista a utilização oficial da produção de habitação e da atuação do setor da construção civil como ferramenta anti-cíclica voltada para o desenvolvimento econômico no país, através das varias gerações do PAC (ver quadro 3). Mais uma vez observa-se que as cidades ilustram o que Oliveira (2005:11) apresenta como lugares de exceção, dada à sua estreita vinculação com as determinações do mercado, e incapacidade do poder

público fazer sustentar o produto do planejamento coletivo de políticas públicas. No caso brasileiro ocorre uma desconexão entre a expectativa construída a partir de referências de outros períodos ou de contextos externos (da cidade estrangeira cuja paisagem revela equidade no acesso a serviços e equipamentos, à habitação, e ao espaço público) e o efetivamente manifesto sócio espacialmente nas cidades brasileiras entre os extremos da exclusão e da privatização de suas partes.

As políticas públicas avançam mas não houve solução para a abertura das exceções, que efetivamente orientaram a alocação de recursos, confirmando a circunstância atual das cidades de pontos de controle e difusão de padrões e normas do capitalismo monopolista para a vida em sociedade, e da matriz de desenvolvimento que o Brasil adotou na segunda metade do século XX.

Quadro 3 - Considerações sobre a concepção do sistema nacional de habitação de interesse social, do PAC Urbanização de Favelas e do Minha Casa Minha Vida. Adaptado de Cardoso e Leal (2009); Valença e Bonates (2010); Brasil (2010).

<p>Fase de convergência entre as demandas populares e o desenho da política oficial de habitação</p>	<p>Respondendo ao Fórum Nacional da Reforma Urbana, o Ministério das Cidades convocou em 2003 a primeira Conferência Nacional das Cidades, que recebeu 2500 delegados escolhidos em conferências estaduais, regionais e municipais que mobilizaram cerca de 3 mil municípios. A Conferência Nacional definiu a composição do Conselho das Cidades implantado no ano seguinte para auxiliar na formulação das políticas sob responsabilidade do ministério (habitação, saneamento, desenvolvimento urbano, mobilidade). Os técnicos do Ministério tinham vínculos com os movimentos sociais e com experiências de participação popular realizadas por gestões administrativas do Partido dos Trabalhadores e deslançaram a estruturação do Sistema Nacional de Habitação, que enfrentou a resistência da equipe econômica de perfil conservador. Apenas em 2005, após grande mobilização dos movimentos sociais pela moradia popular, a lei que criou o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social foi aprovada, e estabeleceu as competências dos três níveis federados. Estados e municípios deveriam aderir ao FNHIS criando seus próprios fundos, a ser gerido de forma participativa por um conselho, a exemplo do Conselho das Cidades. O FNHIS foi implementado em 2006, sob o compromisso assumido pelo Presidente com os movimentos sociais de alocar 1 bilhão de reais por ano para o mesmo, gerando a possibilidade de efetivo subsídio para a provisão de habitação para o segmento mais pobre da população (CARDOSO E LEAL, 2009).</p>
<p>O advento do PAC e o enfraquecimento político do Ministério das Cidades</p>	<p>Em 2006, a expansão das reservas brasileiras permitiu o aumento dos gastos públicos, graças ao superávit da balança comercial por aumento do preço das commodities no mercado internacional, permitindo o lançamento em 2007 do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, assumido como marca da segunda gestão de Lula, incluindo grande quantidade de recursos, parte oriunda do FGTS, para investimentos em infra-estrutura logística, geração de energia, e infra-estrutura social e urbana, que se propôs incrementar o PIB do país em 5% ao ano. No período houve por um lado, também aumento real do valor do salário mínimo e redução da pobreza por meio de políticas de transferência de renda do tipo “Bolsa Família” gerando um ambiente propício para o investimento em habitação de interesse social, e por outro, a substituição do então Ministro das Cidades, Olívio Dutra por Márcio Fortes, o que reduziu a capacidade de formulação de políticas urbanas com autonomia e foco universalista do Ministério (CARDOSO E LEAL, 2009; VALENÇA E BONATES, 2010).</p>
<p>O ajuste da agenda após a crise da economia internacional de 2008 – do SNHIS para o PAC, e depois para o PMCMV.</p>	<p>O FNHIS começou a operar em 2006, mediante submissão de propostas por estados e municípios; em 2008, observava-se distribuição equitativa entre urbanização e produção de novas unidades; em 2009, o FNHIS foi direcionado para urbanização e a produção de novas moradias foi transferida para o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, criado em resposta à crise do mercado financeiro de 2008, com o objetivo de produzir um milhão de novas moradias. Os seus investimentos foram alocados por estado proporcionalmente ao déficit habitacional, com alocação de recursos do OGU para subsidiar a produção de moradia para o segmento de 0 a 3 salários mínimos, onde está concentrado a maior proporção do déficit brasileiro (82,5%), com sistema de contratação semelhante ao PAR, direto como setor privado. No âmbito do PAC foram contratados investimentos para urbanização e produção de moradia, privilegiando as cidades maiores, com recursos provenientes do OGU, FGTS, SBPE e investimentos privados (CARDOSO E LEAL, 2009; VALENÇA E BONATES, 2010). A utilização do subsídio autorizado pela Resolução 460 causou impacto na produção de habitação em 2005, e declinou a partir de então. Tanto as decisões relativas ao PAC quanto ao Minha Casa Minha Vida ocorreram fora do Ministério das Cidades, coordenadas pela Casa Civil Federal, com apoio da equipe econômica, aproveitando o acúmulo do processo de formulação do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, sem necessariamente seguir suas diretrizes (BRASIL, 2010). A transformação desses programas em estratégias anticíclicas deu-lhes prioridade e permitiu a ampliação da capacidade institucional do poder público para produção de habitação em um primeiro momento. Problemas associados ao tempo de execução das obras no âmbito do setor público levaram à total transferência de recursos para o PMCMV, e completa alteração da trajetória</p>

Na década de 2010, apesar de estar clara a associação entre distância dos grandes centros e precariedade nas metrópoles brasileiras (MARICATO, 2011; FIX, 2011), estão em formação paisagens periféricas muito semelhantes às construídas na década de 1960, formadas por milhares de unidades habitacionais, de população homogênea e pobre, com carência de serviços, abastecimento e todo tipo de infraestrutura, mas onde a população que vivia sob o ônus do aluguel excessivamente caro ou sob condição de vulnerabilidade se vê atendida. (IPEA, 2013)

Contudo, nos municípios não metropolitanos, que historicamente não foram alcançados pelos investimentos federais em produção habitacional, observa-se o agravamento da desarticulação das políticas, a baixa capacidade institucional para propor, licenciar ou gerir as ações de produção habitacional. Fora do espaço metropolitano, a experiência revela maior subordinação da alocação dos investimentos aos interesses políticos e do setor privado, do que a uma concepção organizada de política pública, visto que os recursos chegaram importados da metrópole antes do diagnóstico ou da pactuação de soluções adequadas à realidade local, justificadas pelas autoridades pela necessidade de “trocar o pneu com o carro andando”!

3. A “grande política”¹ do Programa Minha Casa Minha Vida e sua dimensão espacial na região de Marabá.

Durante a segunda gestão do Governo Lula, período que se estende de 2007 e 2010, há uma guinada estratégica na condução da política econômica do Estado brasileiro, o governo aproveita o momento de estabilidade econômica e assume a partir daí uma orientação de cunho desenvolvimentista, marcada pela retomada de investimentos em infraestrutura social e econômica, a partir da articulação entre setor público, empresas estatais e privadas e do fortalecimento do mercado interno brasileiro, fomentado, entre outras razões, pelo aquecimento do setor da construção civil (MORAIS e SAAD-FILHO, 2011).

No âmbito do setor imobiliário, residencial principalmente, assiste-se durante o período o início de um processo de financeirização de grandes incorporadoras nacionais, impulsionado por um quadro favorável de expectativa de longo prazo impulsionado pelas garantias incluídas no bojo do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Ocorrem então importantes transformações no circuito imobiliário nacional com a entrada das principais empresas do setor na BM&FBOVESPA através de oferta públicas de ação entre os anos de 2007 e 2008. Do ponto de vista financeiro as IPO dessas empresas permitiram a a entrada abrupta de um volume aproximado de recursos na ordem de R\$ 11,2 bilhões de reais (aproximadamente R\$ 8 bilhões em ofertas primárias para empresas e cerca de R\$ 3 bilhões para acionistas controladores em ofertas secundárias), incentivando a expansão territorial e o forte investimento dessas empresas na compra de terrenos, ou formação de *landbanks*. De um modo geral, o processo de expansão territorial dessas empresas é influenciado diretamente pela análise do potencial de mercado de cidades da periferia da economia nacional que apresentavam algum déficit habitacional mas que até então não possuíam um circuito imobiliário local estruturado (VENTURA NETO, 2012). O movimento não segue uma ordem definida, mas percebe-se um forte movimento de expansão dessas empresas para as principais capitais da região Nordeste, em detrimento das regiões Centro Oeste e Sul, seguida em menor número para os principais Estados região Norte, no caso Pará e Amazonas.

Em que pese o panorama exposto, em 2008 eclodiu a crise hipotecária americana, gerada em decorrência do aumento de empréstimos do tipo *subprime*². A crise do *subprime*, provocou um

¹ Termo adotado por Maricato (2011, p.43) para se referir aos programas de Aceleração do Crescimento (PAC) e Minha Casa Minha Vida (MCMV) e ao perfil que ambos os pacotes têm de amalgamar estratégias para o Crescimento da Economia à política urbana e social, respondendo a um só tempo, as exigências do mercado privado brasileiro, principalmente, através da dinamização dos setores da construção civil e imobiliário, além de atender a demanda por infraestrutura urbana e habitacional da população de baixa renda, constituindo-se como uma política econômica e social de grande escala.

² Créditos de alto risco que funcionam com base em títulos lastreados em hipotecas.

“efeito cascata” no mercado financeiro, afetando aquelas empresas imobiliárias, em atuação no Brasil, que haviam iniciado o processo de financeirização, tais acontecimentos evidenciaram a articulação cada vez mais intensa entre o mercado financeiro e o mercado imobiliário. Como parte de uma estratégia de reação à crise econômica mundial desencadeada nos EUA, em 2009 o governo federal lançou o programa Minha Casa Minha Vida com a meta de contratação de 1 milhão de moradias (BRASIL, 2009), com objetivo de responder as dificuldades do setor imobiliário no país. O programa foi estruturado para ser executado pela iniciativa privada, garantindo ao setor imobiliário liberdade para atuar nos seus termos, por meio da escolha de localização e da escala de produção dos empreendimentos, de modo a assegurar as margens de lucro almejadas e permitir a recuperação dos papéis das grandes incorporadoras nacionais de capital aberto.

Em sua primeira edição, o pacote habitacional colocou em operação 34 bilhões de reais (BRASIL, 2010), um volume de subsídios destinados à habitação inédito no país. Com objetivo de atingir a base do déficit habitacional, ou seja, o segmento da demanda gerada por famílias com renda de até três salários mínimos, o qual contém historicamente 90% do déficit habitacional, o programa destinou inicialmente para este segmento 40% dos recursos previstos para o programa, margem posteriormente ampliada para 60% (ver Tabela 1).

Tabela 1– Relação entre a estimativa do déficit habitacional e a distribuição de recursos do PMCMV nas fases 1 e 2 do programa.

Faixas de Renda	Déficit Habitacional (%)	Distribuição dos Recursos	
		PMCMV 1 (%)	PMCMV 2 (%)
Faixa 1	90,90	40	60
Faixa 2	6,70	25	30
Faixa 3	2,40	35	10

Obs.: Faixa 1 – até R\$ 1.600; Faixa 2 – até R\$ 3.275 reais; Faixa 3 - até R\$ 5.000 reais. Fonte: BRASIL (2010b).

Os desdobramentos do programa nos contextos regionais e locais, quando observados com mais detalhe, revelam o elevado nível das disparidades da formação social brasileira. Neste sentido, observa-se que o espaço metropolitano adere de forma mais rápida e adequada às novas estratégias do setor imobiliário, do que o espaço não metropolitano (RODRIGUES et al, 2013). As evidências empíricas indicam que a inserção do MCMV em cidades pequenas e médias, não responde da mesma forma as exigências deste processo. Em Marabá a produção de moradia pelo PMCMV tende a constituir um novo núcleo urbano, segregado dos núcleos existentes pela localização na margem oposta do Rio Tocantins, onde o custo da terra é compatível com as determinações de custo do programa e com a capacidade ou interesse do município em disponibilizar terras. A expectativa de produção de 6.692 mil unidades é vista de modo positivo pela população que nunca contou com investimentos na produção de habitação social nessa escala no município, e também pelos gestores públicos envolvidos na sua contratação, contudo sua operação pelo setor privado revela desatenção para com a dimensão urbana que é inequívoca face à escala e concentração dos conjuntos.

Acompanhando o processo de fortalecimento do setor imobiliário em curso no país, em 2010, após o anúncio dos projetos ALPA (Vale) e ALINE (SinoBrás)³, houve uma grande movimentação dos grupos de empresários locais e entes públicos em Marabá, em função da expectativa de atração de investimentos e do afluxo de mão-de-obra para cidade. Ocasão em que teve início um novo ciclo de expansão urbana, viabilizado através da implementação de grandes obras de infraestrutura viária, intervenções de saneamento e urbanização. Coube ao empresariado local a articulação com promotores imobiliários, para viabilizar a construção do primeiro *shopping*

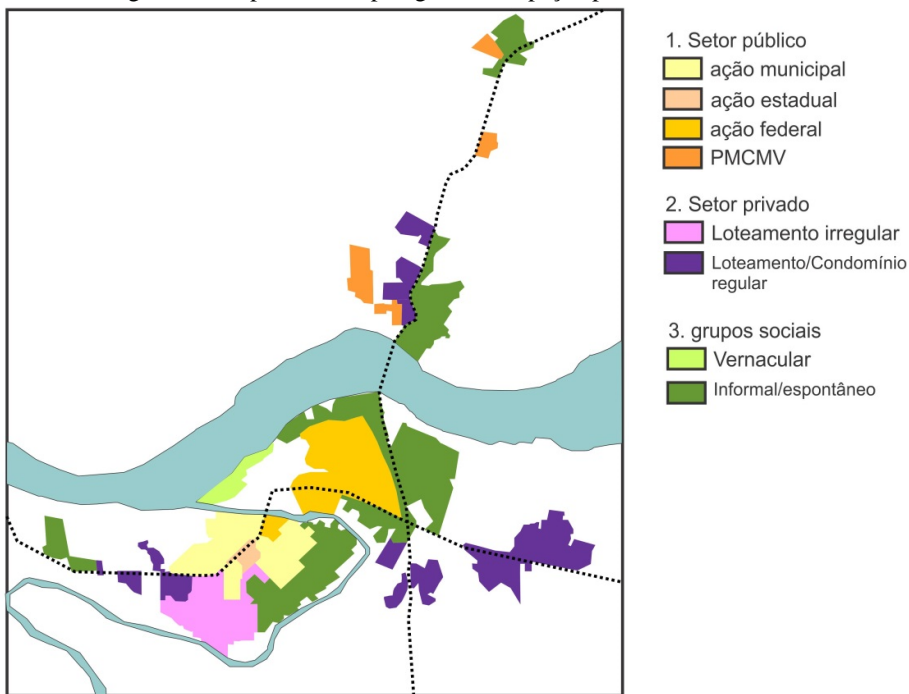
³ A primeira sigla se refere ao projeto siderúrgico Aços Laminados do Pará (ALPA), da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), e a segunda à parceria entre o Grupo Aço Cearense/SinoBrás e a CVRD, para implantação da primeira laminadora de aço integrada Norte e Nordeste do Brasil, a qual integrará o projeto ALPA.

center da cidade, o lançamento de condomínios de luxo, abertura de grandes loteamentos urbanizados, e implantação de uma gama de novos empreendimentos: lojas do comércio varejista, escritórios e hotéis (CARDOSO, NEGRÃO, 2013). No mesmo ano, foram lançados os primeiros empreendimentos do MCMV em Marabá (ver

Tabela 3), com a contratação de 4 empreendimentos para faixa 1, totalizando 6.468 unidades contratadas em direção aos núcleos de São Félix e Morada Nova e apenas um empreendimento para faixa 2 executado pela Direcional Engenharia, condomínio fechado com 224 unidades, localizado na Rodovia Transamazônica, junto a um conglomerado de novos empreendimentos imobiliários para as classes média e alta.

Se a atuação do setor privado vem se intensificando na cidade, a trajetória de atuação do setor público na cidade de Marabá é bastante diversa daquela descrita para o país em geral na sessão 2, de manifestação mais comum nos espaços metropolitanos. Até os anos 1980 a cidade contava com um núcleo vernáculo chamado Marabá Pioneira, sujeito a inundações frequentes. As inundações e a nova condição de pólo multimodal (porto, entroncamento da PA 150, BR 230, Ferrovia Carajás, e sede de aeroporto regional) serviram de justificativa para a implantação de um novo núcleo urbano, denominado Nova Marabá, de concepção modernista e nenhuma relação com o modo de vida local, financiado com recursos federais. A crise econômica inviabilizou a completa implantação do núcleo urbano e desencadeou um processo de ocupação informal intenso, este motivou produção formal de 1025 unidades pela Companhia Estadual de Habitação em novo núcleo urbano, localizado do outro lado do Rio Itacaiúnas, chamado Cidade Nova.

Figura 1 – Mapa com as tipologias de ocupação presentes em Marabá

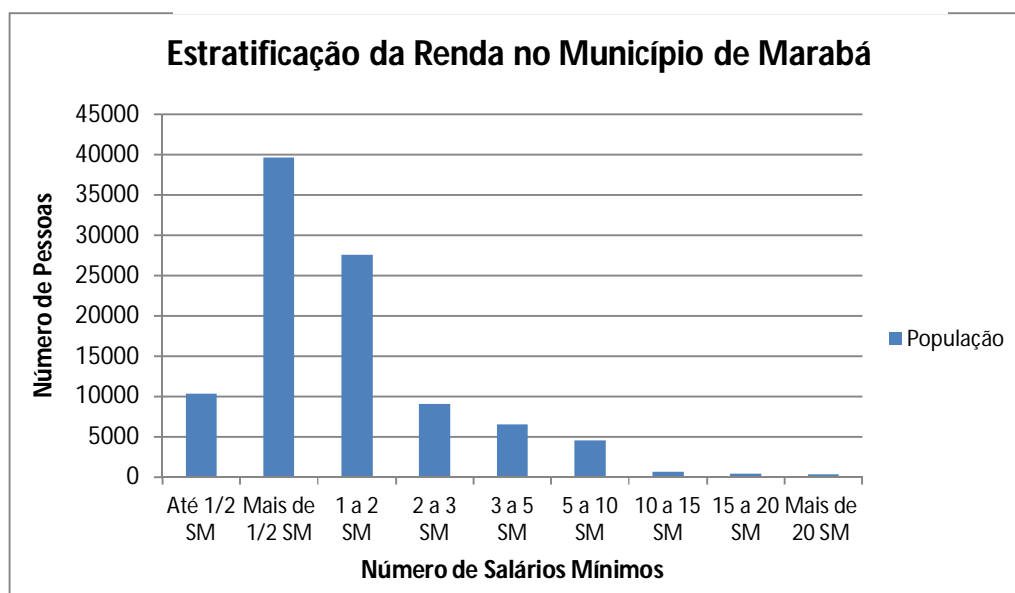


Fonte: Prefeitura Municipal de Marabá (2012)

Após duas décadas já existiam três núcleos urbanos, e em todos já havia população vulnerável às inundações dos rios. A cidade de Marabá contou com crescimento populacional

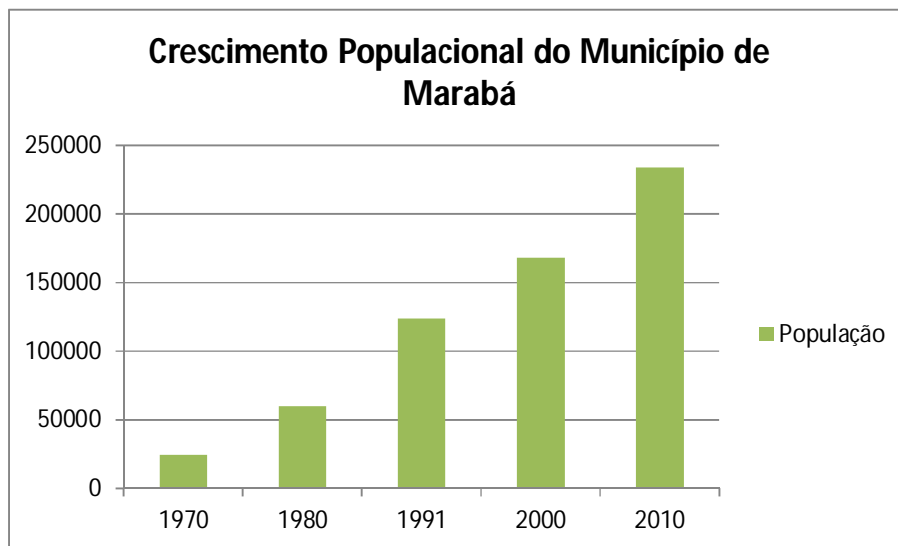
extraordinário nesse período, ver gráfico 1, contudo esse crescimento populacional concentrou população nas faixas de renda mais baixas (ver gráfico 2). Esse fenômeno articula a condição de atual vulnerabilidade social da população estabelecida antes das grandes intervenções federais com a população migrante atraída pelos assentamentos rurais, garimpos e mineração, que via de regra não receberam qualificação para atuar dentro da dinâmica urbana industrial. Esta realidade foi atropelada pela entrada na região de novos arranjos comerciais e empresariais formatados para atuação dentro do novo marco de financeirização, e que trouxeram para a cidade contratos como o do Alphaville Marabá, e a implantação de diversos outros empreendimentos imobiliários de iniciativa regional que esperavam se beneficiar do fortalecimento de atividades industriais e /ou da implantação da hidrovía Araguaia Tocantins. Nesse movimento, áreas rurais foram convertidas em urbanas tanto para a produção de áreas exclusivas para habitação de alta renda (vinculada ao agronegócios), em eixos de expansão nas duas direções da Transamazônica, enquanto foi viabilizada também a partir da atuação de empresas nacionais a operação do PMCMV (ver mapa 1).

Gráfico 1 – Estratificação da Renda do Município de Marabá



Fonte: IBGE, 2010

Gráfico 2 – Crescimento Populacional do Município de Marabá



Fonte: Relatório Urbis, 2012

Tabela 3 – Empreendimentos MCMV contratados em Marabá

Empreendimento	UH	Valor da Operação	Situação	Empresa	Faixa
Residencial Vale do Tocantins	1.090	42.496.052	Entregue	HF	1
Residencial Tiradentes	1.410	54.972.128	Entregue	HF	1
Residencial Magalhães	3.000	154.828.511,25	Em andamento	HF	1
Residencial Jardim do Éden	968	58.080.000,01	Em andamento	CCM	1
Residencial Total Ville Marabá	224	16.557.632,65	Entregue	Direcional	3
Total	6.692	326.934.323,91	-	-	-

Fonte: MCidades (2012).

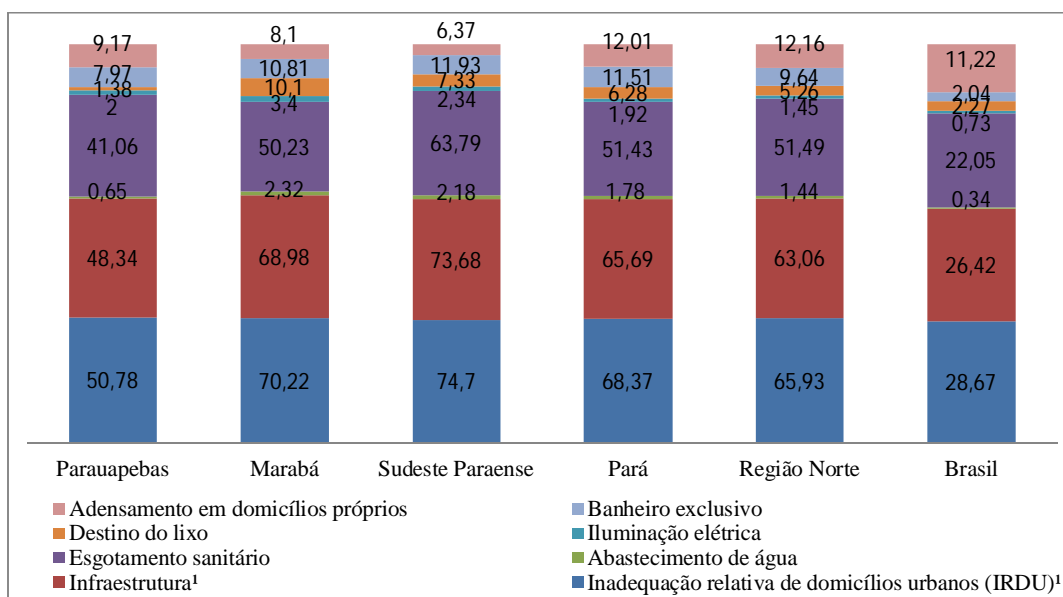
Com déficit habitacional pouco superior a 13 mil domicílios (ver Tabela 4), a produção habitacional prevista para o município atenderia metade da demanda atual, a qual se caracteriza pelo alto grau inadequação da unidade domiciliar associada à precariedade de infraestrutura (ver gráfico 3).

Tabela 4 – Déficit Habitacional

Escala Territorial	Déficit habitacional total 2000	Déficit habitacional total 2010	% Déficit habitacional relativo 2000	% Déficit habitacional relativo 2010	Domicílios vagos total	% Domicílios vagos total
Marabá	9.691	13.466	25,56	22,27	10.279,00	17,00
Sudeste Paraense	-	94.221	-	22,11	50.222,00	11,84
Pará	474.743	410.799	36,28	22,02	196.055,00	10,55
Região Norte	812.605	823.442	28,93	20,63	405.630,00	10,20
Brasil	5.890.139	6.940.691	13,15	12,09	6.052.161,00	10,56

Fonte: MCidades (2012).

Gráfico 3: Inadequação relativa de domicílios urbanos (IRDU)



Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), 2013.

Com o fortalecimento da fronteira imobiliária após a contratação do MCMV, o distrito de São Félix, que até 2009 apresentava características rurais, transformou-se em um novo núcleo urbano destinado a população de baixa renda, com previsão de um acréscimo populacional de 22 mil habitantes até o fim das obras. A implementação dos empreendimentos gerou uma nova dinâmica socioeconômica em São Félix, com início das obras houve a atração de novos usos e serviços para o distrito, com empreendimentos de grande e médio porte construídos às margens Rodovia PA-150, principal eixo viário de São Félix.

Tabela 5 – Principais empreendimentos lançados em Marabá a partir de 2010 (ano de contratação do MCMV em Marabá)

Empreendimento	Ano de instalação	Setor
Supermercado Guerra	2011	Alimentício
Construcenter	2011	Construção
Farmácia espaço do trabalhador	2011	Farmácia
NipponRural	2011	Sementes
Supermercado Valor	2012	Alimentício
Supermercado Apache	2012	Alimentício
Centrolar	2012	Varejo
Global	2013	Construção
Vidraçaria WGM	2013	Construção

Fonte: MCidades (2012).

4. Considerações finais

A aprovação dos empreendimentos nas instâncias municipais de controle urbanístico e ambiental ocorre de forma fragmentada, fracionada em lotes de 500 unidades, demonstrando que o quantitativo é mais importante que o qualitativo, mesmo que isso distorça os impactos sociais e ambientais dos empreendimentos e transfira à população o ônus da dificuldade de acesso ao trabalho, à escola, aos estabelecimentos comerciais e a serviços urbanos em geral.

A produção orientada prioritariamente por aspectos gerenciais, não incorpora o desenho como ferramenta de estruturação global do núcleo urbano, que tende a se estender entre as vilas originais de São Félix Pioneiro e Morada Nova. A única centralidade existente nessa área é a definida pela Rodovia, com todas as limitações que isso determina à circulação de pedestres. A carência de uma diretriz de arruamento que estrutura e o espaço urbano pelo município dá liberdade ao setor privado para adotar as tipologias e soluções que melhor atendem as expectativas de racionalização do seu canteiro de obras, e não contabiliza a restrição que isso gera à abertura de novos negócios na área capazes de gerar renda ou emprego para a população que recém-chegada. O potencial de geração de economia urbana não está sendo considerado na produção habitacional do PMCMV, na medida em que o foco é ajustado apenas para a produção de habitação e não para a produção da cidade.

A determinação do programa de que são proibidos outros usos além do habitacional nas unidades do empreendimento é interpretada do modo mais conveniente pelas empresas; se por um lado não são pensadas soluções para a população que precisa da casa como espaço de geração de renda, ou para associação de outros usos às áreas habitacionais, é de conhecimento público a estratégia das empresas de sempre reservar terras nas proximidades dos empreendimentos para incorporação futura, a exemplo do que ocorreu na época do BNH. Isso reflete a ambiguidade desse agente, que atua tanto como construtor quanto como promotor imobiliário, diante da possibilidade de incorporação de lucros muito maiores do que o obtido na produção habitacional quando se realiza a valorização da terra, após a consolidação dos conjuntos, e a completa conversão de usos rurais e urbanos na área.

A homogeneidade do sistema de ruas, das tipologias e do uso do solo, gera mais um depósito de gente, na medida em que não viabiliza características básicas de um assentamento urbano, tais como a racionalidade de acesso, a diversidade de usos e de espaços públicos. A expectativa de gestão privada do espaço público é interessante para o gestor público, as coloca em risco a cidade como espaço instrumental para o cotidiano das pessoas que dependem da economia popular, de atividades informais, etc., como é o caso da população com renda entre 0 e 3 salários mínimos que habita os conjuntos. A habitação produzida pelo sistema formal tornou-se uma âncora para a integração dessa população a um mundo de consumo, especialmente na medida em que o PMCMV é acompanhado pelo programa Morar Melhor (que financia a aquisição de modulados, eletrodomésticos, eletroeletrônicos), mas não considera o fomento de arranjos para a geração de renda como fundamentais para a sobrevivência dessa população nos novos assentamentos. A nova casa e o acesso a novos equipamentos domésticos estão modificando modos de vida; citamos como exemplo a extinção da função de lavadeira pela difusão do acesso à máquina de lavar, sem que as lavadeiras recebam capacitação para se sustentar por outras tarefas.

A carência de fontes de trabalho e renda, o custo do transporte para as áreas onde existem oportunidade e a precariedade do serviço nas áreas dos novos assentamentos (onde só circulam ônibus intermunicipais) são fatores que favorecem a gentrificação, ao passo que as soluções pouco diferenciadas espacialmente facilitarão processos futuros de renovação espacial (remembramento de lotes, introdução de novas tipologias, etc.) se houver pressão de grupos populacionais mais prósperos em ruas que venham a assumir novas condições de centralidade no futuro. Não seria

possível incorporar esse tipo de processo desde a implantação dos empreendimentos a benefício dos moradores e da cidade em geral?

Os recursos investidos nem sempre determinam a distribuição, dimensionamento ou qualidade dos espaços públicos, revelando o descuido e incapacidade profissional quando as áreas comuns são tratadas como espaços residuais, concentrados nas bordas do assentamento, resultando em espaços mortos, quanto tantos moradores têm um histórico de trabalho informal em áreas de grande centralidade.

Para quem mesmo que são produzidas tais moradias? Qual foi mesmo o ponto de partida?

Referencias Bibliográficas

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O Problema e O Falso Problema. Rio de Janeiro: Ensaio de Opinião, 1975.

BONDUKI, N. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BRASIL, Ministério Da Integração Nacional. Espaços geográficos sob poder da União – uma avaliação da experiência na perspectiva de uma PNOT. In Documentos temáticos elaborados como subsídios da proposta – PNOT, Brasília, vol.5, junho/2006.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Avanços e Desafios da Política Nacional de Habitação. Brasília: MinCidades/SNH, 2010

BRASIL, Ministério Das Cidades. Tipologia das Cidades. Como Andam as Regiões Metropolitanas. Coleção Estudos e Pesquisas do Programa Nacional de Capacitação das Cidades. Brasília: Ministério das Cidades, 2008a. Vol.2.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Themis Moniz. A reestruturação do setor imobiliário e o programa Minha Casa Minha Vida. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de

CARDOSO, A. C.; NEGRÃO, M. Das máquinas autoritárias de planejamento do século XX, às máquinas de crescimento urbano do século XXI. In: ENANPUR, 15, 2013, Recife. Anais Encontros Nacionais da ANPUR. Recife: RBEUR, 2013.

Moura (org.) Estado e Capital Imobiliário: Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte, C/ Arte, 2011, pp. 81-106.

CARDOSO, A.; LEAL, J. Housing Market in Brazil: recent trends and governmental responses to the 2008 crisis. ISA International Housing Conference. Glasgow, 2009. Arquivo PDF.

CARPINTÉRO, M. A Construção de um Sonho. Campinas: Editora da Unicamp, 1997.

INPE. Projeto UrbisAmazônia. Relatório de Missão de Campo .São José dos Campos, 2012.

IPEA. KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; LIMA NETO, Vicente Correia. MINHA CASA MINHA VIDA, NOSSO CRESCIMENTO: ONDE FICA A POLÍTICA HABITACIONAL?. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2013. 58 p. (Texto para Discussão). Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional?. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2013. 58 p. (Texto para Discussão).

FERREIRA, Francisco Whitaker. Planejamento sim e não (um modo de agir num mundo em permanente mudança). 4. ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra 1983. 157 p.

FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. f. 288 Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia da UNICAMP, Campinas, 2011.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes. 2011

OLIVEIRA, F. O Estado e a Exceção, ou O Estado de Exceção? R. B. Estudos Urbanos e Regionais, v 5,n1., p 9-14. 2005.

RODRIGUES, R. M. ; LIMA, J.J. F. ; PONTE, Juliano P. Ximenes ; VENTURA NETO, Raul ; MELO, A. C. C. . A promoção habitacional através do Programa Minha Casa Minha na Região Metropolitana de Belém. In: Adauto Lúcio Cardoso. (Org.). O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, v. 1, p. 161-185.

SAAD-FILHO, A. AND MORAIS, L. "Brazil beyond Lula: Forging Ahead or Pausing for Breath?" Latin American Perspectives, 38 (2), 2011. p.31-44.

SHIMBO, L. Z. Habitação social, habitação de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) –Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

VALENÇA, M; BONATES, M. The trajectory of social housing policy in Brazil: From the National Housing Bank to the Ministry of Cities. Habitat International, 34 (2010), 165 – 173.

VENTURA NETO, R. da S. Circuito Imobiliário e a cidade. O espaço intra-urbano de Belém entre alianças de classes e dinâmicas de acumulação. Dissertação de Mestrado. Belém, UFPA. 2012