

PRESIDENTE PRUDENTE/SP - 100 ANOS: UMA ANÁLISE NO ESPAÇO-TEMPO A PARTIR DA POLÍTICA HABITACIONAL.¹

PRESIDENTE PRUDENTE / SP - 100 YEARS: AN ANALYSIS IN SPACE-TIME FROM HABITATIONAL POLICY.

Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos

Email: felipe_cass@hotmail.com

Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia
Faculdade de Ciência e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista (FCT- UNESP)
Câmpus de Presidente Prudente/SP

Bolsista: CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico)

RESUMO: As políticas habitacionais brasileiras possuem importância com relação à produção do espaço urbano devido à espacialização proporcionada por elas no tocante a entrega de conjuntos habitacionais. Muitas cidades expandiram-se através da produção habitacional ofertada por essas políticas, onde destacamos principalmente as cidades médias. Para tal, iremos destacar a cidade média de Presidente Prudente/SP, que no ano de 2017 completa 100 anos e possui a política habitacional como fator fundamental de sua expansão urbana.

Palavras – chave: espaço-tempo, produção do espaço urbano, política habitacional, cidade média, Presidente Prudente/SP.

ABSTRACT: Brazilian housing policies have importance in relation to the production of urban space due to the spatialization provided by them in the delivery of housing complexes. Many cities have expanded through the housing production offered by these policies, where we highlight the medium-sized cities. To this end, we will highlight the average city of Presidente Prudente / SP, which in the year 2017 is 100 years old and has the housing policy as a fundamental factor of its urban expansion.

Keywords: space-time, production of urban space, housing policy, middle-sized city, Presidente Prudente / SP.

Introdução

A importância que as políticas públicas possuem no contexto do cotidiano do cidadão brasileiro é perceptível quando realizamos análises direcionadas para compreender os avanços que setores como o da saúde, da educação e da economia, apresentam números positivos que demonstram a eficácia dessas políticas.

A política habitacional não foge a análise e tem demandado cada vez mais pesquisas para compreender o seu avanço nos últimos anos, especificamente, com a retomada das atividades a partir do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) no ano de 2009.

Com isso, torna-se fundamental compreender a aplicação desta política nas cidades brasileiras, e neste caso, nas cidades médias. A produção habitacional nelas representa uma nova perspectiva de análise quanto à eficácia da atuação das políticas habitacionais, questão que pode ser refletida quando se realiza uma análise espaço-temporal das ações habitacionais em cidades médias.

¹ Trabalho apresentado no IV Seminário Nacional de Integração da Graduação e da Pós-Graduação em Geografia, XVIII Semana de Geografia E XIII Encontro de Estudantes de Licenciatura em Geografia do ano de 2017 realizado na Faculdade de Ciência e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista (FCT – UNESP) câmpus de Presidente Prudente/SP. Aprovado para publicação em edição especial da Revista Geografia em Atos. Este trabalho passou por modificações para devida publicação.

Dentro da perspectiva do surgimento de novos conjuntos habitacionais oriundos de políticas como o do PMCMV, destacamos a importância de realizarmos uma pesquisa também com os conjuntos habitacionais oriundos do Banco Nacional de Habitação (BNH), onde já podemos constatar a constituição de bairros consolidados, que trazem uma identidade característica em cada um destes, visando realizar uma análise comparativa que consiga relacioná-los no espaço-tempo.

Como exemplo de análise empírica, iremos trazer a cidade média de Presidente Prudente/SP, que no ano de 2017 completa 100 anos de emancipação política e administrativa, destacando-se como uma das cidades mais antigas da região oeste do Estado de São Paulo, caracterizando-se pela sua presença fundamental na rede urbana paulista.

A expansão urbana de Presidente Prudente/SP pode ser compreendida por vários ângulos, devido a sua importância com relação às cidades próximas. Ela está fortemente ligada com a atuação das políticas habitacionais, que produziram boa parte dos bairros e dos conjuntos habitacionais existentes em Presidente Prudente/SP.

Inicialmente, iremos apresentar um breve contexto da política habitacional brasileira visando apresentar as motivações gerais que culminaram na efetivação delas, buscando criar um arcabouço que permita realizar as reflexões necessárias para entender todo o processo habitacional no Brasil.

Posteriormente, iremos introduzir a cidade média de Presidente Prudente/SP em nosso debate demonstrando sua formação a partir de uma análise da questão habitacional, fundamental para sua expansão urbana.

Por fim, iremos apresentar nossas considerações finais que não visam concluir o debate totalmente, mas apresentar uma nova possibilidade de compreensão das cidades médias brasileiras, a partir de suas questões habitacionais.

A política habitacional brasileira: Breve contextualização

Para a realização de nossas análises iremos trazer alguns apontamentos básicos referentes à política habitacional brasileira visando compreender o espaço-tempo que ela possui no constructo social e urbano das cidades.

A questão habitacional no Brasil sempre se pautou na necessidade de conter o déficit habitacional, que alcança números cada vez maiores, tornando-se um problema social, além de reforçar outras questões, com a insegurança urbana, a pobreza extrema, etc.

A política habitacional brasileira começou a moldar-se em 1933 a partir da criação dos IAP'S (Institutos de Aposentadoria e Pensão), que utilizava da poupança realizada pelos aposentados das mais variadas áreas (bancários, estivadores, trabalhadores de portos, etc.) para a produção habitacional, como forma de garantia de moradia para esses trabalhadores. O quadro 1 apresenta um exemplo de edifício confeccionado com os recursos dos IAP'S.

Quadro 1 – Apartamentos confeccionados a partir de recursos dos IAP'S.

Foto 1

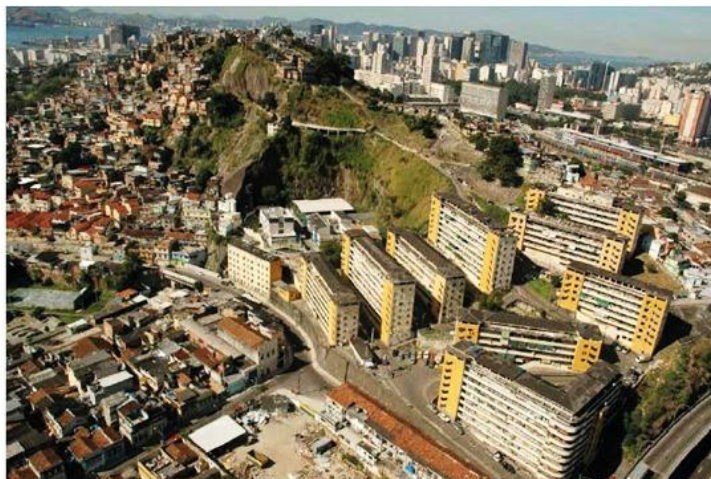
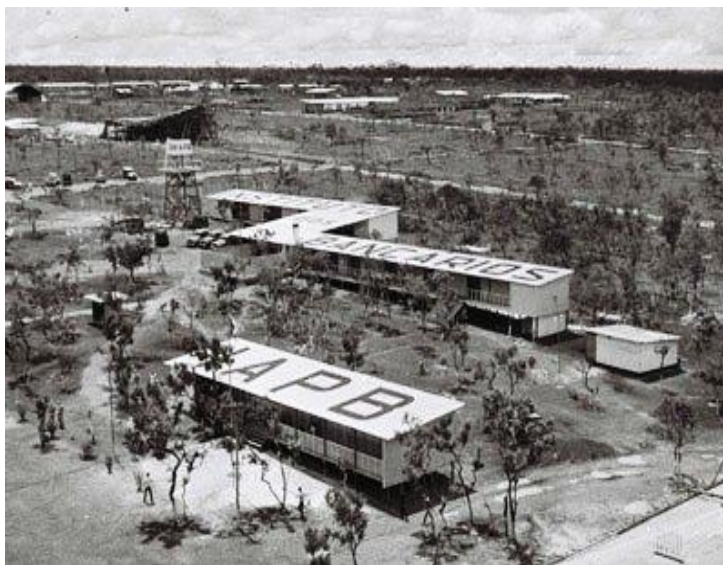


Foto 2



Fonte: Editora Unesp e Brasília Poética.

Pelo quadro 1, pode-se atentar que a produção oriunda dos investimentos do IAP teria um impacto significativo, devido a sua fabricação habitacional verticalizada, que permite um maior número de residências. Devido à baixa adesão ao programa, o IAP foi perdendo força até ser modificado nos anos de 1940 por outra política habitacional criada para atender um público ainda maior.

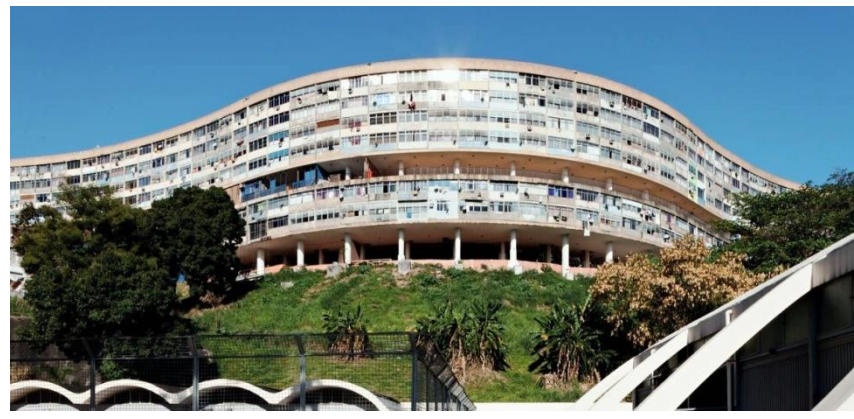
A Fundação Casa Popular (FCP) foi implantada no dia 01 de maio de 1946 com recursos do governo federal, o que limitava sua expansão, já que este investimento era mais pontual do que especificamente ampliado com relação à produção habitacional. O quadro 2 apresenta um conjunto habitacional oriundo da FCP:

Quadro 2 – Conjunto Habitacional do Pedregulho – Rio de Janeiro/RJ.

Foto 3



Foto 4



Fonte: aU educação e Odebrecht Realizações.

Pelo quadro 2 podemos perceber que a arquitetura do Conjunto Habitacional do Pedregulho, projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy², localizado na cidade de São Cristóvão/RJ, é pautada em um modelo mais moderno, com traços que buscam valorizar as formas, que representando um avanço no que se refere a produção habitacional.

Porém, a política do FCP não obteve grande sucesso devido a problemas que o governo federal enfrentava à época, como a urbanização crescente no Brasil, que necessitava de uma regulamentação que organizasse esse crescimento. Mesmo com a modificação da FCP para o Instituto Brasileiro de Habitação (IBH) como forma de direcionar os investimentos no setor habitacional, tal projeto foi descartado em 1964 com o golpe militar.

Com a ascensão dos militares no governo federal temos a implantação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que atuaram na questão habitacional de forma a encará-la como uma mercadoria, mediante investimentos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que foi criado junto com o BNH e ao SFH para subsidiar a produção habitacional.

O quadro 3 apresenta um conjunto de habitações sociais lançadas na época do BNH:

Quadro 3 – Habitações sociais lançadas pelo BNH.

² Arquiteto brasileiro (1909 – 1964) responsável pela inserção da arquitetura de viés modernista ou pós-modernista, o que acarretou uma série de críticas, principalmente devido ao fato de suas obras possuírem uma estética bem atrativa, porém, com uma efetiva falta de qualidade a que se destinava, por exemplo, a uma habitação social.

Foto 5

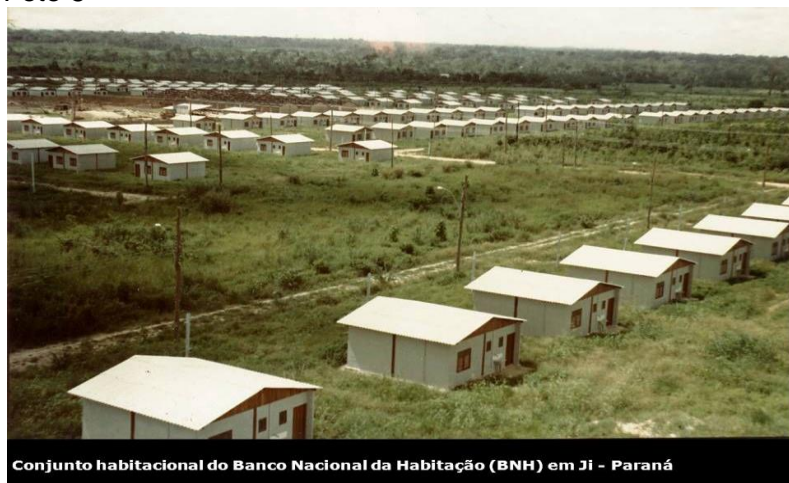


Foto 6



Fonte: Slideplayer e Novo Milênio.

Pela foto 5 vemos um conjunto habitacional da cidade de Ji-Paraná/RO com uma tipologia uniforme e com uma infraestrutura praticamente incompleta, o que na foto 6 é visto diferente, já que o Conjunto habitacional Humberto Alencar Castelo Branco, da cidade de Santos/SP, possui um padrão construtivo verticalizado, demonstrando formas diferentes de produção habitacional, visando otimizar o espaço utilizado e baratear a produção.

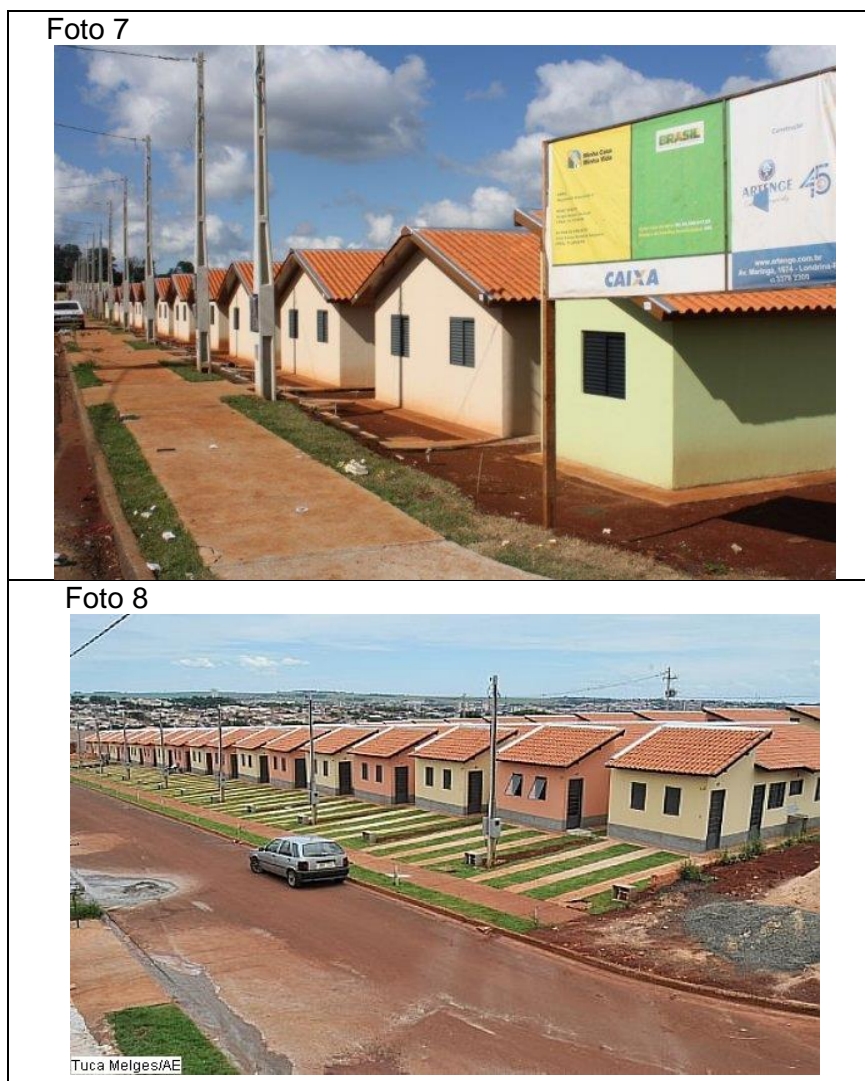
A produção habitacional do BNH atingiu cerca de mais de 4 milhões de habitações sociais construídas no período de 1964 até 1985, ano de sua dissolução. Seu término está relacionado com os inúmeros escândalos de corrupção envolvendo o BNH e o momento de redemocratização no Brasil, que enfraqueceu o poder dos militares.

Com o fim do BNH, nos anos 1990, tivemos um período em que o investimento em habitação social era muito escasso, devido às medidas neoliberais tomadas pelo governo federal como forma de pagamento das dívidas externas, que privatizou muitas empresas nacionais e deixou o projeto habitacional praticamente estagnado.

Somente em 2009 é que teremos a retomada da produção habitacional, a partir do lançamento do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV). Com a criação de um ministério, o Ministério das Cidades, constata -se que a preocupação com a política do PMCMV possui um cuidado maior do governo federal, por considerar que o déficit habitacional ainda é muito alto e principalmente nas classes de renda mais baixa do país.

Porém, o ideário de economizar na produção habitacional em larga escala ainda se mantém, principalmente nas habitações destinadas a famílias com renda até R\$ 1.800,00, que corresponde a faixa 1 do PMCMV. O quadro 4 demonstra a tipologia das habitações do PMCMV:

Quadro 4 – Tipologia das habitações sociais do PMCMV – Faixa 1.



Fonte: Tribuna Feirense e Jornal Expresso.

De forma a realizar um esforço de comparação, o quadro 4 demonstra como a tipologia das habitações sociais do faixa 1³ do PMCMV se assemelham com as construídas no período do BNH, conforme o quadro 3 apresenta. O que difere é a presença de construtoras da confecção da habitação e nas relações que são estabelecidas, já que a presença das prefeituras municipais é fundamental para a realização das entregas das moradias populares e em outras atividades, com o cadastro das famílias, triagem etc.

Nas faixas 2 e 3⁴ do PMCMV podemos constatar uma tipologia diferente das que a faixa 1 apresenta, conforme o quadro 5 apresenta:

³ Essa faixa corresponde a famílias com ganho de até R\$ 1.800,00.

⁴ A faixa 2 corresponde a famílias com ganhos de R\$ 2.350,00 a R\$ 3.600,00. A faixa 3 corresponde a R\$ 3.600,00 a R\$ 6.500,00.

Quadro 5 – Habitações sociais do PMCMV – Faixa 2 e 3

Foto 9



Foto 10



Fonte: Imóveis Mitula.

Podemos perceber pelas fotos 9 e 10 que tanto o faixa 2 e 3 do PMCMV o padrão construtivo é bem diferente do faixa 1. O faixa 2 segue o modelo de condomínio, com muros e cercas e com uma infraestrutura pronta, não demandando do moradores reformas básicas, como garagem, área social e etc.

O faixa 3 destaca-se pelo tamanho, sendo composto por mais de 5 blocos, incluindo piscina, área social, portaria e todo o aparato que assemelhe um padrão dos condomínios horizontais fechados, com segurança interna, ronda 24 horas e etc.

Pelo exposto, pudemos perceber a importância que as políticas habitacionais possuem no que tange não só na oferta de uma moradia digna, como na produção do espaço urbano das cidades em que elas atuam.

No contexto brasileiro, a política habitacional ainda não possui uma estabilidade, mesmo com a inserção do PMCMV e suas atividades em todo o território nacional. Constata-se a necessidade de uma atenção maior em todos os âmbitos de implantação destas políticas, necessitando de uma análise mais apurada no que se refere, por exemplo, à qualidade.

Sendo assim, há a necessidade de compreender como a política habitacional brasileira demanda um estudo mais detalhado, já que suas ações atingiram as mais diversas cidades brasileiras, impulsionando-as em todos os setores, conforme podemos destacar nas cidades médias, que tiveram nas políticas habitacionais sua forma de expansão urbana.

A política habitacional em Presidente Prudente/SP

Presidente Prudente/SP, localizada na porção oeste do Estado de São Paulo, foi elevada a município em 14 de setembro de 1917, mediante a união das glebas de Francisco de Paula Goulart e José Soares Marcondes. No ano de 2018, de acordo com a plataforma IBGE Cidades, conta com 207.610 habitantes, apresentando uma configuração mais avançada desde sua formação e com um setor de comércios e serviços muito forte.

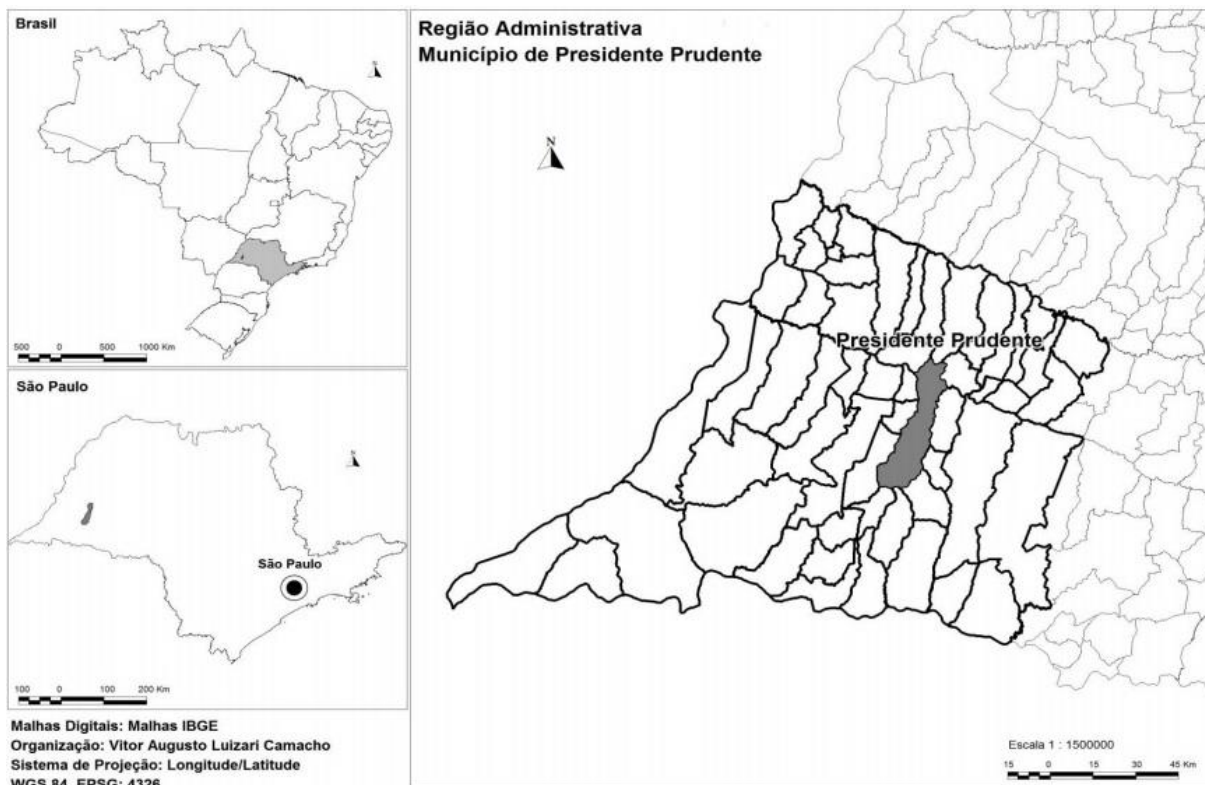
Com um início de desenvolvimento econômico pautado na produção agropecuária (milho, algodão e gado de corte) ela se estabeleceu em uma rede urbana a partir da dinamização de suas atividades econômicas, especificamente, quando passou a investir massivamente no setor de comércio e serviços.

Tendo uma força nestes setores, Presidente Prudente/SP se destaca na rede urbana como uma cidade média que polariza suas atividades para as cidades próximas, especificamente devido ao aparato que possui como shopping centers, hipermercados e uma rede bancária.

Essas características contribuem para que se fortaleça a ideia da importância que Presidente Prudente/SP possui na rede urbana, já que essas similaridades com relação ao investimento no setor de comércio e serviços, a presença de hipermercados, uma dinamização das atividades do setor bancário, entre outras ampliações, são fatores que fortalecem o ideário de uma cidade média. (SPOSITO, 2007).

O mapa 1 apresenta a localização de Presidente Prudente/SP no Estado de São Paulo:

Mapa 1 - Localização de Presidente Prudente/SP no Estado de São Paulo.



Fonte: Extraído de SANTOS (2016 a).

Nos anos de 1950 não havia uma política habitacional que atuasse de forma abrangente em Presidente Prudente/SP, conforme Sousa (1993, p. 30) retrata:

A década de 50 em Presidente Prudente é marcada pelo início da utilização do sistema de promoção imobiliária para a implantação dos loteamentos. Até então, a ocupação dava-se de forma não mercantil, os proprietários dos terrenos construíam residências ou prédios comerciais sem o objetivo de comercialização e sim para uso próprio. No sistema de promoção imobiliária, o parcelamento do solo, sua comercialização e muitas vezes até a construção do imóvel são realizadas pelo incorporador, a quem cabe a maior parcela de lucro, o que permite a capitalização e novos investimentos, de acordo com as determinações do mercado imobiliário. Este, destina-se a segmentos sociais cuja renda permita o pagamento do valor a mais, o lucro do incorporador.

As políticas destinadas para o setor habitacional ainda eram incipientes e começariam a atuar a partir do crescimento populacional urbano das grandes cidades brasileiras, como São Paulo/SP, por exemplo. Em Presidente Prudente/SP a produção para o próprio consumo era comum como forma de aproveitamento do terreno adquirido, algo que mudaria na década seguinte através do BNH.

A política habitacional efetiva em Presidente Prudente/SP acontece no ano de 1968 com a implantação do Parque Continental⁵, através da Poupança Continental, o primeiro conjunto habitacional da cidade, através da divisão de lotes das terras da família Bongiovani, mediante intervenção da Imobiliária Roque e Seabra em conjunto com o BNH. Este conjunto habitacional manteve-se até 1978 como o único da cidade. (FERNANDES, 2001).

Nos anos 1970 e 1980 a política habitacional na cidade viveria um aumento gradativo, através do primeiro mandato de Paulo Constantino (1977 – 1982), que entregou

⁵ Atualmente este bairro é conhecido como Jardim Bongiovani.

cerca de 1.884 habitações sociais, aproveitando-se dos investimentos advindos do BNH. Seu vice, Benedito Ap. Pereira do Lago (1982 – 1983), conhecido como Ditão, assumiu o cargo mediante afastamento médico do prefeito e entregou mais 776 habitações sociais.

Nessas habitações sociais entregues destaca-se a atuação de empresas oriundas de investimento público de nível estadual, como a Companhia Habitacional Popular de Bauru (COHAB/BAURU), o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (INOCOOP), a Companhia de Desenvolvimento de São Paulo (CODESPAULO), que atuaria através da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), e posteriormente seria denominada Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). (BARON e SILVA, 2014).

Temos a participação também da Companhia Prudentina de Desenvolvimento (PRUDENCO), que é de capital público/privado local e atua em conjunto com a prefeitura municipal não só na produção habitacional, mas também em boa parte das obras públicas de Presidente Prudente/SP.

A atuação da PRUDENCO ainda persistiu na gestão de Virgílio Tiezzi Junior (1983 – 1988), agora de forma mais reduzida, já que em seu governo era priorizado investimentos em setores como educação e transporte, sendo a política habitacional considerada em segundo plano. Mesmo com essa perspectiva, temos a implantação de 535 habitações sociais, onde destacamos dois conjuntos habitacionais que foram pioneiros na sua construção e na sua tipologia: o Jardim Cambuci foi o primeiro a ser construído através de um sistema de mutirão, mediante investimento do CDHU destinado a famílias com até 3 salários mínimos na época e o Jardim Itapura, que foi o primeiro conjunto habitacional entregue através de apartamentos com 4 andares. (SOUSA, 1993).

Em 1989, Paulo Constantino é reeleito com a promessa de campanha de construir até 4.000 habitações sociais, na intenção de coibir as habitações com construção irregular, oriundas da gestão anterior. Porém, não contará mais como o apoio do BNH, que havia sido dissolvido em 1985, mediante Decreto – Lei nº 2.291, incorporado para outras instâncias do governo federal.

Ao final de seu mandato, em 1992, Paulo Constantino havia superado as expectativas iniciais do seu governo e entregou 4.309 habitações sociais, além de ter incluído 772 famílias em um programa denominado “Programa de Desfavelamento e Loteamentos Urbanizados”.

Este programa destinava habitações nas áreas norte, leste e oeste da cidade de Presidente Prudente/SP como solução para as famílias que não possuíam renda para obter uma. O problema deste programa é que reforçava a segregação socioespacial em Presidente Prudente/SP, destinando habitações em partes distantes do centro principal da cidade, como por exemplo, o Jardim Morada do Sol, localizado no extremo norte. (SILVA, 2009).

Tal política destinada a famílias de baixa renda continuaria na gestão de Agripino de Oliveira Lima Filho (1993 – 1996), que agora trazia o projeto de “Concessão do Direito Real de Uso” onde os lotes eram doados para as famílias, que mediante autoconstrução, erguiam suas habitações. Além de contribuir para o processo de segregação socioespacial, já que muitas destas habitações localizavam-se em pontos distantes na cidade, temos a produção habitacional de forma desregulada, dotada de qualidade duvidosa e com uma infraestrutura urbana precária.

Na gestão de Mauro Bragato (1997 – 2000) teremos a continuação desses projetos anteriores, porém, com uma atuação direta do CDHU. Sua gestão estava destinada a investimentos na construção de escolas e creches municipais, além de investimentos na educação básica, atitude que 16 anos depois culminou em uma série de denúncias envolvendo o ex-prefeito mediante o superfaturamento na compra de produtos destinados a esses locais.

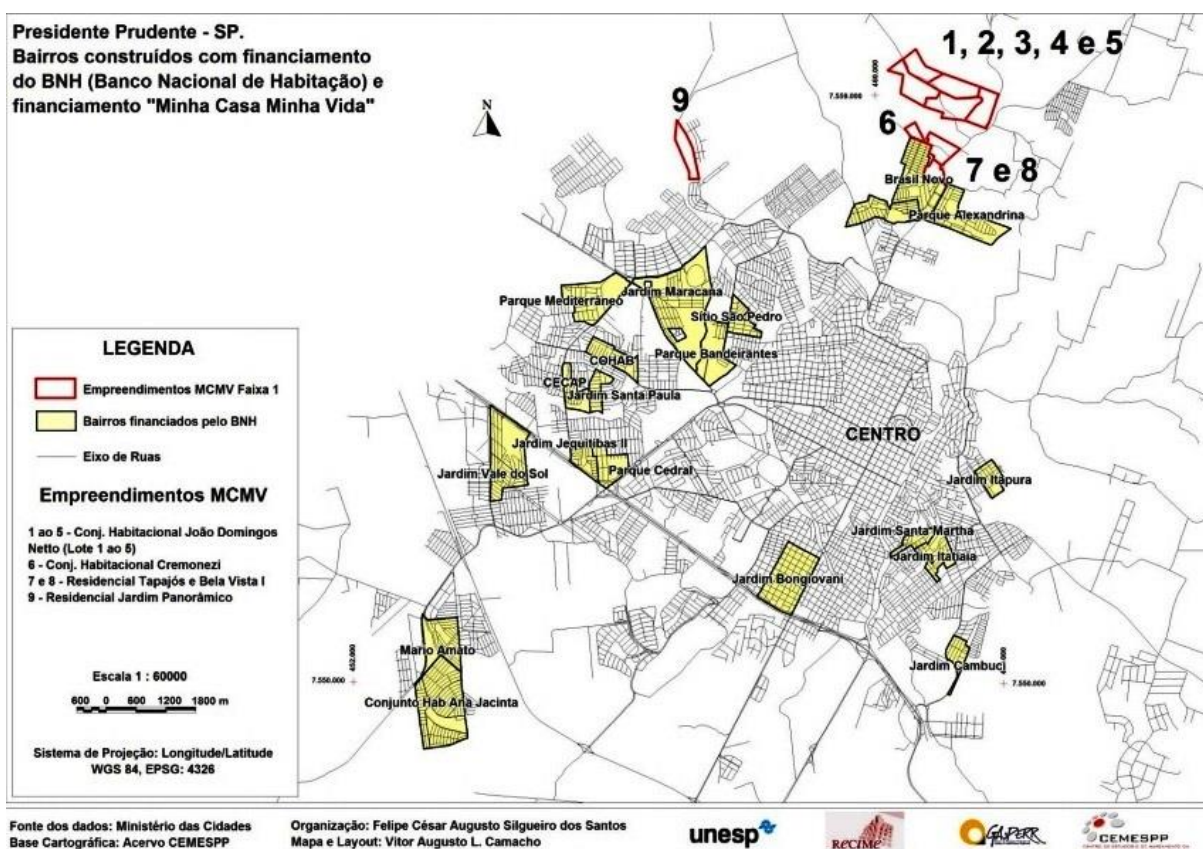
A partir do final do ano 2000, teremos um período de mais de 10 anos com a ausência de políticas habitacionais em Presidente Prudente/SP, sendo que a dissolução do BNH e a redução de investimento público em diversas áreas, mediante privatização através

das políticas neoliberais, ocasionou um congelamento na produção habitacional, o que culminou no aumento do déficit habitacional da cidade.

Somente no ano de 2013, mediante atuação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) teremos o retorno dos investimentos no setor habitacional em Presidente Prudente/SP. Isso ocorreria já no segundo mandato de Milton Carlos de Mello (Tupã) (2013 – 2016) onde teremos a implantação de 3.497 habitações sociais entregues, todos da faixa 1 do PMCMV.

O mapa 2 apresenta os bairros e os conjuntos habitacionais oriundos tanto pelo BNH como pelo PMCMV:

Mapa 2 - Bairros e conjuntos habitacionais construídos pelo BNH e pelo PMCMV.



Fonte: Extraído de SANTOS (2016 a).

O mapa 2 apresenta a espacialização dos conjuntos habitacionais do BNH e do PMCMV, onde é possível perceber que as políticas do BNH eram muito mais esparsas, localizavam-se tanto no extremo oeste de Presidente Prudente/SP, como no extremo sul da cidade.

A existência de grandes vazios urbanos potencializava a implantação desses conjuntos habitacionais em locais distantes do centro principal de Presidente Prudente/SP, já que, a política habitacional contribuía para a valorização desses vazios, fazendo com que a cidade ficasse cada vez mais dispersa no tocante ao seu espaço urbano.

No caso do PMCMV temos uma concentração de conjuntos habitacionais no extremo norte da cidade, totalmente distantes do centro principal, reforçando não só as questões de segregação socioespacial como de mobilidade urbana, infraestrutura etc.

O quadro 6 apresenta os bairros e os conjuntos habitacionais produzidos a partir do ano de 1968 até o ano de 2015:

Quadro 6 – Bairros e conjuntos habitacionais produzidos em Presidente Prudente/SP.
(1968 – 2015)

| Bairros e Conjuntos habitacionais | Ano de entrega | Nº de unidades | Agente Promotor |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Parque Continental (Jardim Bongiovani) | 1968 | 142 | BNH |
| Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) | 1978 | 1.017 | COHAB BAURU |
| INOCOOP Vila Nova | 1982 | 180 | Inocoop/ Ouro Fino |
| Parque Alexandrina | 1980 | 90 | Nosso Teto |
| Jardim Santa Martha | 1980 | 17 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Jardim Itatiaia | 1980 | 20 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Parque Bandeirantes | 1980 | 14 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Parque Cedral | 1980 | 82 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Parque Watal Ishibashi | 1980 | 42 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Jardim Jequitibás | 1981 | 414 | Prudenco/ Nosso Teto |
| Cidade 2000 CECAP | 1982 | 776 | Cecap/Codespaulo |
| Jardim Mediterrâneo | 1989 | 146 | COHAB CHRIS |
| Jardim Itapura | 1990 | 389 | COHAB CHRIS |
| Jardim Cambuci | 1990 | 80 | CDHU PMPP |
| Jardim Santa Paula | 1992 | 74 | COHAB CHRIS |
| Jardim Vale do Sol | 1992 | 183 | COHAB CHRIS |
| Brasil Novo | 1992 | 250 | CDHU |
| Sítio São Pedro | 1992 | 232 | CDHU Prudenco |
| Ana Jacinta | 1993 | 2.500 | COHAB CHRIS |
| Ana Jacinta II | 1993 | 104 | CDHU |
| Jardim Jequitibás II | 1992 | 386 | CDHU |
| Mario Amato | 1992 | 500 | CDHU/ COHAB CHRIS |
| Conjunto habitacional José Rotta | 1996 | 406 | - |
| Conjunto habitacional São João | 1996 | 304 | CDHU |
| Jardim Maracanã | 1997 | 304 | CDHU |
| CECAP | 1997 | 256 | CDHU |

| | | | |
|--|------|---------------|--------------------|
| Residencial Século XXI | 1999 | 230 | - |
| Residencial Maré Mansa | 1999 | 886 | CDHU |
| CECAP | 2010 | 33 | CDHU |
| Residencial Tapajós | 2013 | 227 | C.E.F/ MMF Cons. |
| Jardim Panorâmico | 2014 | 330 | C.E.F/ CAS Cons. |
| Bela Vista I | 2014 | 162 | C.E.F/ G. Pacaembu |
| Residencial Cremonezi | 2014 | 402 | C.E.F/ MMF Cons. |
| Jardim João Domingos Netto | 2015 | 2.343 | C.E.F/ Lomy Eng. |
| Total de habitações sociais construídas | | 13.521 | |

Fonte: Elaborado e atualizado pelo autor (2017)

Destacamos a presença dos conjuntos habitacionais Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), com 1.017 habitações sociais, o conjunto habitacional Ana Jacinta com 2.500 e por fim o Jardim João Domingos Netto com 2.343 habitações entregues.

Com um total de 13.521 habitações sociais construídas de 1968 até o ano de 2015 consideramos que a política habitacional em Presidente Prudente/SP teve papel fundamental para a produção do espaço urbano da cidade, através de investimentos públicos e privados.

No quadro 7 podemos observar habitações sociais oriundas do período do BNH:

Quadro 7 – Habitações sociais oriundas do período BNH em Presidente Prudente/SP.



Foto 12



Fonte: Meu Imóvel PP e Mitula Imóveis.

No quadro 7 a foto 11 ilustra uma habitação social localizada no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), que teve sua implantação em 1978. Assari e Ussami (1981, p. 17) fazem uma reflexão da formação inicial da COHAB assim que foi implantada:

Antes de ocuparem as casas do conjunto habitacional, os moradores residiam em diferentes bairros da cidade. Nota-se que um significativo de famílias vieram de bairros com alta densidade populacional e alguns bairros de recente valorização. Tal fato poderia ser explicado pelo fenômeno de expulsão dos moradores de baixa renda de locais onde a especulação e valorização imobiliária tenham se efetivado. Por outro lado, como não residiam em casa própria, a oportunidade de adquirir um imóvel, deixar de pagar aluguel e facilidade na aquisição, foram bons motivos para a ocupação das moradias do núcleo.

Ao destacar a origem dos moradores da COHAB é possível verificar a necessidade deles saírem do aluguel e possuírem uma habitação social. Pela foto 11, notamos que o padrão construtivo se modificou com o tempo, devido a obrigação dos moradores em realizar algumas reformas, fazendo com que seja pensado na entrega das habitações com a falta de alguns aparatos, como a varanda, uma área social, etc.

No caso da COHAB, vemos que pelo quadro 8 através das fotos 13 e 14, a presença de um comércio que ofereça uma qualidade no atendimento para as necessidades do morador é um ponto positivo do bairro atualmente.

Quadro 8 – Presença de comércio e serviços no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB)

Foto 13



Foto 14



Fonte: Extraído de SANTOS (2016 a).

Nascimento (2002, p. 61) ao falar da formação do subcentro da COHAB a partir da implantação destes comércios destaca que:

[...] – o subcentro, de um modo geral, é constituído por pequenas empresas, com baixo investimento de capital, tratando-se de empresas familiares com abrangência mais local, sem uma sofisticação sociofuncional; - os motivos explicitados pelos proprietários quanto à escolha da localização dos estabelecimentos dizem respeito à pouca concorrência, à proximidade da residência, ao prédio ser próprio.

A constituição do subcentro da COHAB é oriunda das necessidades criadas pelos moradores em ter os serviços mais próximos, o que é observado pelo pequeno empresariado, de capital local, ou até mesmo de empresas multinacionais, conforme apresentamos na foto 14.

A foto 12 apresenta um modelo de padrão construtivo verticalizado destinado a habitação social que serve como forma de baratear o custo da produção da habitação e de

otimizar o lote que receberá o conjunto habitacional, demandando também reformas pelos moradores com forma de atender suas necessidades.

Com relação aos conjuntos habitacionais do PMCMV vemos que a sua implantação pautou-se na ocupação das áreas mais periféricas de Presidente Prudente/SP, distantes do centro principal da cidade, conforme o quadro 9 expõe:

Quadro 9 – Conjuntos habitacionais do PMCMV em Presidente Prudente/SP



Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP (PMPP).

Pelas fotos 15 e 16 é possível identificar que os conjuntos habitacionais implantados em Presidente Prudente/SP seguiram um padrão construtivo já disposto no plano do PMCMV. Essa uniformização das habitações sociais da faixa 1 do programa demonstra a visão de economia com relação a produção habitacional, já que o padrão não apresenta maiores instrumentos, como uma garagem ou área social.

Tal ponto não impediu o estabelecimento de pequenos comércios que fomentem esses conjuntos, conforme o quadro 10 destaca:

Quadro 10 - Comércios presentes em conjuntos habitacionais do PMCMV faixa 1 em Presidente Prudente/SP

Foto 17



Foto 18



Fonte: Extraído de SANTOS (2016 a).

As fotos 17 e 18 destacam a presença de comércios em locais com conjuntos habitacionais do PMCMV faixa 1, no caso o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. Na foto 17 vemos um comércio mais popular, implantado pelo pequeno comerciante, que enxerga nesses novos conjuntos a oportunidade de trabalho; na foto 18 vemos o anúncio da implantação de um mercado de maior porte⁶ destacando a possibilidade de uma concentração de comércios e serviços no local.

Pelo exposto, verificamos que a atuação política foi fundamental para que esses programas habitacionais tivessem sucesso, vide os mandatos de Paulo Constantino e Milton Carlos de Mello (Tupã), que figuram como os gestores que mais habitações sociais entregaram no histórico habitacional de Presidente Prudente/SP.

Em contraponto, temos as políticas segregacionistas que permearam os mandatos de Agripino de Oliveira Lima Filho e de Mauro Bragato, reforçando a demanda social por habitação além da necessidade de infraestrutura básica para ela.

⁶ Há época o cartaz anunciava a implantação do Supermercado Econômico da Gente. Com a falência dele e a compra pelo Grupo Jequitibás, não sabemos apontar se ainda haverá a construção de um supermercado no local.

Com isso, constatamos que as políticas habitacionais do BNH e do PMCMV apresentaram uma produção habitacional de grande impacto no espaço urbano de Presidente Prudente/SP, já que foram produzidas, no período dos anos 1960 até 2015 mais de 10.000 habitações sociais (SANTOS, 2016 b).

Essas políticas, atreladas a outras, são fundamentais para o estabelecimento da garantia de uma habitação para famílias com renda baixa. Também concordamos que deve haver uma melhoria na base de análise dessas políticas, já que o déficit habitacional, tanto brasileiro como em Presidente Prudente/SP, ainda são latentes e merecem uma atenção maior.

Pelo exposto, foi possível entendermos que Presidente Prudente/SP possui sua expansão urbana diretamente ligada à produção habitacional, mesmo que de forma desregulada, o que suscita outros problemas sociais urbanos, conforme temos constatado nos últimos anos. Porém, a cidade média estudada é um exemplo fundamental para compreender que, a política habitacional é de suma importância para a produção do espaço urbano.

Considerações finais

As políticas habitacionais possuem importância significativa com relação à produção do espaço urbano, tanto pelo número de habitações sociais que pode produzir, como pelas demandas que cria.

Ao utilizarmos as políticas habitacionais como meio de entendimento de tal importância fazemos uma análise a partir da atuação das políticas públicas, que possuem destaque com sua atuação nas cidades brasileiras, em específico as médias, que vão se consolidando através dos anos, como no caso da centenária Presidente Prudente/SP.

Tal questão é representativa quando analisamos a partir de uma visão escalar as diferentes possibilidades que as políticas habitacionais possuem nas cidades médias, através da intensidade que elas, mediante, por exemplo, a atuação perante o mercado imobiliário, pode criar, necessitando uma revisão constante para entendermos a inserção de que elas hoje fazem parte. (SILVA, 2017).

Assim como, a produção habitacional, tanto no período do BNH quanto no PMCMV, pode ressaltar as questões como a segregação socioespacial, neste caso devido à localização periférica das habitações sociais, não resolvendo o déficit de forma coerente e salutar, mas sim expandindo os problemas sociais urbanos. (COIMBRA, 2017).

Mesmo sendo uma alternativa para combater o déficit habitacional é preciso que as políticas habitacionais sejam constantemente revisadas para que possa oferecer uma qualidade de suas políticas, já que possuem caráter significativo na produção do espaço urbano das cidades.

É o exemplo de Presidente Prudente/SP, que com mais de 10.000 habitações sociais espacializadas em sua malha urbana, expandiu-se e estruturou-se como uma cidade média, obviamente compreendendo as outras dinâmicas que ocorrem para que ela seja reconhecida como tal.

O histórico habitacional desta cidade média demonstra como ela, nestes últimos anos de emancipação política e administrativa, pôde se consolidar na rede urbana, restando agora, que as análises a partir das políticas habitacionais possam contribuir para mais 100 anos Presidente Prudente/SP, mas com avanços em todos os âmbitos sociais.

Referências

ASARI, A.Y e USSAMI, Y. Algumas considerações sobre um núcleo de habitação popular – Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda – Presidente Prudente (SP). **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, v.1, n.2, p.7-24, 1981.

BARON, Cristina Maria Perissinotto e SILVA, Melina Lopes. As políticas habitacionais e o Direito à Cidade: a produção dos conjuntos habitacionais em Presidente Prudente/SP. In: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. 3. 2014. **Anais eletrônicos...** São Paulo/SP. p. 1 – 10. Disponível em: http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/SC/ORAL/SC-HDC-058_BARON_SILVA.pdf Acesso em: 14. dez. 2017.

COIMBRA, Aline Fernanda. A produção habitacional em cidades médias paulistas: entre o estado e o mercado. In: Encontro Nacional da Associação de Pós – Graduação e Pesquisa em Geografia. 12.; 2017. Porto Alegre/RS. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre/RS: 2017. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2017/anais/arquivos/GT%2028/1533.pdf> Acesso em 14. dez. 2017.

_____. O Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias: um debate sobre a política pública. In: Encontro Nacional da Associação de Pós – Graduação e Pesquisa em Geografia. 11.; 2015. Presidente Prudente/SP. **Anais eletrônicos...** Presidente Prudente/SP: 2015. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2015/anais/arquivos/12/395.pdf> Acesso em: 14. dez. 2017.

_____. O Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias. In: Congresso brasileiro de Geógrafos. 7. 2014. Vitória/ES. **Anais eletrônicos...** Vitória/ES: 2014. Disponível em: http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1405531582_ARQUIVO_Trabalhocomplet_oCBGAlineCoimbra.pdf Acesso em: 14. dez. 2017.

FERNANDES, Sílvia Aparecida de Sousa. Políticas habitacionais em Presidente Prudente. In: SPOSITO, M.E.B. (Org.) **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Pós-graduação em Geografia da FCT/UNESP - GASPERR, 2001, p. 157-182.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão e ALVIM, Angélica Tanus Benatti. Política habitacional e o capital privado: o Programa de Arrendamento Residencial em Presidente Prudente, São Paulo. In: **Oculum ensaios**. Campinas. v. 10, n. 2. p. 291- 300. Julho – Dezembro, 2013. Disponível em: <http://periodicos.puc-campinas.edu.br/seer/index.php/oculum/article/viewFile/2147/1793> Acesso em: 14. Dez. 2017.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão. Habitação social em Presidente Prudente/SP. In: **Colloquium Humanarum**, Presidente Prudente, v. 7, n. 2, p. 17-22, jul/dez. 2010. Disponível em: <http://revistas.unoeste.br/revistas/ojs/index.php/ch/article/download/515/756> Acesso em 14. Dez. 2017.

_____. Breve percurso sobre a política habitacional brasileira. **Colloquium Humanarum**, Presidente Prudente, v. 6, n. 1, p. 44-53, jun. 2009.

NASCIMENTO, Rose Maria. O subcentro do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB). In: MELAZZO, Everaldo Santos e GUIMARÃES, Raul Borges (orgs.). **Conjuntura Prudente 2002**. Presidente Prudente/SP, Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR). 2002, p. 59 – 62.

SANTOS, Felipe César Augusto Silgueiro. **Espaço, Tempo e Contradições: Do Banco Nacional de Habitação ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Presidente Prudente/SP**. 2016 a. 124 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia Universidade Estadual Paulista (UNESP) – Presidente Prudente – SP. 2016 a.

_____. Uma análise no espaço – tempo das políticas habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Presidente Prudente/SP. In: Seminário Nacional De Integração Da Graduação E Pós-Graduação Em Geografia, Semana De Geografia E Encontro De Estudantes De Licenciatura Em Geografia. 3., 17., 12., . 2016 b. **Anais eletrônicos...** Presidente Prudente/SP: 2016 b. p. 94 – 98. Disponível em: http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/girardi/ANAIS_2016.pdf. Acesso em: 29. Out. 2017.

_____. O espaço – tempo na produção da cidade: uma periodização das políticas habitacionais em Presidente Prudente/SP. In: Encontro Nacional da Associação de Pós – Graduação e Pesquisa em Geografia. 12.; 2017. Porto Alegre/RS. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre/RS: 2017. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2017/anais/arquivos/GT%2042/1713.pdf> Acesso em: 29. Out. 2017.

SILVA, Bruno Leonardo Barcella. Produção imobiliária e produção do espaço urbano em cidades médias: uma análise para além da escala da cidade. In: Encontro Nacional da Associação de Pós – Graduação e Pesquisa em Geografia. 12.; 2017. Porto Alegre/RS. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre/RS: 2017. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2017/anais/arquivos/GT%2008/521.pdf> Acesso em: 14. dez. 2017.

SILVA, Ronés Borges. A segregação socioespacial urbana em Presidente Prudente/SP. In: **Revista da Católica**, Uberlândia, v. 1, n. 2, p. 81-104, 2009. Disponível em: <http://catolicaonline.com.br/revistadacatolica2/artigosv1n2/07-GEOGRAFIA-02.pdf> Acesso em: 14. Dez. 2017

SOUSA, Sílvia Aparecida. Políticas de Estado e a questão da moradia em Presidente Prudente. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n.15, p. 28-59, 1993.

_____. **Políticas de Estado e a Questão da Moradia em Presidente Prudente**. 1992. 95 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia Universidade Estadual Paulista (UNESP) – Presidente Prudente – SP. 1992.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: Reestruturação das cidades, reestruturação urbana. In:____ (org.) **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular. 2007. p. 233 – 253.

Sites consultados:

<http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/235/historia-em-detalle-299896-1.aspx>
Acesso em: 22. Fev. 2018.

<http://slideplayer.com.br/slide/10216989/> Acesso em: 22. Fev. 2018.

<http://www.tribunafeirense.com.br/noticias/26939/programa-minha-casa-minha-vida-sera-discutido-em-audiencia-publica.html> Acesso em: 20.fev.2018

<https://cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?codmun=354140> Acesso em: 20.fev.2018

<http://www.meuimovelpp.com.br/imovel/505430/casa-venda-presidente-prudente-sp-cohab>
Acesso: 22. fev. 2018.

<http://editoraunesp.com.br/blog/na-midia-22-06-2015-13-52> acesso em 22.fev.2018

<https://jornaloexpresso.wordpress.com/2011/10/30/ongs-cobram-taxas-para-incluir-mutuarios-do-programa-minha-casa-minha-vida/> acesso em 22.fev.2018

<http://brasiliapoetica.web1509.kinghost.net/category/o-dia-a-dia-da-construcao/page/2/>
acesso em 22.fev.2018

<http://www.orealizacoes.com.br/blog/10-construcoes-brasileiras-que-valem-a-pena-conhecer/> acesso em 22.fev.2018

<http://www.novomilenio.inf.br/real/ed119z.htm> acesso em 22.fev.2018

<http://www.presidenteprudente.sp.gov.br/site/noticias.xhtml?cod=24735> acesso em
22.fev.2018