



**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”**

**FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES, COMUNICAÇÃO E DESIGN
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

JENNIFER SOUZA SANTOS

**POLÍTICA HABITACIONAL E URBANIZAÇÃO:
O PROTAGONISMO DA COHAB-BAURU NA CIDADE SEM LIMITES**

**BAURU
2023**

JENNIFER SOUZA SANTOS

**POLÍTICA HABITACIONAL E URBANIZAÇÃO:
O PROTAGONISMO DA COHAB-BAURU NA CIDADE SEM LIMITES**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo, da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, como requisito final para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Campus de Bauru.

Orientador: Prof. Dr. Jefferson Oliveira Goulart.

BAURU

2023

Santos, Jennifer Souza.

Política habitacional e urbanização : o protagonismo da COHAB-Bauru na Cidade Sem Limites / Jennifer Souza Santos, 2023

175 p.

Trabalho Final de Graduação – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (Unesp), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru, 2023

Orientador: Prof. Dr. Jefferson Oliveira Goulart

1. Política Urbana. 2. Política Habitacional. 3. Habitação Social. 4. COHAB-Bauru. I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design. II. Título.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Prof. Dr. Jefferson Goulart, pela oportunidade e confiança ao aceitar a tarefa de me orientar. Agradeço pela organização, objetividade, paciência e rigor no processo de orientação, fazendo-se presente em todas as etapas da pesquisa.

À minha mãe e amiga confidente, Leideane Dias, pelas horas de escuta atenta, amor e acompanhamento muito próximo do o desenvolvimento deste trabalho, por participar de todos os meus processos de amadurecimento como cidadã, pesquisadora e futura arquiteta e urbanista.

Ao meu pai, Ricardo Rodrigues, pelo amor e apoio constantes, demonstrados especialmente em seus exaustivos deslocamentos para facilitar minhas idas e vindas entre as cidades de Bauru e São Paulo durante o período da graduação.

Ao meu querido e amável Felipe Cavalcante, com quem coleciono experiências e partilho sonhos, agradeço pela cumplicidade, carinho, diálogo e fundamental encorajamento, e cujas habilidades com tabelas e dados quantitativos foram necessárias para este trabalho.

Aos queridos amigos, Marcos Menezes (Grazi) e Yago Boroto (Anúbis), amigas preciosas que me acompanharam noites em claro na elaboração de projetos da faculdade, agradeço por contribuírem com meu entendimento e perseverança para escrever essa pesquisa. Também, ao meu amigo Nicolas Mattiazzo (Kadov), meu “pai” da graduação, pelo constante suporte, respeito, trocas de saberes e amizade sincera.

Às queridas amigas, Raíra Spera (Lito) – companheira assídua dos percursos aos conjuntos habitacionais – e Isabela Ravagnani (Tauby), por terem cedido um espacinho no lar que me senti pertencente no momento de retomada das atividades acadêmicas presenciais pós pandemia da Covid-19, quando precisei retornar a Bauru para dar início ao levantamento de dados e às visitas de campo.

Aos funcionários da COHAB-Bauru, dentre os quais destaco Beatriz Flaustino, Cintya Mayumi Bezerra, Nivair dos Santos, Pedro Henrique Peres e faço especial menção ao Dr. Cleber Speri e à Eng^a Muriel Guirro, por abrirem as portas da Companhia permitindo a utilização do espaço e da infraestrutura para o levantamento de dados, sem os quais a concretização dessa pesquisa em sua totalidade se tornaria inviável.

Aos moradores dos conjuntos habitacionais visitados, por me receberam em suas casas e estabelecimentos oferecendo sombra e água fresca sob o escaldante sol de Bauru, agradeço pelo acolhimento, pela disposição e disponibilidade em conversar comigo contribuindo com relatos valiosos para este estudo. A cada morador que rememorou o passado, revisitando suas histórias de construção, luta e suor, expressei o meu sincero agradecimento.

Aos membros da banca, Profa. Dra. Silvana Alves, pelas importantes trocas ao longo das atividades da graduação e pelos apontamentos tecidos na banca de qualificação, muito pertinentes para a finalização do presente trabalho, e Prof. Dr. Estevam Otero, por ter aceitado o convite para participar da banca.

À Bárbara Damasceno, grande pesquisadora das áreas das políticas públicas de habitação e do planejamento urbano e regional, que sem obrigação contribuiu diversas vezes com importantes materiais para elaboração desse estudo.

Aos familiares e amigos que, direta ou indiretamente, foram também muito importantes no decorrer desse processo.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo pelo apoio e financiamento da pesquisa de Iniciação Científica que resultou nos conteúdos apresentados neste trabalho.

A cidade é o espaço ideal do habitat humano. Ela precisa ser projetada. As coisas não podem acontecer como um acaso histórico, com desvios de interesses particulares; temos que acomodar as populações no seu melhor arranjo dentro das cidades, e não só vender terrenos, como querem os especuladores imobiliários; isso gera um desastre. A cidade é para todos.

Paulo Mendes da Rocha

RESUMO

Este Trabalho Final de Graduação tomou como objeto de estudo a atuação da Companhia de Habitação Popular de Bauru (SP) e a análise de sua trajetória do ponto de vista dos impactos na produção do espaço urbano deste município. O escopo cronológico abrangeu todo o período de existência da COHAB-Bauru, de sua fundação, em 1966, aos dias atuais. A investigação compreendeu a catalogação quantitativa e a análise qualitativa da produção habitacional da COHAB-Bauru em diferentes períodos e por meio de distintos modelos institucionais, tomando-se como hipótese analítica que a provisão habitacional implica igualmente em produção do espaço urbano. Ainda que as políticas habitacionais sejam pautadas pelo enfrentamento do déficit habitacional, também contribuem diretamente para a descontínua expansão da malha urbana e resultam em cidades espacial e socialmente fragmentadas. Esses aspectos remetem a dinâmicas urbanas que, além das políticas públicas, compreendem as ações do mercado imobiliário, cuja conjunção produz resultados como a segregação socioespacial dos estratos sociais de baixa renda, privados do direito à cidade. O estudo reconstituiu a trajetória da COHAB-Bauru como agente fundamental da política habitacional implantada a partir do regime autoritário instalado em 1964, cuja origem está associada à modelagem institucional do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Banco Nacional de Habitação (BNH) e das Companhias de Habitação (COHABs). A amplitude do recorte cronológico também permitiu a análise dos impactos das mudanças institucionais subsequentes, sobretudo a partir da extinção do BNH, em 1986, a fim de compreender seus efeitos nas políticas públicas de habitação social e em que medida estas impactaram a ação da COHAB-Bauru e o desenvolvimento urbano de Bauru, importante cidade média do interior paulista.

Palavras-chave: *COHAB-Bauru; política habitacional; desenvolvimento urbano; produção do espaço urbano; habitação popular.*

ABSTRACT

This Final Graduation Paper took as its object of study the activities of the Companhia de Habitação Popular de Bauru (SP) and the analysis of its trajectory from the point of view of its impacts on the production of urban space in this city. The chronological scope covered the entire period of existence of COHAB-Bauru, from its foundation in 1966 to the present day. The investigation comprised a quantitative cataloguing and qualitative analysis of the housing production of COHAB-Bauru in different periods and through different institutional models, taking as its analytical hypothesis that housing provision also implies the production of urban space. Although the housing policies are guided by the confrontation of the housing deficit, they also contribute directly to the discontinuous expansion of the urban network and result in spatially and socially fragmented cities. These aspects refer to urban dynamics that, besides public policies, include the actions of the real estate market, whose conjunction produces results such as the socio-spatial segregation of low-income social strata, deprived of the right to the city. The study reconstituted the trajectory of COHAB-Bauru as a fundamental agent of the housing policy implemented from the authoritarian regime installed in 1964, whose origin is associated with the institutional modeling of the Sistema Financeiro de Habitação (SFH), the Banco Nacional de Habitação (BNH) and the Companhias de Habitação Popular (COHABs). The amplitude of the chronological scope also allowed the analysis of the impacts of subsequent institutional changes, especially after the extinction of the BNH in 1986, in order to understand its effects on public policies for social housing and to what extent these impacted the action of COHAB-Bauru and the urban development of Bauru, an important medium city in the interior of São Paulo State.

Keywords: *COHAB-Bauru; housing policy; urban development; production of urban space; social housing.*

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEI	Comissão Especial de Inquéritos
Cia.	Companhia
COHAB	Companhia de Habitação Popular
COHAB-BU	Companhia de Habitação Popular de Bauru
CURA	Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada
DDN	Departamento de Diretrizes e Normas
D.I.	Distrito Industrial
EE	Escola Estadual
EMDURB	Empresa Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Bauru
EMEI	Escola de Educação Infantil
EMEII	Escola de Educação Infantil Integral
FCP	Fundação da Casa Popular
FCVS	Fundo de Compensação de Variações Salariais
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FICAM	Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação Social
GAECO	Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
INOCOOP	Instituto de Orientação a Cooperativas Habitacionais
MPSP	Ministério Público do Estado de São Paulo
PIB	Produto Interno Bruto
PLANHAP	Plano Nacional de Habitação Popular
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMB	Prefeitura Municipal de Bauru
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PROFILURB	Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
PROHAP	Programa de Habitação Popular
PROMORAR	Programa de Erradicação da Subabitação

PROTECH	Programa de Difusão da Tecnologia para a Construção de Habitação de Baixo Custo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
S.M.	Salário Mínimo
TCE SP	Tribunal de Contas do Estado de São Paulo
UH	Unidade Habitacional
UPA	Unidade de Pronto Atendimento

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa do município de Bauru e sua localização estado de São Paulo	38
Figura 2: Mapa dos eixos rodoviários que integram o município de Bauru.....	42
Figura 3: Mapa de evolução da mancha urbana da cidade de Bauru.....	45
Figura 4: Organograma atualizado da COHAB-Bauru.....	50
Figura 5: O Conjunto Habitacional Mary Dota em fase de construção	57
Figura 6: Espacialização cartográfica dos Conjuntos Habitacionais da COHAB-BU na cidade de Bauru	58
Figura 7: Relação entre a produção habitacional da COHAB-BU e a expansão da mancha urbana da cidade de Bauru (1961-2000)	61
Figura 8: Conjuntos Habitacionais selecionados para a análise qualitativa.....	65
Figura 9: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Contexto de Inserção Urbana.....	69
Figura 10: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Planta de Situação.....	69
Figura 11: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Distribuição dos Lotes	70
Figura 12: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Centro Comunitário.....	71
Figura 13: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Núcleo de Saúde Europa.....	72
Figura 14: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Locação das casas nos lotes, Quadras “A” e “B”	73
Figura 15: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Locação das casas nos lotes, Quadra “C”	74
Figura 16: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Planta arquitetônica Tipo BU-I-2-41 – 41,25 m²	74

Figura 17: Mutirão Carmem Carrijo Coube –Parede aparente em alvenaria de tijolos cerâmicos.....	75
Figura 18: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Casa com fachada e telhado originais....	76
Figura 19: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Casa com fachada reformada e rebocada e telhado original	77
Figura 20: N. H. Engenheiro Octávio Rasi – Contexto de inserção urbana	78
Figura 21: Construções do N. H. Eng. Octávio Rasi e o Residencial Eucaliptos ao fundo	79
Figura 22: Área do Assentamento Nasralla 1 limítrofe ao N. H. Eng. Octávio Rasi	80
Figura 23: N. H. Eng. Octávio Rasi – Plano de Urbanização	82
Figura 24: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área perimetral adjacente à ferrovia.....	83
Figura 25: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área livre para lazer e recreação	84
Figura 26: N. H. Eng. Octávio Rasi – Plano de loteamento e locação das casas nos lotes	85
Figura 27: Planta arquitetônica tipo BU-I-1-27 – 27,11 m².....	86
Figura 28: Planta arquitetônica tipo BU-I-2-34 – 33,75 m².....	87
Figura 29: Planta arquitetônica tipo BU-I-3-42 – 41,86 m².....	87
Figura 30: Planta arquitetônica tipo BU-I-4-49 – 48,50 m².....	88
Figura 31: Planta arquitetônica tipo BU-2-I-2-42 – 49,60 m².....	89
Figura 32: N. H. Edison Bastos Gasparini – Contexto de inserção urbana.....	90
Figura 33: N. H. Edison B. Gasparini – Arborização Urbana	92
Figura 34: N. H. Edison B. Gasparini – Projeto urbanístico.....	93
Figura 35: Planta arquitetônica tipo BU-II-2-40 – 40,41 m²	94
Figura 36: Planta arquitetônica tipo BU-II-3-47 – 47,19 m²	94
Figura 37: N. H. Mary Dota – Contexto de inserção urbana	95
Figura 38: N. H. Mary Dota – Foto da Av. Dr. Marcos de Paula Raphael.....	96

Figura 39: N. H. Mary Dota – Plano de Urbanização.....	99
Figura 40: N. H. Mary Dota – Interrupção da quadra.....	99
Figura 41: N. H. Mary Dota – Vista para os “Altos da Cidade” (região Sul de Bauru) ..	100
Figura 42: N. H. Mary Dota – Plano Geral da Unidade de Habitação tipo CPE-2-40 ..	101
Figura 43: N. H. Mary Dota – Planta arquitetônica tipo CPE-2-40 – 41,20 m².....	101
Figura 44: N. H. Mary Dota – Plano Geral da Unidade de Habitação Tipo CPE-3-48.	102
Figura 45: N. H. Mary Dota – Planta arquitetônica tipo CPE-3-48 – 48,16 m².....	102
Figura 46: Vila Tecnológica de Bauru – Contexto de inserção urbana	103
Figura 47: Vila Tecnológica de Bauru - Projeto urbanístico.....	104
Figura 48: Vila Tecnológica de Bauru – EMEII Prof. Horácio Gonçalves Paula	105
Figura 49: Vila Tecnológica de Bauru – Sistema de lazer inutilizado	105
Figura 50: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Apoema – 40,32 m².....	109
Figura 51: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Blocaço – 30,50 m².....	109
Figura 52: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica CBM – 60,32 m²	110
Figura 53: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica José Turecki – 30,60 m²	110
Figura 54: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Eucatex – 43,31 m²	111
Figura 55: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Hidrapar – 51,42 m².....	111
Figura 56: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica José Cezário – 40,56 m².....	112
Figura 57: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica MLC – 59,66 m²	112
Figura 58: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Todeschini – 43,83 m²	113
Figura 59: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Zênite – 71,28 m².....	113
Figura 60: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Zopone – 36,43 m²	114
Figura 61: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Treplan – Prédio pavimento térreo	115
Figura 62: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Treplan – Prédio pavimento tipo.	115

Figura 63: Vila Tecnológica de Bauru - Bloco de apartamentos.....	116
--	------------

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Síntese das contribuições dos três níveis de governo para o processo de descentralização industrial em São Paulo	41
Quadro 2: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Memorial descritivo do projeto arquitetônico	75
Quadro 3: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área por finalidade	82
Quadro 4: N. H. Edison B. Gasparini – Áreas por finalidade	93
Quadro 5: N. H. Mary Dota – Área por finalidade.....	98
Quadro 6: Julgamentos do TCE SP acerca das contas da COHAB-BU entre os anos de 2009 e 2017	125

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: evolução do crescimento populacional do município de Bauru (1940-1991)..	40
Gráfico 2: Evolução da produção habitacional da COHAB-BU na cidade de Bauru por ciclo temporal e distribuição por região.....	62

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Taxa de urbanização de Bauru (1940-1991)	39
Tabela 2: Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-BU na cidade de Bauru .	55
Tabela 3: Distribuição territorial dos Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-BU na cidade de Bauru	59
Tabela 4: N. H. Eng. Octávio Rasi – Relação das tipologias arquitetônicas	85
Tabela 5 - Vila Tecnológica de Bauru – Relação de construtoras.....	108
Tabela 6: Projeção de número de contratos da COHAB-Bauru e previsão de arrecadação até 2026.....	127

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	16
INTRODUÇÃO: O PROBLEMA URBANO-HABITACIONAL BRASILEIRO.....	22
1. A POLÍTICA HABITACIONAL DO BNH.....	26
2. A CIDADE SEM LIMITES: EXPANSÃO URBANA A PARTIR DE 1960	37
3. A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU	48
4. A TRAJETÓRIA PRODUTIVA DA COHAB-BAURU.....	54
5. OS PROJETOS DA COHAB-BAURU E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	64
5.1 Análise Qualitativa.....	68
5.1.1 Mutirão Carmem Carrijo Coube	68
5.1.2 Núcleo Habitacional Engenheiro Octávio Rasi.....	77
5.1.3 Núcleo Habitacional Edison Bastos Gasparini	89
5.1.4 Núcleo Habitacional Mary Dota.....	95
5.1.5 Vila Tecnológica Engenheiro José Queda.....	103
5.2 Análise Síntese	117
6. CRISE E AGONIA DA COHAB-BAURU: UMA MORTE ANUNCIADA	120
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	129
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	129
APÊNDICES	139
ANEXOS	173

APRESENTAÇÃO

Este Caderno apresenta os conteúdos referentes ao Trabalho Final de Graduação (TFG) que trata da trajetória da Companhia de Habitação Popular de Bauru (SP), cujo objetivo principal compreendeu a problematização e investigação histórica da COHAB-Bauru como agente de formulação, gestão e implantação de política habitacional popular com largo impacto na expansão urbana local.¹

Embora diversos estudos precedentes tenham se dedicado às questões da política habitacional e da produção do espaço urbano – notadamente na escala das capitais, grandes cidades e regiões metropolitanas do país –, constatam-se ainda um vasto caminho a ser percorrido e diversas lacunas a serem preenchidas no caso do conhecimento urbanístico sobre as cidades médias do interior do estado de São Paulo.

Nesse sentido, a pesquisa justifica-se, em primeiro lugar, pela originalidade do objeto, direcionando o foco para o desenvolvimento urbano de uma importante cidade média do interior paulista (Bauru) cuja agência estatal (COHAB-BU) exerceu, durante um longo período (cerca de três décadas), um papel destacado nas políticas habitacional e urbana; em segundo lugar, porque a magnitude de sua produção habitacional (17.363 unidades) e os critérios locacionais adotados são indícios indiscutíveis de sua relevância para os estudos das políticas públicas de habitação e do planejamento urbano; em terceiro lugar, pelas circunstâncias atuais indicarem, em um futuro próximo, a extinção da Companhia, dada sua inefetividade e as graves denúncias de corrupção em sua gestão. Ademais, a inexistência de pesquisas e estudos específicos sobre a COHAB-Bauru ratifica a pertinência e o ineditismo temático desta investigação.

A COHAB-Bauru estendeu suas atividades por 84 cidades do interior paulista, especialmente na região oeste, totalizando 64.462 unidades habitacionais construídas, mas este

¹ Os resultados aqui apresentados na forma de TFG resultam de investigação desenvolvida originalmente como Pesquisa de Iniciação Científica financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Processo Fapesp nº 2021/09243-0), instituição à qual a autora agradece o apoio.

estudo se limitará à sua atuação na cidade-sede. Portanto, assume-se como hipótese analítica que a atuação da Companhia Habitacional de Bauru influenciou decisivamente no processo de desenvolvimento urbano da cidade, conduzindo à uma expansão territorial dispersa e horizontalizada, o que contribuiu para a estratificação socioespacial e para a reprodução de dinâmicas imobiliárias controversas de ocupação do território, cujas escolhas locacionais geraram vazios urbanos intermediários que serviram à retenção especulativa de terras à espera de infraestrutura.

Metodologicamente recorreu-se a múltiplos procedimentos complementares. O primeiro expediente, de natureza teórica, conceitual e analítica, correspondeu à revisão da bibliografia de referência, sendo: literatura urbanística com enfoque para as abordagens da política habitacional do BNH e da produção do espaço urbano e literatura específica concernente à caracterização socioeconômica e urbanística de Bauru e às transformações morfológicas do tecido urbano do município a partir da década de 1960, bem como estudos de caso e/ou comparativos de cidades médias e de Companhias Habitacionais em geral. Também foram consultadas fontes institucionais (IBGE, Fundação SEADE, Ipeadata, Prefeitura Municipal de Bauru, Secretaria Municipal de Planejamento, COHAB-Bauru e outros).

O segundo procedimento compreendeu a catalogação quantitativa da produção habitacional sob a responsabilidade da COHAB-BU em Bauru mediante coleta e sistematização de dados na sede da Companhia, localizada em Bauru, para consulta aos seus arquivos. Com base nos dados extraídos do seu Gerenciador Eletrônico de Documentos (GED), elencou-se as seguintes informações: denominação do empreendimento; data de implantação; tipologia arquitetônica; localização na malha urbana (região); e número de unidades habitacionais. Na sequência os conjuntos habitacionais foram situados cartograficamente, permitindo evidenciar e analisar sua distribuição territorial na cidade.

A fim de complementar o fichamento quantitativo, foram selecionados e avaliados – pelo recurso de “amostragem por cotas” – cinco núcleos habitacionais que se adequaram dentro dos critérios pré-estabelecidos de data/período de implantação, distribuição territorial, modo de lotear e quantitativo habitacional.

Paralelamente foram realizadas entrevistas com moradores dos conjuntos habitacionais com o auxílio de roteiro semiestruturado. Não se tratou, porém, de levantamento quantitativo com valor amostral, apenas e tão-somente de um recurso metodológico adicional de natureza qualitativa. Também foram realizadas entrevistas com atuais funcionários da COHAB-Bauru, expandindo o conhecimento sobre os aspectos organizacionais, ação da empresa, *modus operandi* etc.

O trabalho se amparou ainda na pesquisa documental. Realizou-se um minucioso levantamento de documentos no acervo da COHAB-Bauru, mediante consulta de tubos e pastas que continham a relação de plantas arquitetônicas, projetos urbanísticos, contratos realizados, memoriais descritivos e demais arquivos de cada um dos núcleos escolhidos para a elaboração da análise qualitativa. Quanto à explanação descritiva da crise institucional da Cia., recorreu-se também à uma importante base documental composta por relatórios, atas, audiências públicas, documentos oficiais e afins de relevância indispensável para o entendimento das circunstâncias que marcam a trajetória recente da empresa de habitação de Bauru.

Em suma, trata-se de um estudo qualitativo com mensuração quantitativa, direcionado para o entendimento dos efeitos da atividade produtiva da Companhia de Habitação Popular de Bauru, mediante sua inserção territorial e diálogo da literatura com as descobertas analíticas e empíricas, nos processos de estruturação e desenvolvimento urbano da cidade de Bauru.

Além desta Apresentação, este Caderno é composto pela Introdução, 6 Capítulos e a seção das Considerações Finais, os quais foram organizados na seguinte sequência:

O Capítulo de Introdução (“O problema urbano-habitacional brasileiro”) relaciona a política habitacional à produção do espaço urbano e contextualiza brevemente as marcas da acelerada urbanização brasileira no século XX, dentre as quais destacam-se: o modelo nacional-desenvolvimentista, a disseminação da ideologia da casa própria, a concentração fundiária e seu reflexo direto no acesso seletivo à terra urbana.

O Capítulo 1 (“A política habitacional do BNH”) tece um panorama geral da política habitacional implantada em 1964 como consequência do regime militar, centralizada no modelo institucional do Sistema Financeiro de Habitação e do Banco Nacional de Habitação, apresentando as bases institucionais sob as quais ela foi estruturada.

O Capítulo 2 (“A cidade sem limites: expansão urbana a partir de 1960”) dedica-se a uma caracterização do município quanto aos seus aspectos urbanísticos, geográficos, demográficos e socioeconômicos e enuncia os vetores de crescimento que nortearam a sua expansão territorial a partir da segunda metade do século XX, notadamente os elementos relativos às esferas das políticas de habitação social e do desenvolvimento urbano;

O Capítulo 3 (“A Companhia de Habitação Popular de Bauru”) reconstitui a evolução institucional desta agência desde sua criação em 1966 e evidencia os principais aspectos institucionais: como, quando, por quê e em quais circunstâncias se deu sua fundação; formato diretivo; fontes de recursos etc.

O Capítulo 4 (“A trajetória produtiva da COHAB-Bauru”) quantifica a produção habitacional da COHAB-BU em Bauru e considera uma periodização por ciclos de atividade, identificando comparativamente os padrões de atuação da companhia conforme diferentes períodos e modelos institucionais, em especial durante e após a vigência do BNH, este último caracterizado pela “descentralização por ausência”.

O Capítulo 5 (“Os projetos da COHAB-Bauru e a produção do espaço urbano”) apresenta as justificativas para a escolha da base empírica, organizando-se em duas subseções:

“Análise Qualitativa” e “Análise Síntese”. Na primeira, aproxima-se o olhar do Mutirão Carmem Carrijo Coube e dos Conjuntos Habitacionais Engenheiro Octávio Rasi, Edison Bastos Gasparini, Mary Dota e a Vila Tecnológica de Bauru, tecendo uma leitura qualitativa acerca da inserção urbana e dos aspectos urbanísticos e habitacionais mais gerais desses empreendimentos; na segunda, propõe-se uma reflexão das descobertas elencadas ao longo da pesquisa empírica e um diálogo com as discussões e resultados alcançados nos Capítulos precedentes.

O Capítulo 6 (“A crise e a agonia da COHAB-Bauru: uma morte anunciada”) explora as razões que levaram à atual crise vivenciada pela agência e que prevê o seu final melancólico em decorrência da sua dívida bilionária e da investigação sofrida, realizada pelo Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (Gaeco) e batizada de “Operação João de Barro”.

A seção derradeira das Considerações Finais retoma os principais pontos abordados durante a pesquisa, oferecendo um balanço conclusivo sustentado por elementos quantitativos sobre a própria engrenagem de funcionamento institucional e a trajetória da Companhia de Habitação Popular de Bauru, bem como do seu papel na produção do espaço urbano da cidade de Bauru.

Finalmente, é importante fazer um registro de ordem metodológica que diz respeito à coleta de dados: o arquivamento dispersivo e pouco cuidadoso dos dados referentes às atividades da COHAB-Bauru, em particular no tocante à sua produção quantitativa – seja na cidade-sede seja nas demais cidades atendidas –, gerou dificuldades no decorrer da pesquisa. Os dados aqui apresentados podem (e muito provavelmente vão) divergir em relação a algumas das fontes consultadas, inclusive em relação aos diferentes arquivos oficiais consultados durante as visitas à sede da Cia. Dessa forma, pode-se chegar ao final do trabalho com eventual imprecisão quanto aos dados quantitativos que a própria COHAB-BU fornece, o que não

significa um comprometimento da análise em termos de compreensão dos efeitos da atividade produtiva da entidade na produção social do espaço urbano local, pois trata-se apenas e tão-somente de uma dificuldade decorrente da própria forma inadequada de organização de dados da fonte da investigação, o que remete à imprecisão no registro dos valores referentes à sua produção quantitativa.

INTRODUÇÃO: O PROBLEMA URBANO-HABITACIONAL BRASILEIRO

Ao longo da existência do Banco Nacional de Habitação (BNH), de 1964 a 1986, foi implantada uma política habitacional centralizada pelo governo federal que, em que pese seus muitos problemas e distorções (MARICATO, 1987), registrou expressivos resultados quantitativos. Não obstante, também foi criada uma complexa rede institucional em torno do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), através da qual as Companhias de Habitação Popular (COHABs) e agências similares – caso da CDHU no estado de São Paulo (ROYER, 2002) – cumpriram um importante papel como captadoras dos recursos disponíveis e responsáveis pela provisão de moradias em âmbitos municipal e regional. Este também foi o caso da COHAB-Bauru.

Antes de abordar diretamente a experiência da COHAB-Bauru, porém, é preciso mencionar a trajetória das políticas habitacionais, as mudanças socioeconômicas e políticas que marcaram o Brasil e o intenso processo de urbanização do século XX.

Nesses termos, assume-se como fio condutor da discussão a inter-relação entre política habitacional e produção do espaço urbano, partindo do suposto de que a habitação é, especialmente no contexto de sociedades capitalistas, uma problemática revestida por grande complexidade, o que implica obrigatoriamente analisar como as cidades se conformam no âmbito socioespacial (BOLAFFI, 1982). Isso permite constatar que no cerne da lógica capitalista a habitação revela-se uma mercadoria *sui generis* atrelada a uma segunda mercadoria de especial relevo: a terra. Defronta-se, então, com um problema de cunho urbano-habitacional.

No Brasil, a questão habitacional é uma problemática urbana de longa data – embora só tenha adquirido um status de política estatal de provisão de moradias a partir da década de 1930 com a ascensão do varguismo (BONDUKI, 2017) –, cujos modos de enfrentamento foram modificados ao longo dos anos. O intenso processo de urbanização do país no século XX sobrecarregou a infraestrutura urbana existente e revelou-se incapaz de responder às

necessidades dos estratos sociais de baixa renda que, atraídos pelas novas oportunidades de emprego, emergiam aos maiores centros urbanos. Nesse contexto, consolidou-se um padrão de ocupação territorial sintetizado em torno da clivagem centro-periferia. Tal modelo selou as desigualdades socioespaciais determinando a quem pertenciam os espaços da cidade: enquanto as áreas centrais eram reservadas para os estratos mais ricos, destinavam-se as áreas periféricas aos pobres, em geral caracterizadas pela precariedade urbana e pela pouca (ou nenhuma) condição de habitabilidade, além dos problemas relativos à regularização fundiária.

À vista disso, “a distribuição espacial da população no quadro desse crescimento caótico reflete a condição social dos habitantes da cidade, espelhando no nível do espaço a segregação imperante no âmbito das relações econômicas” (KOWARIK, 1993, p. 34). Ou seja, além da intensa urbanização que marcou a segunda metade do século passado, uma somatória de fatores institucionais e socioeconômicos estabeleceu relação determinante de causa e efeito com o problema habitacional, e à medida que o problema atingiu maiores proporções, tornou-se imprescindível a intervenção estatal.

A política sanitarista adotada na transição do século XIX para o século XX e o modelo rentista foram superados e, a partir da década de 1930, entrou em cena a atuação direta do Estado na provisão e no financiamento de moradias populares, inicialmente através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e depois pela Fundação da Casa Popular (FCP) na Era Vargas (BONDUKI, 2017). Em que pese uma produção com inovações arquitetônicas, esse modelo de provisão habitacional se demonstrou errático e ineficaz, tanto porque privilegiou segmentos sociais por critérios corporativos quanto porque ignorou a população de baixa renda ou ainda porque foi quantitativamente insuficiente.

Se, por um lado, as iniciativas do período populista se demonstraram ineficazes na resolução do problema, por outro, serviram de base para a (re)estruturação da política habitacional que viria adiante. Como explica Bolaffi (1982), dentre as muitas questões e

necessidades da população brasileira, a habitação popular foi eleita pelo governo federal, a partir de 1964, como problema fundamental. Assim, na década de 1960 emergiu um novo modelo de política pública de habitação e desenvolvimento urbano, cuja principal característica institucional foi sua centralização em torno do SFH/BNH, cuja operacionalização incluía as Companhias Habitacionais. Cabe mencionar que, naquele momento, a população do país somava 70.967.185 habitantes.²

Em ambas as políticas – seja a do período populista, seja a do regime autoritário –, a difusão da ideologia da casa própria tornou-se pauta fundamental. De um lado, os governos valiam-se do discurso como “forma de transformar os trabalhadores em proprietários, levando-os a incorporarem posições políticas conservadoras” (LOSNAK, 2004, p. 210); de outro, para a população trabalhadora, simbolizava grande segurança – contra a rotatividade no emprego (ou desemprego aberto) e o baixo poder aquisitivo – e sensação de progresso pessoal (MARICATO, 1987). Além disso, a ideologia da casa própria também remetia (e remete) à ascensão social, atribuindo à moradia um sentido patrimonial. Logo:

Para o trabalhador urbano, a casa própria simbolizava o progresso material. Ao viabilizar o acesso à propriedade, a sociedade estaria valorizando o trabalho, demonstrando que ele compensa, gera frutos e riqueza. Por outro lado, a difusão da pequena propriedade era vista como meio de dar estabilidade ao regime, contrapondo-se às ideias socialistas e comunistas. Com isso, o Estado estaria disseminando a propriedade em vez de aboli-la e, assim, promovendo o bem estar comum. (BONDUKI, 2017, p. 92).

Todavia, como é sabido, a habitação por si só não é o bastante para propiciar qualidade de vida à população trabalhadora. Na verdade, é igualmente necessário que seja pensada e

² Recenseamento Geral do Brasil-1960. Sinopse preliminar do censo demográfico. Rio de Janeiro: IBGE – Serviço Nacional de Recenseamento, 1962. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/312/cd_1960_sinopse_preliminar_br.pdf>. Acesso em: 9 maio 2022.

executada uma política urbana que considere uma série de ações governamentais de ordem social, política e econômica capazes de gerar empregos, distribuir infraestrutura de forma equitativa, assegurar o direito de acesso a bens e serviços públicos etc. (CATELAN, 2008). Reduzir o problema habitacional a uma questão meramente quantitativa resulta no esvaziamento dos contextos e das lógicas que produziram (e produzem) as cidades e a sociedade, portanto, esvaziam-se as complexidades que orbitam em torno da habitação.

Embora historicamente as políticas habitacionais tenham sido pautadas pelo enfrentamento do déficit habitacional, vale frisar que a provisão de moradias populares também contribui de maneira significativa para a descontínua expansão do tecido urbano e para a estruturação de cidades social e espacialmente fragmentadas. Nesse sentido, produzir habitação popular implica, necessariamente, produzir espaço na e da cidade. Essa condição remete a dinâmicas urbanas que, além das políticas públicas, compreende as ações do mercado imobiliário, cuja conjunção produz resultados que implicam na produção social do espaço urbano, incidindo, sobretudo, sobre a população de baixa renda, privada do direito à cidade.

Ou seja, de acordo com Singer (1982), os interesses especulativos do mercado determinam as porções da cidade em que o preço da terra será maior ou menor. Este autor explica que “a propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano” (SINGER, 1982, p. 33). Esses aspectos permitem inferir que, desde os primórdios da sociedade industrial, “não é a solução do problema da habitação o que resolve ao mesmo tempo a questão social, mas é a solução da questão social que tornará possível a solução do problema da habitação” (ENGELS, 1961, p. 145 *apud* CARIELLO Fº, 2002, p. 41).

1. A POLÍTICA HABITACIONAL DO BNH

Instituído pela Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) incumbiu-se de ampliar e centralizar a provisão habitacional fomentada por uma política de crédito a longo prazo, mas, para além disso, pretendia obter o apoio das massas populares, atenuar a inquietação social e, assim, legitimar o poder a partir da formulação daquilo que Bolaffi (1982) denomina “falso problema”. Ou seja, uma política habitacional que, ao contrário de ser formulada com base nas complexidades que envolvem a mercadoria habitação propriamente dita, assume um papel secundário de sustentação de objetivos alheios dentro da agenda política da ditadura militar.

Criado com uma resposta à forte crise da moradia, condicionado pelas necessidades de desenvolvimento e de acumulação de capital em sua fase monopolista no pós-1964 (NEGRELOS; CUCATO; SCATALON, 2019), o BNH elevou-se à posição de peça chave do Plano Nacional de Habitação (PNH). Paralelamente, outros arranjos institucionais de grande relevo foram instituídos de modo a estruturar o Plano, casos do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), afinal “a criação de um sistema financeiro de habitação, pressupõe um estágio específico de desenvolvimento capitalista” (CARIELLO Fº, 2002, p. 98).

Aliás, não é casual que tenha sido abolida toda a estrutura fragmentária e corporativa anterior (organizada em torno dos IAPs) e que as políticas públicas em geral e a política habitacional em particular tenham sido objeto de um movimento centralizador, pois o regime autoritário instalado em 1964 concentrou todo o correspondente arranjo institucional e os recursos orçamentários e decisórios sob seu controle. Ditaduras não sabem conviver com processos de tomadas de decisões compartilhados ou descentralizados, e o Brasil não foi uma exceção.

Como agente decisório, operacional e financeiro, cabia ao BNH “orientar, disciplinar e controlar o SFH”, de modo a incentivar a “construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”, sem, no entanto, “operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações”³, responsabilidade esta atribuída aos agentes específicos do sistema. Nota-se que:

Sob três aspectos, o modelo BNH representa uma inovação na política habitacional. Primeiro, trata-se de um banco, ao contrário das soluções anteriores, baseadas na Fundação da Casa Popular e nas caixas de pecúlio e órgãos previdenciários. Segundo, os financiamentos concedidos preveem um mecanismo de compensação inflacionária – a correção monetária – que reajusta automaticamente os débitos e prestações por índices correspondentes às taxas da inflação. Terceiro, constitui um sistema em que se busca articular o setor público (na função de financiador principal) com o setor privado, a quem compete, em última análise, a execução da política de habitação. (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 43).

A estrutura de financiamento do modelo institucional que constituía o SFH – instrumento responsável pela arrecadação e administração dos recursos financeiros para aplicação no setor, pautado no princípio da autossustentação financeira⁴ –, combinava recursos originários de duas fontes principais: primeiramente, por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), ferramenta de contribuições voluntárias arrecadadas através de letras imobiliárias e de cadernetas de poupança, resultante da centralização de economias de fundos privados; a segunda fonte era o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), herdado da política habitacional precedente, que funcionava como uma espécie de seguro-desemprego compulsório imposto aos trabalhadores do mercado de trabalho formal e que, por

³ Artigos 1º e 17º da Lei Federal nº 4.380/1964.

⁴ A este respeito, ver Arretche (1990).

esse motivo, tinha relação direta com a oferta de emprego e com os padrões de remuneração salarial praticados no mercado de trabalho.

Além disso, o público atendido foi segmentado por estratos socioeconômicos e faixas de renda: no primeiro caso (SBPE), os recursos captados eram empregados em financiamentos habitacionais destinados às classes média e alta; no segundo (FGTS), integralmente gerido pelo BNH, os recursos eram canalizados principalmente para a produção de habitação social e gradualmente para o financiamento de obras de saneamento e desenvolvimento urbano (AZEVEDO, 1988; SANTOS, 1999).

Nessas condições, evidenciou-se uma política habitacional conduzida diretamente pelo Estado, porém, fortemente articulada com grupos privados do mercado imobiliário e da construção civil. Segundo Arretche (1990), quando direcionada às classes média e alta, a política habitacional caracterizava-se por ser do tipo reguladora, e o BNH, na competência de agente estatal, definia as condições de crédito sob as quais os promotores privados deveriam operar; quando direcionada à população de baixa renda, era do tipo produtiva, ou seja, o Estado, além de determinar os parâmetros de atuação, também desempenhava o papel de promotor imobiliário, participando diretamente da produção habitacional, que poderia (ou não) ser desenvolvida em associação com a iniciativa privada. Verifica-se, então:

Um padrão estatizado de produção habitacional, dado que as decisões de investimento e operação do setor privado estão sujeitas a determinações emanadas do Estado – via controle dos mecanismos de crédito – ao mesmo tempo em que o Estado atua diretamente – na qualidade de agente produtivo – em uma esfera desse mercado. (ARRETCHÉ, 1990, p. 211).

De modo geral, o direcionamento da política habitacional do modelo BNH foi caracterizado por uma série de distorções, a começar pelo seu “caráter elitista e concentrador de renda” (MARICATO, 1987, p. 46). O sistema encaminhou-se na contramão do discurso

social que um dia se propôs pôr em prática e priorizou cada vez menos as demandas habitacionais dos segmentos menos favorecidos do mercado popular (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Paulatinamente revelou-se uma crescente tendência em privilegiar as classes mais altas e direcionar recursos para investimentos em infraestrutura urbana de grande notoriedade, em particular nas principais capitais brasileiras. Os excessivos custos que envolviam o processo de provisão de moradias contribuíram para tornar a política habitacional popular inacessível para os mais pobres, sobretudo para aqueles com rendimento familiar inferior a 3 salários mínimos (S.M.), uma vez que o BHN tinha a necessidade de investir de forma rentável (MARICATO, 1987). Nesses termos:

O custo do terreno e sua preparação, os juros e taxas a serem pagos ao BNH (que iam até 6%), a taxa administrativa da COHAB (7%), o custo de construção de áreas livres de circulação e infraestrutura que deveria ser garantia das prefeituras e empresas estaduais de serviços públicos deveriam ser somados ao custo de construção das unidades habitacionais para resultar num produto (mercadoria) acessível à população de baixa renda, mantendo em todo o processo uma regra geral da produção capitalista: o capital financeiro deve ser (muito bem) remunerado, a empresa construtora mantém altas taxas de lucro, as empresas de serviços públicos devem ter lucro, além de ter seus investimentos amortizados. O custo administrativo do promotor (COHAB) também é lançado no preço de venda da mercadoria. Nada de subsídio ao consumidor. (MARICATO, 1987, p. 44-45).

A mesma legislação que instituiu o BNH também criou o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, autarquia cuja finalidade era prestar assessoria técnica e coordenar as ações de planejamento integrado em nível nacional, de forma que “o planejamento como função de governo ganha um marco institucional federal que formaliza as condições para criação de instituições estaduais, metropolitanas e municipais” (FELDMAN, 2009). Embora o SERFHAU tivesse se configurado como principal formulador de políticas de desenvolvimento urbano no

primeiro decênio de vigência daquele modelo, o descompasso entre o planejamento e a execução de suas atividades corroborou para sua extinção em 1975, e assim suas competências foram assumidas diretamente pelo BNH.

De acordo com Santos (1999, p. 11-12), “o BNH, em resumo, não somente era o principal definidor da política urbana no Brasil, como também, e justamente por isso, exercia papel determinante na promoção da indústria da construção civil e, portanto, do nível de atividade e emprego do país”. Com efeito, era uma agência estatal que centralizava o planejamento e distribuía os recursos aos agentes públicos e privados mediante compensação fixada pelo SFH, portanto, precisava se retroalimentar dos recursos investidos. Isto significa que, embora o Estado pudesse realizar gastos a fundo perdido – capacidade de financiar políticas públicas de qualquer natureza sem a necessidade de haver reembolso –, ao utilizar um subsistema do tipo do FGTS, por exemplo, assumia as mesmas lógicas capitalistas que recaem sobre as empresas privadas, logo, era fundamental que houvesse a remuneração do capital investido (ARRETCHE, 1990).

A propósito, essa característica e o fato de a principal agência da política habitacional ser um banco (o BNH) ajudam a explicar as razões pelas quais os estratos socioeconômicos de baixo da pirâmide social não tenham sido o segmento prioritário no atendimento de suas necessidades habitacionais. Bancos, inclusive os estatais com caráter público de orientação social, também se orientam para o atendimento de uma clientela solvável.

Ademais, tendo em vista o encarecimento da terra urbanizada e a necessidade mercadológica de reduzir custos, tornou-se regra amplamente predominante que os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH e direcionados às camadas mais pobres fossem instalados nas franjas urbanas, consolidando o modelo centro-periferia da urbanização brasileira. A oferta de serviços urbanos, como afirma Singer (1982), tende a irradiar do centro para a periferia, tornando-se cada vez mais escassa à medida que a distância aumenta. Consequentemente, as

áreas mais bem servidas (aquelas mais próximas às áreas centrais, dotadas de melhor infraestrutura e submetidas às normas legais de uso e ocupação do solo) são valorizadas e encarecem o valor da terra, num gradiente de preço que diminui ao passo que se alcança as bordas da cidade (SINGER, 1982). Essa condição ajuda a explicar as escolhas locacionais do BNH, que funcionaram sob uma lógica capitalista de barateamento de custos e contribuíram de forma determinante para a reprodução dos padrões de produção do espaço urbano: ricos ao centro, pobres às margens.⁵ Assim:

O isolamento dos conjuntos habitacionais, construídos sempre a longa distância dos locais de trabalho e locais de abastecimento e serviços, a falta de recursos das prefeituras para a produção dos complementos à habitação, a falta de recursos ou de interesses das empresas públicas em relação à implantação das redes de serviço, a falta de fiscalização da construção são alguns dos outros “enganos” cometidos [pela política habitacional do BNH]. (MARICATO, 1987, p. 45).

É certo que a política habitacional estava concentrada no Executivo federal, contudo, aos estados e municípios foram designadas outras atribuições de estabelecer e executar – com a assistência de órgãos federais como o SERFHAU – planos diretores, projetos e planejamentos orçamentários conforme suas questões habitacionais (CARIELLO F^o, 2002). Nos âmbitos local e regional havia, ainda, a atuação dos Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs) e das Companhias de Habitação Popular, especialmente no caso de grandes concentrações urbanas conurbadas e em regiões metropolitanas.

Agentes operadores essenciais da nova política habitacional para o chamado “mercado popular” – e de destacado interesse para as questões que se pretende abordar no presente estudo –, as Companhias Habitacionais foram concebidas no formato de sociedades de economia mista

⁵ A rigor, essa tendência de alocar os empreendimentos populares nas franjas e regiões periféricas não se restringiu às políticas habitacionais dos tempos do BNH, e o mesmo padrão foi repetido em políticas habitacionais recentes, como no caso do Programa Minha Casa Minha Vida. A esse respeito, ver: Ferreira (2015); Damasceno (2021); Rolnik *et al.* (2015); Weffort (2021).

e, mesmo assim, “embora organizadas sob a forma de ações, portanto, [abertas] à participação privada, as COHABs são controladas integralmente pelo setor público” (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 69). Tem-se, então, um modelo institucional no qual ocorria uma produção associada entre poder público (promoção/provisão habitacional) e iniciativa privada (execução dos projetos). O que não se pode ignorar é que a lógica de atuação dos agentes privados (incorporadoras, empresas da construção civil, loteadores) era a da rentabilidade, isto é, da obtenção do lucro.

Em princípio, essas agências deveriam direcionar suas ações ao atendimento da população com renda familiar mensal de até 3 S.M., teto que mais tarde foi ampliado para 5 S.M. Essa alteração ocorreu na primeira metade dos anos de 1970, período marcado pela crise das COHABs em virtude dos graves problemas financeiros decorrentes dos altos níveis de inadimplência (AZEVEDO; ANDRADE, 2011). A medida seria uma resposta à crise a partir da busca por público solvente, mudança que determinaria outra distorção do modelo:

Além de eliminar a possibilidade de inscrição, na sua fila de espera, de trabalhadores não empregados (ou estabelecidos) regularmente e de selecionar os que se apresentassem na franja do limite (4 a 5 SM), verificamos que uma grande parte dos mutuários extravasam os 5 SM de renda familiar. (MARICATO, 1987, p. 51).

Para além das pretensões já mencionadas, as autoridades da época apostavam na política de habitação social em moldes empresariais. Segundo Maricato (1987), o primeiro grande engano dos tecnocratas que formularam essa política, portanto, estava em não reconhecer a condição de vulnerabilidade da população à qual o SFH/BNH e as COHABs supostamente se dirigiam. Ou seja, o problema é que esses estratos sociais de baixa renda não poderiam ser objeto de políticas condicionadas por parâmetros estritamente mercadológicos. Assim, nos termos de Azevedo e Andrade (2011), à medida que ganha vulto e se alastra o fenômeno de

inadimplência, as Companhias Habitacionais foram se tornando financeiramente cada vez mais vulneráveis.

Já na primeira metade da década 1970, as Companhias Habitacionais passaram por notória fase de “esvaziamento e crise”, caracterizada principalmente pelo arrefecimento expressivo de seu desempenho: de 128.227 unidades habitacionais (UH) financiadas no período 1964-1969 passou-se para 78.746 UH financiadas no ciclo 1970-1974, ou seja, uma redução nominal da ordem de 39% (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Dentre as razões da crise, destacavam-se a dificuldade de adaptação ao modelo empresarial e a deterioração do salário mínimo em relação às correções monetárias das prestações da casa própria, gerando um quadro sistêmico de inadimplência entre os mutuários. Nesse mesmo período, em uma tentativa de superar os insucessos colecionados, o BNH recuou gradativamente em relação às camadas de baixa renda e reviu o foco dos seus investimentos, destinando-os às obras urbanas, principalmente aquelas de maior impacto e visibilidade⁶, estimando-se que um terço das aplicações do Banco foi direcionado a obras dessa natureza (MARICATO, 1987; ARRETCHE, 1990).

O lançamento do Projeto CURA (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada) e do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), respectivamente em 1972 e 1973, revelaram uma tentativa de atender os segmentos mais pobres. O CURA tinha como objetivo estimular o adensamento populacional e combater os vazios urbanos especulativos a partir do melhoramento da infraestrutura urbana em áreas consolidadas (NEGRELOS; CUCATO; SCATALON, 2019). De outra parte, o PLANHAP – marco da tentativa de correção das experiências frustradas do BNH em relação à habitação popular – pretendia priorizar a oferta de moradia à população de baixa renda e combinar iniciativas para atender os beneficiários e, consequentemente, fortalecer as Companhias Habitacionais (MARICATO, 1987).

⁶ A construção da ponte Rio-Niterói é paradigmática desse direcionamento de recursos federais para grandes obras urbanas de grande visibilidade, o que obviamente era de interesse político do regime autoritário.

Entre 1975 e 1980, o BNH colocou em prática programas alternativos baseados na autoconstrução como o Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social (FICAM) e o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB) (MARICATO, 1987; AZEVEDO, 1988). Esses programas expressavam a tendência de recorrer a estratégias de barateamento de custos e, como consequência, o “revigoração das COHABs” indicava que as novas tentativas em direção à habitação popular, inclusive a alteração nas condições de financiamento com relação à renda familiar (3-5 S.M.), começavam a surtir efeitos. À vista disso, 74,6% da provisão habitacional do BNH se concentram nesse período, o que significa que no intervalo de cinco anos foram financiadas 749.911 unidades (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Diante das oscilações que marcaram a trajetória das COHABs na vigência do SFH-BNH, é notável que a receptividade do novo sistema às demandas sociais esteve repleta de contradições e consequências socioespaciais excludentes. Primeiro, porque no segmento popular a faixa de renda estabelecida desconsiderava a população cuja renda não acompanhava as regras do jogo – seja por negar a possibilidade de financiamento subsidiado, seja pela tendência de privilegiar progressivamente os estratos superiores desse mercado (3-5 S.M.). Segundo, porque a racionalidade mercadológica necessária às empresas construtoras e incorporadoras e a demanda governamental de produzir o maior número de moradias foram articuladas por meio da formação de “bancos de terras públicas”, muitas vezes ainda rurais, nas periferias das grandes cidades (NEGRELOS, 2014). Em consequência, as escolhas locacionais dos empreendimentos de habitação social financiados pelo BNH resultaram em implantação de grandes conjuntos residenciais em áreas periféricas nas quais o custo da terra era mais barato, o que só reforçou a segregação socioespacial. Ademais, não parece casual que seja precisamente de 1979 a legislação federal pioneira de ordenação do parcelamento do solo urbano (Lei Federal

nº 6.766) que passou a impor obrigações e contrapartidas aos empreendedores imobiliários (LEONELLI, 2010).

Vale dar destaque, ainda, ao fato de que os subsídios disponibilizados eram diretamente proporcionais aos montantes dos empréstimos, o que permite inferir que “os mutuários do SBPE seriam – do ponto de vista dos montantes absolutos – mais pesadamente subsidiados que os do FGTS” (ARRETCHE, 1990, p. 221). Assim, irônica e contraditoriamente, o BNH subsidiou muito mais habitações para as classes média e alta em detrimento das classes baixas.

A partir de 1980 ocorrem o declínio do SFH e a crise terminal do BNH, resultantes da somatória de fatores que suscitaram dúvidas sobre sua eficácia e compromisso social. A crise econômica que se instalou nesse momento (a crise da “década perdida”) sinalizou o colapso do chamado “milagre econômico” e repercutiu diretamente através da crise fiscal do Estado, com crescente desajuste fiscal, inflação alta, demissões em massa e altas taxas de desemprego que determinaram a redução das receitas do FGTS e dos investimentos públicos em habitação popular, de tal maneira que a inadimplência, que havia sido relativamente contida em meados da década de 1970, reapareceu ainda mais forte (agora em todos os segmentos do mercado) como questão chave para o desequilíbrio financeiro do sistema (MARICATO, 1987; AZEVEDO, 1988; DAMASCENO, 2021).

A extinção arbitrária do BNH em 1986 – e a transferência de seu patrimônio e atribuições à Caixa Econômica Federal (CEF) –, já em meio à redemocratização do país, determinou um hiato na política federal de habitação e originou um novo ciclo conhecido como “descentralização por ausência”, isto é, “uma imensa confusão institucional provocada por reformulações constantes nos órgãos responsáveis pela questão urbana em geral e pelo setor habitacional em particular” (SANTOS, 1999, p. 19). Esse cenário institucional, caracterizado pelo recuo do papel do governo federal, transferiu para estados e municípios a responsabilidade pelas políticas habitacionais. Dessa maneira, em um cenário de constante fracasso ante a

instabilidade econômica, tal medida resultou na redução de investimentos do Estado em habitação social (DAMASCENO, 2021).

A despeito de seus muitos equívocos e das adversidades político-institucionais e econômicas, a política habitacional do período do BNH é valiosa para a interpretação histórica da conformação social do espaço urbano das cidades brasileiras, especialmente porque sua produção foi numericamente significativa, em torno de 4,5 milhões de unidades financiadas, o que representa aproximadamente 22% do incremento domiciliar do período (AZEVEDO, 1988; CARDOSO, 2002). À vista disso, no âmbito local/regional, a trajetória da COHAB-Bauru ilustra sua relevância histórica nas relações que estabelece entre a política habitacional e a produção do espaço urbano de cidades médias⁷, como se verá nas próximas seções.

⁷ O conceito de “cidades médias” aqui adotado vai além dos critérios demográficos utilizados pelo IBGE, e toma a definição de que são “aquelas que assumem um determinado papel na estrutura urbana regional como centro sub-regional, não sendo simplesmente centros locais, mas núcleos urbanos com capacidade de polarizar e influenciar um número significativo de cidades menores” (TRINDADE JR, 2011, p. 136 *apud* GOULART; TERCI; OTERO, 2017, p. 57).

2. A CIDADE SEM LIMITES: EXPANSÃO URBANA A PARTIR DE 1960

Compreender os efeitos socioespaciais da dinâmica produtiva da Companhia de Habitação Popular de Bauru em âmbito local exige retomar de antemão, ainda que de modo conciso, as questões referentes ao desenvolvimento urbano e à configuração socioeconômica, urbanística e físico-territorial da cidade, relacionando-as com os projetos habitacionais públicos, sobretudo aqueles desenvolvidos pela própria COHAB-Bauru.

Bauru é uma cidade média localizada na região central do Estado de São Paulo, distante 326 km da capital (Figura 1). Atualmente, apresenta população total de 366.825 habitantes e extensão territorial de 667,68 km², com densidade demográfica de 549,4 hab./km² e grau de urbanização acima de 98% (superior à média do estado, de 96,6%). O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) da cidade é 0,801 (considerado elevado), e ocupava, respectivamente, as 20^a e 37^a posições nos rankings estadual e nacional em 2010. Em 2019, assumia, nesta ordem, os 22^o e 69^o lugares no tocante ao PIB nos rankings estadual e nacional e seu PIB per capita equivalia a R\$40.668,42.⁸

Com uma economia que tem protagonismo dos segmentos do comércio e serviços, o município “atrai um fluxo de mercadorias e pessoas, devido à presença, em seu entorno, de várias cidades de menor porte por ela polarizadas” (CATELAN, 2008, p. 44), e não à toa ascendeu à condição de Capital Regional nível B⁹, cuja região de influência abrange um conjunto de 42 municípios.¹⁰

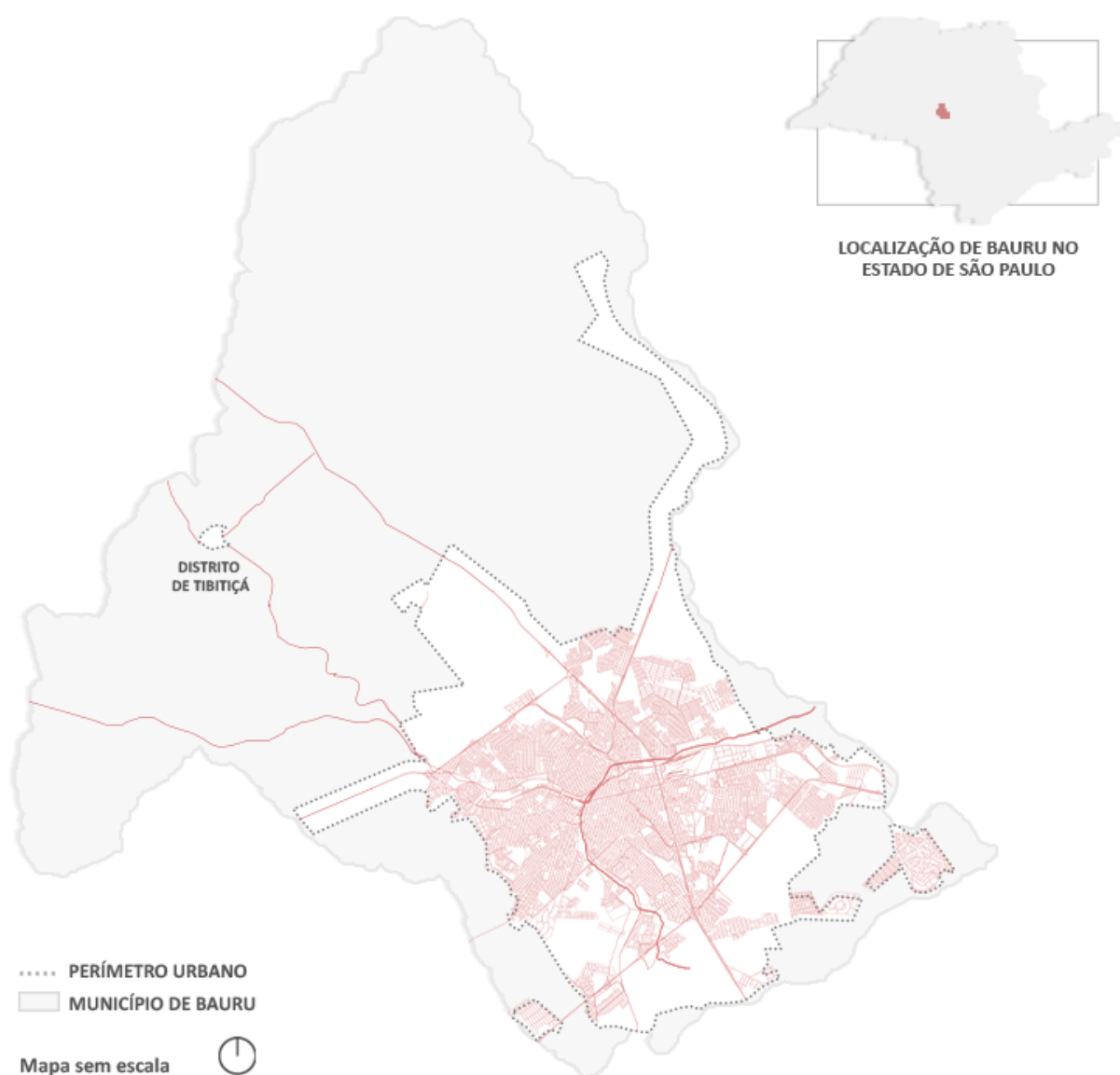
⁸ Dados obtidos nos portais IBGE Cidades e Fundação SEADE. Disponíveis, respectivamente, em: <<https://cidades.ibge.gov.br>> e <<https://municipios.seade.gov.br/>>. Primeiro acesso em: 07 jun. 2021; último acesso em: 28 abr. 2022.

⁹ Segundo o IBGE, Capitais Regionais são “centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles”, as quais são subdivididas em três níveis: A, B e C. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101728_folder.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2022.

¹⁰ Estudo do IBGE (2020) intitulado “Regiões de influência das cidades: 2018 / IBGE, Coordenação de Geografia”. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>>. Acesso em: 28 abr. 2022.

Dessa forma, “a importância regional da cidade galvaniza o crescimento econômico de seu entorno e explica, em grande medida, a pujança do setor de serviços” (GOULART; TERCI; OTERO, 2017, p. 41), fato que pode ser confirmado pela forte presença do setor terciário no cômputo dos empregos formais: 75,68% contra 0,57% do setor primário e 23,74% do setor secundário (SEADE, 2020).

Figura 1: Mapa do município de Bauru e sua localização estado de São Paulo



Fonte: Elaboração própria.

De fato, já no início do século XX, Bauru inclinava-se gradualmente às atividades econômicas do terceiro setor (LOSNAK, 2004) e, em larga medida, essa tendência foi estimulada com implantação da ferrovia que, “oriunda da articulação político-econômica das esferas municipais, estaduais e federal, e todas elas com o setor privado” (CATELAN, 2008, p. 51), constituiu-se como vetor de indução de desenvolvimento da cidade até o final dos anos 1950, impulsionado pelo seu caráter de entroncamento ferroviário.¹¹

A importância das estradas de ferro para o território bauruense não se restringiu aos âmbitos simbólico e logístico de conexão com a capital e de entroncamento regional, mas, além disso, contribuiu fisicamente para a estruturação social do espaço urbano. À época, a ferrovia constituía, em conjunto com as barreiras naturais do rio Bauru e dos córregos Água da Ressaca e das Flores, as delimitações da cidade (MAIA; LEONELLI, 2020).

A transição entre as décadas de 1950/60 confere registros relevantes para a compreensão dos rumos tomados pelo município partir de então. Isto porque, entre outros fatores, naquele momento, a sua taxa de urbanização já alcançava 91,4% (Tabela 1), e desde 1940, incluía-se entre as cinquenta cidades mais populosas do país¹², com uma população urbana que já ultrapassava a rural (Gráfico 1).

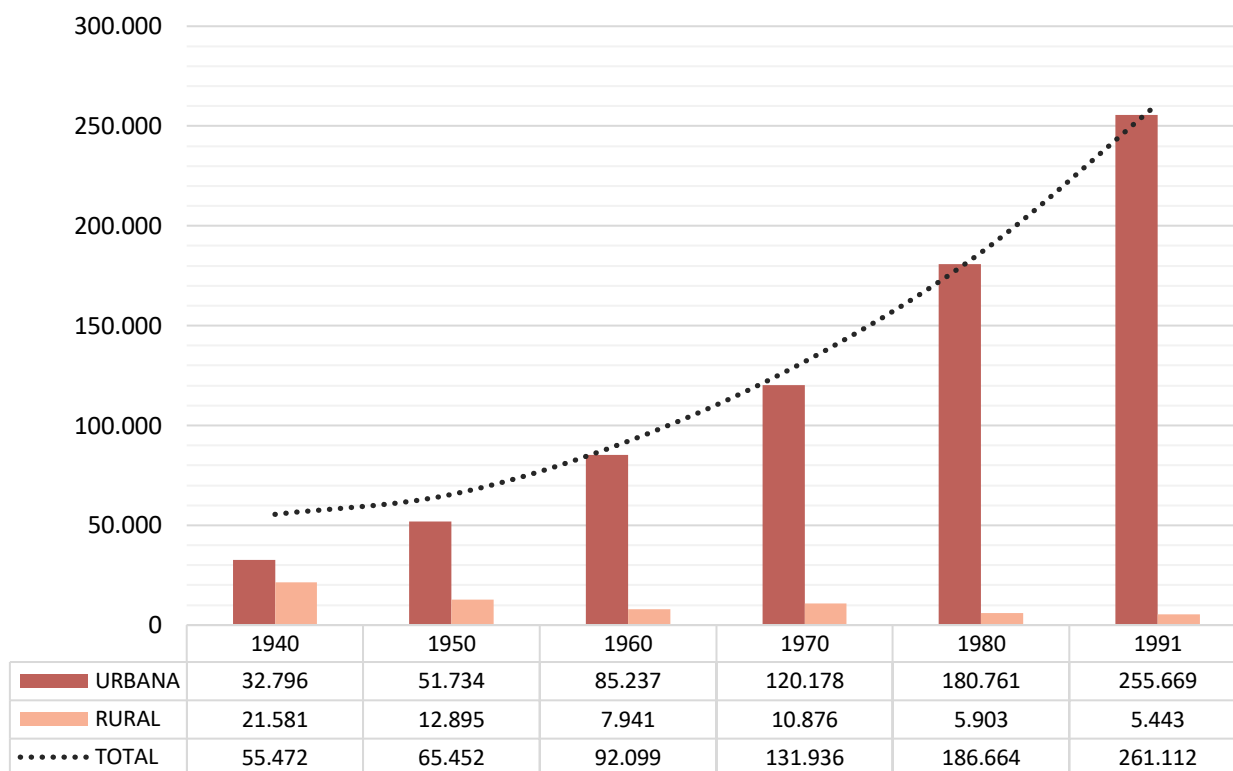
Tabela 1: Taxa de urbanização de Bauru (1940-1991)

1930/40	1940/50	1950/60	1960/70	1970/80	1980/91
61,1	80,3	91,4	91,7	96,8	97,1

Fonte: Elaboração própria com base em Bauru/SEPLAN (1997).

¹¹ Nos primeiros anos do século XX foram construídas as três ferrovias que consagraram Bauru como “entroncamento ferroviário”: a Estrada de Ferro Sorocabana em 1905, cobrindo o trecho Bauru-São Paulo; a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil em 1906, conectando a região oeste do território paulista; e a Companhia Paulista de Estradas de Ferro em 1910 (CATELAN, 2008).

¹² Recenseamento Geral do Brasil-1960. Sinopse preliminar do censo demográfico. Rio de Janeiro: IBGE – Serviço Nacional de Recenseamento, 1962. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/312/cd_1960_sinopse_preliminar_br.pdf>. Acesso em: 9 maio 2022.

Gráfico 1: evolução do crescimento populacional do município de Bauru (1940-1991)

Fonte: Elaboração própria com base em Bauru/SEPLAN (1997).

O processo de formação da cidade esteve, desde o princípio, atrelado aos anseios das classes dominantes de alçá-la a uma posição de prestígio (LOSNAK, 2004) e, a partir de determinado momento (1950-1970), a industrialização e a retórica modernizante passaram a simbolizar esse ideal. Aos poucos a cidade foi abandonando seu perfil ferroviário e adquirindo traços que mais tarde seriam ressaltados pela interiorização – a exemplo das demais regiões do interior paulista (NEGRI, 1996).

Parte importante dessa inversão deveu-se às questões que estavam sendo endossadas e discutidas no Brasil e em São Paulo. Na esfera nacional, consolidou-se de maneira mais enfática o projeto nacional-desenvolvimentista, que preconizava o automóvel e a industrialização como etapas necessárias ao desenvolvimento, partes indispensáveis ao padrão de substituição de importações. Na esfera estadual, difundiram-se as discussões sobre o “caos urbano” em virtude dos graves problemas que a concentração industrial vinha causando na metrópole, levando à

consequente política de interiorização da indústria em São Paulo (NEGRI, 1996). Embora a movimentação do Governo do Estado diante da descentralização industrial tenha sido a mais notável, tiveram também contribuições mais gerais dos outros dois níveis de governo em benefício desse projeto (Quadro 1).

Quadro 1: Síntese das contribuições dos três níveis de governo para o processo de descentralização industrial em São Paulo

GOVERNO		AÇÃO
FEDERAL	INDIRETA	Investimentos em comunicações: ampliação da cobertura de telefonia no estado e implantação gradativa dos sistemas de DDD, DDI e Telex.
	DIRETA	ÂMBITO ESTADUAL Alocação de recursos de financiamento pelo BNDES para a ampliação da malha viária estadual e de aval para financiamentos internacionais na área de transportes e energia.
		ÂMBITO MUNICIPAL Financiamento de infraestrutura econômica e social, com recursos da CEF, do Banco do Brasil e do BNH, além de financiamento de construção de distritos industriais com recursos do BNDES.
ESTADUAL		Implementação de políticas para a melhoria das infraestruturas estaduais, notadamente a partir de investimentos em grandes e modernas rodovias, recuperação da malha viária do estado e implantação de rede de estradas vicinais, aproximando as distâncias entre a metrópole e o interior e alargando o horizonte da localização industrial.
MUNICIPAL		Adoção de políticas atrativas: isenção de impostos e taxas municipais, doação de terrenos, criação de distritos industriais e investimentos em infraestrutura urbana.

Fonte: Elaboração própria com base em Negri (1996).

Amplamente difundidas e estimuladas, essas ações passaram a incidir diretamente na realidade das cidades do interior paulista, algumas em maior e outras em menor intensidade.¹³ O fato é que a estrutura industrial do interior passou a ter maior similitude com a estrutura mais moderna da indústria metropolitana (marcada pelos grupos de indústrias mais complexas), e todo o espaço territorial interiorizado se beneficiou dessa grande expansão (NEGRI, 1996).

De certo modo, o efetivo estímulo estadual para a ampliação e construção de estradas de rodagem para o escoamento das indústrias da Região Metropolitana de São Paulo em direção

¹³ Negri (1996) aponta que parte importante da expansão industrial para o interior de São Paulo concentrou-se nas regiões de Campinas, Ribeirão Preto, Vale do Paraíba, Litoral e Sorocaba, com destaque para os municípios sede e subsede das regiões administrativas.

ao interior do estado, auxiliou para que o modal rodoviário reforçasse em Bauru a qualidade de entroncamento (LOSNAK, 2004). O município estrutura-se pelos eixos rodoviários SP-225 (Rodovia Jaú-Ipaussu), SP-294 (Rodovia Bauru-Marília), SP-300 (Rodovia Marechal Rondon) e SP-321 (Rodovia Bauru-Iacanga) (Figura 2), os quais seguem, de modo geral, percursos paralelos às linhas do trem, mas independente delas (TAVARES, 2015).

Figura 2: Mapa dos eixos rodoviários que integram o município de Bauru



Fonte: Elaboração própria.

Algumas dessas rodovias são vizinhas muito próximas de empreendimentos habitacionais populares como os Núcleos Habitacionais Edison Bastos Gasparini e José Regino – ambos implantados pela COHAB-Bauru –, um dos motivos pelos quais “tais rodovias

representarão marcos e fronteiras significativas após as ferrovias terem sido vencidas décadas atrás” (GHIRARDELLO, 2020, p. 310).

Na esfera municipal, várias foram as prefeituras que se aventuraram na empreitada do desenvolvimento urbano e regional apostando na atração fabril através das mais diversas estratégias. Bauru não foi uma exceção, haja vista a área destinada à implantação do Distrito Industrial prevista em seu primeiro Plano Diretor, a qual vinha acompanhada de demais incentivos (OTERO, 2016).

Contudo, o grande empenho do poder público e das elites locais para transformar a cidade em polo industrial não foi suficiente para frear a vocação bauruense para o setor de serviços (LOSNAK, 2004; GOULART, OTERO, TERCI, 2017), porém, “essa constatação não exclui o fato de que, desde os anos 1960, o setor industrial viesse mostrando resultados positivos, embora ultimamente tenha recuado em termos percentuais” (DAMASCENO, 2021, p. 96).

A despeito de não ter se convertido em centro industrial relevante, a retórica do desenvolvimento impactou o imaginário local e refletiu-se na produção do espaço urbano. As décadas de 1950, 60 e 70 assistiram a expressivas transformações que foram decisivas na estruturação do território bauruense, conferindo-lhe muitas das características que vão defini-lo no começo do século XXI (OTERO, 2016, p. 110).

É preciso frisar que as problemáticas urbanas que antes se restringiam à metrópole passaram a incidir também no interior do estado em função das transformações espaciais da indústria e dos padrões de urbanização dessas cidades médias. Assim, as políticas atrativas adotadas pelas municipalidades vieram também carregadas de ônus, dado que, hoje, os mais importantes centros urbanos enfrentam as mesmas grandes problemáticas metropolitanas em termos de habitação, planejamento urbano e limitações orçamentárias (NEGRI, 1996).

Em 1967, Bauru tornou-se sede da 7ª Região Administrativa do Governo do Estado de São Paulo, a qual agrupa uma rede de 39 municípios e 3 regiões de governo, sendo elas: Bauru, Jaú e Lins (BAURU, 2011). No mesmo ano, foi formulado o primeiro Plano Diretor de Bauru pelo Centro de Pesquisa e Estudos Urbanísticos (CPEU) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, que projetava a cidade como qualificado centro urbano para receber a industrialização.

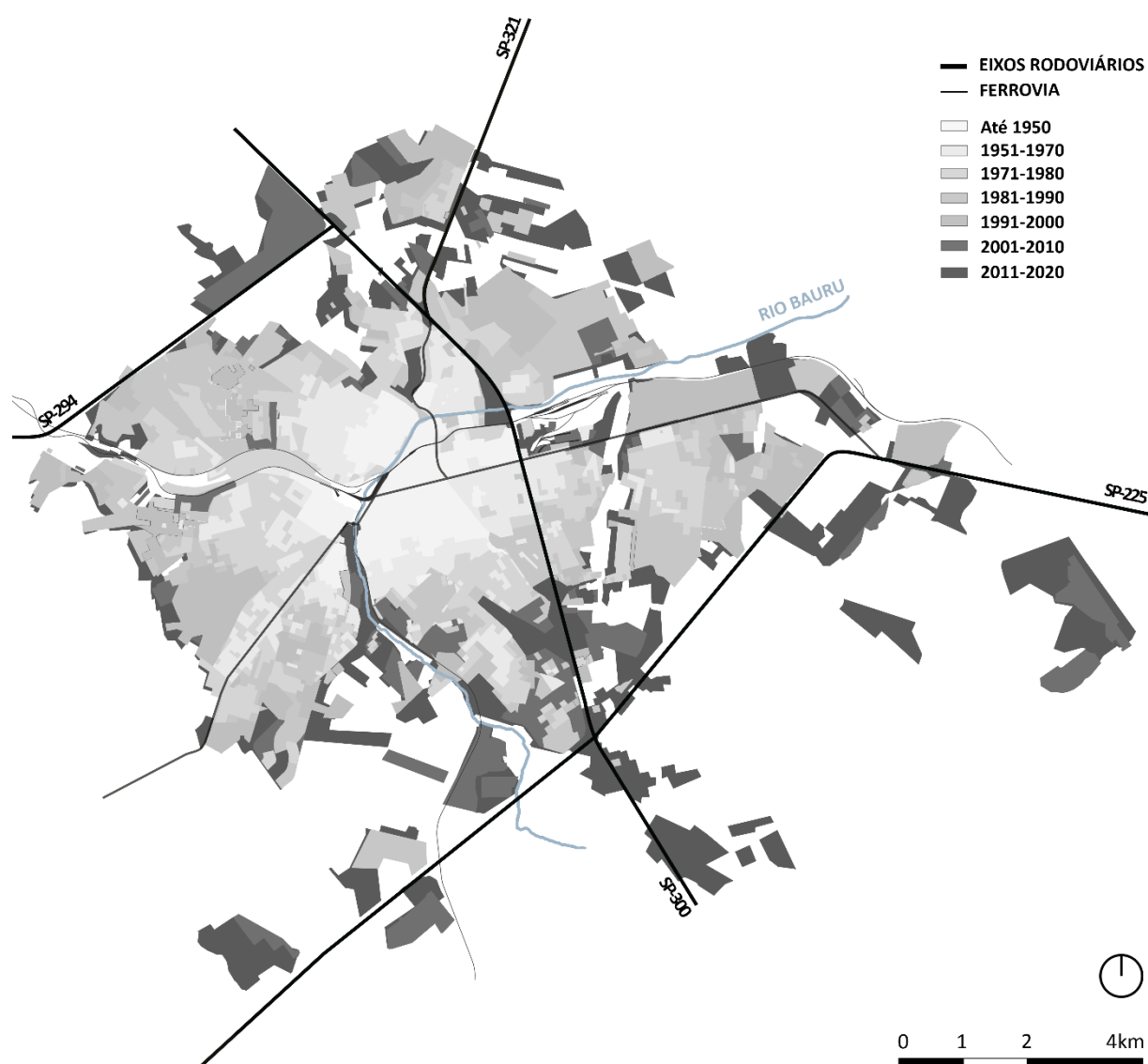
Enquanto os anos de 1950 marcaram a aceleração do crescimento de loteamentos na cidade, os anos de 1960 evidenciaram a intensificação da área ocupada (LOSNAK, 2004). Nesse período, a zona Sul começou a se diferenciar das demais áreas, sendo ocupada majoritariamente por loteamentos de alto padrão, com destaque para os loteamentos Jardim Estoril (CAPELOZZA, 2014). Historicamente, Bauru tendeu seu desenvolvimento à porção Sul do rio Bauru, setor particularmente estimulante graças à sua paisagem menos limitante em termos de barreiras físicas como a hidrografia e a ferrovia e à sua topografia menos acidentada.

O ritmo de crescimento em direção à zona Sul foi potencializado quando, com o Plano Diretor de 1967, largamente sintonizado com o projeto modernizante, intensificaram-se os investimentos na abertura de novas importantes vias, tais como as Avenidas Rodrigues Alves, Duque de Caxias, Nações Unidas e Getúlio Vargas, as quais servem à porção centro-sul do município.

Via estrutural, a Rodrigues Alves conecta o centro à Rodovia Marechal Rondon, transpondo-a e alcançando o Distrito Industrial implantado em 1968. Paralela a esta, a avenida Duque de Caxias já se configurava, como até hoje, no limite à área central do município. Ao sul da Duque de Caxias concentram-se os lançamentos imobiliários verticais voltados às camadas de mais altos ingressos, configurando o mercado imobiliário “tradicional” e de apelo comercial (OTERO, 2016, p 113).

A partir da década de 1970, a cidade experimentou uma expressiva, fragmentada e descontínua expansão da mancha urbana¹⁴ (Figura 3), sendo partes importantes desse processo os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público através da COHAB-Bauru (LOSNAK, 2004; GOULART; TERCI; OTERO, 2017), a qual se consolidou como agência estatal, cuja atuação reproduziu e reforçou as desigualdades socioespaciais.

Figura 3: Mapa de evolução da mancha urbana da cidade de Bauru



Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN (2020).

¹⁴ A expansão da mancha urbana de Bauru obteve crescimento de 171%, 93% e 50% nas décadas de 1960, 1970 e 1980 respectivamente (MAIA; LEONELLI, 2020).

A ausência de legislação e de normas sobre os loteamentos e parcelamentos do solo no período inicial de exercício da COHAB-Bauru (1960-70), apesar de não se justificar, ajuda a explicar o fato de as implantações terem ocorrido de forma bastante incerta, sem definição de diretrizes e contrapartidas dos loteadores. Essa implantação de grande densidade populacional, periférica e descontínua em relação à malha urbana acentuou decisivamente a formação de vazios urbanos remanescentes que induziram a especulação em áreas que foram ocupadas posteriormente (NEGRELOS; CUCATO; SCATALON, 2019).

Somente ao final da década de 1970 – por ocasião da promulgação da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Municipal nº 2.339/1982 –, passou a existir regulamentação sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (LEONELLI, 2010). Portanto, é preciso considerar que, até então, devido à não obrigatoriedade de implantação de infraestrutura pelo loteador, os parcelamentos realizados eram caracterizados pela ausência de planejamento e de provisão de equipamentos urbanos (LOSNAK, 2004; OTERO, 2016).

A política habitacional promovida em larga escala pela COHAB-Bauru sofreu uma drástica redução no final do século passado. À vista disso, a produção de moradias populares no município foi paralisada quase por completo nos anos 2000. Esse novo cenário marcado pela ausência da COHAB-Bauru só seria modificado depois com o lançamento do novo modelo de política habitacional organizado em torno do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).¹⁵

Assim, até meados da década de 1980, o crescimento urbano de Bauru esteve associado à implantação e expansão do sistema viário, às tentativas (frustradas) de conferir uma dinâmica predominantemente industrial à cidade e à produção habitacional da COHAB-Bauru (FARIA, 1988 *apud* OTERO, 2016). Nesses termos, “os núcleos habitacionais e as avenidas se

¹⁵ Especificamente sobre o PMCMV, seu formato institucional e características político-habitacionais, ver Ferreira (2015); sobre os resultados produzidos em Bauru e em diferentes cidades e regiões do interior paulista, ver: Damasceno (2021); Otero (2016); Rolnik *et al.* (2015); Weffort (2021).

constituíam em facetas de uma mesma dinâmica que negava espaços políticos, sociais e subjetivos” (LOSNAK, (2004, p. 212).

A virada do milênio foi marcada por um tecido urbano caracterizado por grandes vazios intermediários (LOSNAK, 2004). Entrou em voga um novo padrão de segregação espacial representado pelos loteamentos fechados, os quais também começaram a ocupar as franjas da cidade. Isto revela uma reversão na lógica de organização social do espaço que até então era definida apenas pela clivagem centro-periferia. Tais empreendimentos ganharam vulto, diminuiu-se a distância física entre as classes ao mesmo tempo em que se inovaram os mecanismos de fragmentação socioespacial.¹⁶ Assim:

O processo de ocupação do território, no final do século XX, se acelera a partir da perda da vitalidade do centro urbano e de seu abandono como área para moradia. Novas ramificações da cidade são estendidas para as classes altas, através dos condomínios de prédios e residenciais fechados, ao sul. Para os mais pobres, o processo se dá através dos parcelamentos privados muito distantes, via conjuntos habitacionais e, atualmente, através de grupos de prédios em condomínio, em todos os demais quadrantes urbanos. O que iguala as situações é o fato de estarem sempre nas franjas da cidade, entre vazios urbanos (GHIRARDELLO, 2020, p. 310).

O que salta aos olhos, afinal, é que a ‘Cidade Sem Limites’, influenciada pelas representações de grandiosidade, pujança e constante ascensão político-econômica, reproduziu perversamente a estratificação socioespacial. De fato, não houve limites. O que se observou foi a expansão desordenada do espaço urbano, caracterizada por um território fragmentado interposto por vazios urbanos especulativos, e nesse sentido, a provisão de moradias populares – inicialmente através da COHAB-Bauru e posteriormente pelos parcelamentos privados – materializou o acesso desigual e seletivo à terra urbanizada.

¹⁶ Sobre o tema dos enclaves fortificados no caso da cidade de São Paulo, sob uma abordagem antropológica, ver Caldeira (1997). Para uma análise do mesmo fenômeno em cidades médias do interior do estado de São Paulo, sob uma abordagem socioespacial, ver Sposito e Goes (2013).

3. A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU

Coerente com a modelagem institucional do SFH/BNH, as COHABs atravessaram os momentos de inflexão política e econômica que marcaram a conjuntura nacional no último quartel do século XX e a consequente crise terminal do BNH em novembro de 1986, vigorando até o presente como parte importante da estrutura excedente da política habitacional do regime autoritário. Este foi também o caso da Companhia de Habitação Popular de Bauru.

Constituída nos termos da Lei Municipal nº 1.222, de 1º de abril de 1966 – na gestão do prefeito Nuno de Assis (1964-1969) –, a COHAB-Bauru tornou-se a principal agência responsável pela provisão de moradia popular em âmbitos local e regional, “tratando-se da verdadeira entidade integrante da Administração Pública Indireta do Município” e “planejando e executando empreendimentos seguida sua comercialização”.¹⁷ Em setembro do mesmo ano, após sua Escritura de Constituição, a Cia. deu início às suas atividades de forma efetiva.¹⁸ No uso de suas atribuições estatutárias, a COHAB-BU atuava como agente financeiro e agente promotor de habitação a partir dos recursos originários do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, os quais eram repassados inicialmente pelo BNH e posteriormente pela CEF, os administradores monetários do FGTS.¹⁹

Como sociedade de economia mista de direito privado e prestadora de serviços públicos, a COHAB-Bauru foi organizada na forma de ações divididas em diferentes cotas societárias entre agentes públicos (municipalidades) e agentes privados (pessoas físicas e pessoas jurídicas), o que sinaliza a existência de um jogo de interesses que reflete na forma como a Sociedade conduz sua atividade, visto que cada ação corresponde a um voto nas assembleias

¹⁷ Artigo 1º do Estatuto da Companhia de Habitação Popular de Bauru, 2021. Disponível em: <http://cohabbauru.com.br/info/Estatuto_cohab_2015.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2022.

¹⁸ Criada por Escritura de Constituição lavrada no 1º Cartório de Notas de Bauru, em 23 set. 1966, no livro 341 as fls. 037 vº, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob n.º 335162, e sediada na Av. Nações Unidas, nº 30-31, Jd. Panorama, Bauru-SP.

¹⁹ Artigo 1º do Estatuto da Companhia de Habitação Popular de Bauru, 2021. Disponível em: <http://cohabbauru.com.br/info/Estatuto_cohab_2015.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2022.

deliberativas. Durante o ato de Escritura de Constituição da Companhia, no que diz respeito ao seu capital social, pactuou-se que:

Os outorgantes e reciprocamente outorgados subscrevem neste ato, 51% (cinquenta e um por cento) do capital social autorizado, da seguinte forma: a) – A Prefeitura Municipal de Bauru, 4.785 (quatro mil, setecentos e oitenta e cinco) ações, no valor de CR\$ 95.700.000 (noventa e cinco milhões e setecentos mil cruzeiros), integralizando CR\$65.700.000 (sessenta e cinco milhões e setecentos mil cruzeiros), sendo CR\$ 45.700.000 (quarenta e cinco milhões e setecentos mil cruzeiros) representados pelo imóvel, cuja conferência vai adiante realizada e CR\$ 20.000.000 (vinte milhões de cruzeiros) em espécie, devendo completar os restantes CR\$ 30.000.000 (trinta milhões de cruzeiros), até o final deste exercício; b) – A Prefeitura Municipal de Piratininga, 300 (trezentas) ações, no valor de CR\$ 6.000.000 (seis milhões de cruzeiros) [...]; c) – Dr. Abílio Pinheiro Chagas, Carlos Araujo de Souza, dr. Octávio Rasi, dr. Petrônio Lourenço Dias, Cid Cesar Pimentel, Nacib Salmén, Roberto Canedo, dr. Ary Nunes Garcia, Itamir Crivelli, dr. Horácio Frederico Pyles, Ismar Murback, João José Wutke e Viação Jauense Ltda., uma ação cada um, somando 13 (treze) ações, no valor de CR\$ 260.000 (duzentos e sessenta mil cruzeiros) totalmente integralizadas; d) – Dr. Calil Rahal, 2 (duas) ações, no valor de CR\$ 40.000 (quarenta mil cruzeiros) totalmente integralizadas.²⁰

O controle acionário mais recente ao qual teve-se acesso (Anexo A) indica um percentual sobre capital com participação de cinco municipalidades. A Prefeitura Municipal de Bauru ocupa a posição de acionista majoritária – como era desde a criação da Cia. –, com 72,8% das ações, e além dela, as Prefeituras Municipais de Marília, Dracena, Piratininga e Santa Cruz do Rio Pardo também figuram como acionistas. O quadro de ações da Sociedade conta ainda com outros 98 acionistas.

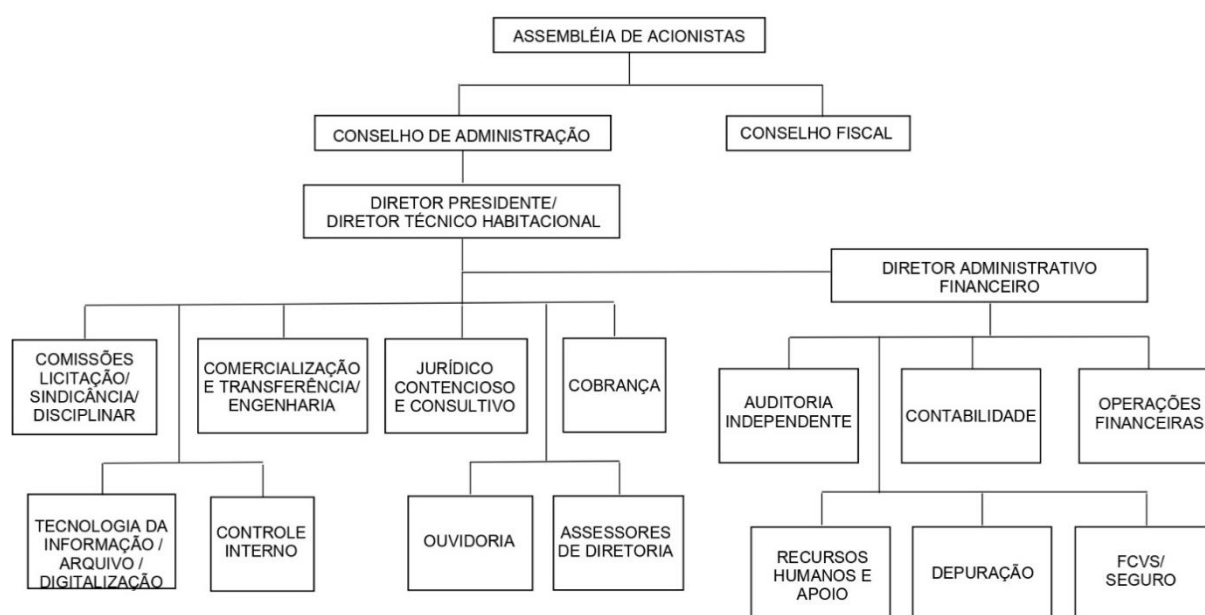
Quanto ao seu formato diretivo, a Companhia dispõe de um Conselho de Administração composto por cinco membros (acionistas) e de uma Diretoria integrada por um mínimo obrigatório de dois membros, e um máximo de cinco (acionistas ou não). Os mandatos têm

²⁰ Escritura de Constituição da Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB Bauru. p. 4-5. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/info/escritura_constituicao_cohab.pdf>. Acesso em: 28 maio 2022.

prazo de três anos, permitida a reeleição, devendo os membros permanecerem em seus cargos até a investidura de seus substitutos.²¹

A estrutura organizacional da empresa de habitação (Figura 4) determina que os membros do Conselho de Administração sejam eleitos e destituídos a qualquer tempo por Assembleia Geral.²² Igualmente, cabe ao Conselho de Administração a função de eleger e destituir os membros da Diretoria a qualquer tempo, mas aqui vale um especial destaque ao fato de que os nomes para os gabinetes da Cia. costumam ser indicados pelo chefe do Executivo municipal. Essa condição, segundo Santos (2017, p. 96), “por si só estabelece *a priori* relações desequilibradas entre os distintos interesses políticos e urbanos regionais”, que variam conforme as trocas de gestões municipais em função das ideologias político-partidárias.

Figura 4: Organograma atualizado da COHAB-Bauru



Fonte: COHAB-Bauru.

²¹ Estatuto da Companhia de Habitação Popular de Bauru, 2021. Disponível em: <http://cohabbauru.com.br/info/Estatuto_cohab_2015.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2022.

²² As atribuições que competem ao Conselho de Administração estão descritas nos termos do artigo 142 da Lei Federal nº 6.404/1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404compilada.htm>. Acesso em: 22 out. 2022

A primeira Diretoria da Companhia foi ocupada por três membros designados: Diretores Presidente; Administrativo-Financeiro; e Técnico Habitacional. Abílio Pinheiro Chagas assumiu a presidência, junto aos demais diretores Carlos Araujo Souza e Octávio Rasi, este último, engenheiro registrado no CREA²³, e que, mais tarde, compartilharia o nome com um dos empreendimentos habitacionais da COHAB-BU em Bauru. Todos os três em posse de cotas societárias.

Em 2021, a Diretoria da COHAB-Bauru era formada pelo Diretor-Presidente Coronel Alexandre Canova Cardoso²⁴, o qual exerceu tal função em meados de 1996, e pelo Diretor Administrativo-Financeiro Waldir Antonio Gobbi Augusto²⁵, ambos nomeados pela atual prefeita Suellén Rosim (2021-presente, do Patriota). Recentemente, esses cargos sofreram modificações e passaram a ser ocupados, respectivamente, por Everson Demarchi²⁶, o qual deixou a presidência da Emdurb para assumir a presidência da Cia., e por Elityano de Oliveira Milhoratti – também indicados pela chefe do Executivo municipal.²⁷

O *modus operandi* da COHAB-Bauru seguiu, na maioria das vezes, a regra geral de comercialização baseada na promessa de compra e venda, isto é, celebrava-se um contrato no qual a COHAB-BU, no papel de promitente vendedora, obrigava-se a vender o imóvel ao “mutuário”, promissário comprador, ao final do cumprimento das condições de financiamento (preço, juros e prazo) estipuladas previamente pelo BNH no ato de assinatura do plano de comercialização. Essa regra aplicava-se quando da produção de moradias em conjuntos habitacionais, algumas das quais promovidas pelo sistema de mutirão. De todo modo, o pleno

²³ Escritura de Constituição da Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB Bauru. p. 5. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/info/escritura_constituicao_cohab.pdf>. Acesso em: 28 maio 2022.

²⁴ Coronel Canova assume o comando da COHAB. 07 jan. 2021. Disponível em: <<https://www2.bauru.sp.gov.br/materia.aspx?n=37687>>. Acesso em: 03 maio 2022.

²⁵ COHAB dá posse ao novo diretor financeiro. 19 fev. 2021. Disponível em: <<https://www2.bauru.sp.gov.br/materia.aspx?n=37902>>. Acesso em: 03 maio 2022.

²⁶ Everson Demarchi assume como presidente da COHAB. 04 nov. 2022. Disponível em: <<https://www2.bauru.sp.gov.br/materia.aspx?n=41826>>. Acesso em: 16 nov. 2022.

²⁷ Suellén anuncia seis mudanças no primeiro escalão de seu governo. 31 out. 2022. Disponível em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2665772/politica/2022/10/suellen-anuncia-seis-mudancas-no-primeiro-escalao-de-seu-governo>>. Acesso em: 17 nov. 2022.

funcionamento desse método de comercialização dependia, invariavelmente, do recebimento e retorno dos recursos ao FGTS.

Outras vezes, porém, a Companhia operou através de alternativas como o FICAM e o PROCRED (Carta de Crédito da CEF), ambos regidos pelo contrato de mútuo com garantia hipotecária. Tal contrato consistia de um financiamento mediante a determinação de uma garantia (o imóvel) para a hipótese de eventual inadimplência. Nesses modelos, o interessado, também denominado beneficiário final, possuía um terreno ou imóvel próprio e procurava pela Companhia, agora na obrigação de credor hipotecário, para efetivar algum destes três tipos de investimento: construção, aquisição ou melhoria habitacional.

Nesse segundo tipo de comercialização a COHAB-BU atuava exclusivamente como agente financeiro, logo, não construía e nem detinha a autoria dos projetos, apenas concedia crédito para que o beneficiário final pudesse realizar a obra. Desse modo, as obras financiadas a partir desses programas, especialmente aquelas com recursos do FICAM, deveriam ser executadas “pelo próprio beneficiário final, em regime de administração direta, por empresa construtora previamente cadastrada junto ao agente financeiro, ou, ainda, por profissional técnico, previamente habilitado perante o referido Agente, sob a orientação e fiscalização deste”.²⁸

Desde a sua fundação, a trajetória da Companhia Habitacional de Bauru demonstrou desempenho nada desprezível na produção habitacional. De acordo com os dados oficiais fornecidos pela Companhia²⁹, a produção total da COHAB-Bauru soma nada menos que 64.462

²⁸ Resolução BNH nº 107/81: Regulamenta o Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria de Habitação de Interesse Social – FICAM. Disponível em: <<https://www.prognum.com.br/legislacao/leis/BNH-RES-107-81.htm>>. Acesso em: 26 maio 2022.

²⁹ Não há uniformidade de dados nas informações coletadas nas fontes. Há diversidade de números entre os dados coletados na COHAB-Bauru e demais fontes, como no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Bauru (BAURU, 2011), e também há divergência entre os próprios arquivos da Companhia, especialmente no que diz respeito ao montante da produção total na cidade-sede. Apesar das divergências, todas as fontes consultadas indicam uma produção da ordem de 17 mil UH em Bauru. Nesses termos, como critério metodológico, optou-se pela padronização de fontes, tomando-se como referência os dados oficiais fornecidos pela COHAB-Bauru, extraídos do seu Gerenciador Eletrônico de Documentos (GED), o qual contém a matrícula e o plano de comercialização das unidades e dos núcleos empreendidos.

unidades habitacionais (Apêndice A), das quais 17.363 UH³⁰ foram implantadas na cidade-sede (Apêndice B) – equivalente a 26,94% de toda sua produção – e 47.099 UH estão distribuídas em outros 81 municípios e 2 distritos municipais, o que, em termos de alcance territorial, contabiliza mais de 70% de sua produção.

A respeito da atividade regional, tem-se uma produção distribuída da seguinte forma: de 83 cidades atendidas, 55 receberam menos de 500 UH cada, representando 23,50% de toda a produção (11.070 UH); 13 compõem o grupo que recebeu entre 500 e 1.000 UH, e totalizam 18,83% da produção (8.867 UH); e as 15 cidades restantes foram atendidas com mais de 1.000 UH cada, e concentram juntas 57,67% do produzido (27.162 UH), dentre as quais merecem destaque por sua magnitude os casos de Marília (5.656 UH), Botucatu (2.236 UH) e São Manuel (2.114 UH).

Quanto à produção em outras localidades, cabe mencionar, ainda, que a COHAB-Bauru estendeu sua produção para além de seu entorno regional mais próximo, e alcançou municípios como Barretos, Porto Ferreira, Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Votorantim e outros.

Na posição de importante agente promotor e financeiro de moradias populares, a COHAB-BU figura atualmente como a terceira Companhia Habitacional mais representativa do estado de São Paulo em termos percentuais de produção habitacional (15,19%), ficando atrás somente das COHABs de São Paulo (26,07%) e de Ribeirão Preto (20,98%) respectivamente (NEGRELOS, 2021).

Em Bauru, o peso da provisão habitacional implantada pela sua Companhia de Habitação é indício fundamental da lógica produtiva assumida e do papel exercido no desenvolvimento do espaço urbano local. O seu perfil de atuação é bastante precioso para elucidar os caminhos percorridos em sua trajetória.

³⁰ Este montante refere-se tanto aos projetos realizados na forma de conjuntos habitacionais quanto aqueles promovidos através do FICAM e do PROCRED.

4. A TRAJETÓRIA PRODUTIVA DA COHAB-BAURU

A trajetória produtiva da COHAB-Bauru teve início no ano de 1968 com a construção do Núcleo Residencial Jardim Redentor I, próximo da área destinada ao Distrito Industrial I. Animador sob a ótica do desenho urbano, o projeto é composto por pequenas quadras retangulares organizadas e centralizadas por praças de vizinhança, formando um sistema próprio de áreas verdes (GHIRARDELLO, 2020). Em que pese tratar-se de uma proposta de implantação singular, a concepção projetual inovadora não seria aplicada em projetos ulteriores.

Entre 1968-1996, a COHAB-BU produziu 27 conjuntos habitacionais em Bauru, dos quais: 18 com menos de 500 UH; 3 com montante entre 500 e 1.000 UH; e 6 com mais de 1.000 UH, cujos projetos caracterizam-se majoritariamente pela tipologia unifamiliar horizontal (Tabela 2), com casas térreas em alvenaria de tijolos isoladas no lote ou geminadas duas a duas. Tal padrão tipológico estava estritamente relacionado à necessidade de ocupar grandes porções de terras (de mais baixo custo) que fossem capazes de comportar grande oferta de unidades habitacionais. Essa condição indica uma dinâmica sistêmica da produção habitacional popular como vetor da expansão urbana, alcançando-se áreas cada vez mais longínquas da cidade (NEGRELOS, 2021).

Segundo Capelozza (2014), os conjuntos eram loteados pelo modelo tradicional (através da contratação de empresas de projeto e execução) e por mutirões autogeridos (caracterizados pela má qualidade do projeto urbano e das habitações). O sistema de mutirão sob gerenciamento da COHAB-BU foi responsável pelo loteamento de sete conjuntos, de modo que “para sua viabilização as terras não eram compradas de particulares, mas doadas pela Prefeitura, sendo parte delas áreas verdes de outros empreendimentos” (GHIRARDELLO, 2020, p. 311).

Essas características marcaram uma atividade produtiva de caráter relativamente variado. Excetuando-se a tipologia arquitetônica dos imóveis, predominantemente unifamiliar

horizontal, a COHAB-BU variou tanto na quantidade de unidades residenciais produzidas por conjuntos quanto na maneira de executar os loteamentos.

Tabela 2: Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-BU na cidade de Bauru

Nº	CONJUNTOS	IMPLANTAÇÃO	TIPOLOGIA	REGIÃO	UH
1	Jardim Redentor I	jul. 1968	Casa	Leste	452
2	Jardim Nova Esperança I	mar. 1970	Casa	Oeste	252
3	Jardim Redentor II	ago. 1973	Casa	Leste	661
4	N. R. Bom Samaritano	abr. 1977	Casa	Leste	105
5	Jardim Nova Esperança II	out. 1978	Casa	Oeste	400
6	Jardim Progresso	ago. 1980	Casa	Oeste	240
7	Jardim Redentor III	nov. 1980	Casa	Leste	132
8	N. H. Presidente Ernesto Geisel I	nov. 1980	Casa	Leste	800
9	N. H. Presidente Ernesto Geisel II	nov. 1980	Casa	Leste	1.110
10	N. H. Presidente Ernesto Geisel III	nov. 1980	Casa	Leste	312
11	C. H. Alto Alegre	jan. 1981	Casa	Oeste	248
12	Mutirão Severina Dario Sbeghen	dez. 1982	Casa	Norte	104
13	Mutirão Carmem Carrijo Coube	dez. 1982	Casa	Sul	46
14	N. H. Beija Flor	mar. 1983	Casa	Norte	1.220
15	N. H. Eng. Octávio Rasi	set. 1983	Casa	Leste	1.008
16	Mutirão Jardim Ouro Verde	nov. 1983	Casa	Oeste	120
17	Mutirão Nove de Julho	nov. 1983	Casa	Oeste	171
18	N. H. Edison Bastos Gasparini	jun. 1984	Casa	Norte	1.228
19	Mutirão Luiz Edmundo Coube	jun. 1984	Casa	Leste	88
20	Mutirão Darcy Cesar Improtá	out. 1987	Casa	Norte	137
21	N. H. Índia Vanuire	jul. 1989	Casa	Norte	308
22	N. H. Ver. Edison Fco. da Silva	jul. 1989	Casa	Oeste	937
23	Mutirão Leão XIII	dez. 1990	Casa	Oeste	106
24	N. H. Mary Dota	dez. 1990	Casa	Norte	3.638
25	R. Pastor Arlindo L. Viana	ago. 1993	Casa	Leste	484
26	C. H. José Regino	set. 1994	Casa	Leste	1.014
27	Vila Tecnológica Eng. José Queda	out. 1996	Casa/Aptos.	Leste	99
TOTAL		-	-	-	15.420

Fonte: Elaboração própria com base nos dados oficiais fornecidos pela COHAB-Bauru.

É preciso abrir um parêntese para esclarecer que diferentes fontes e estudos (ALVES, 2008; BAURU, 2011; OTERO, 2016) indicam, ainda, outros empreendimentos imobiliários de responsabilidade da Cia. que teriam sido construídos na cidade de Bauru, a saber: Mutirão

Primavera, Parque dos Sabiás I, II, III, IV e V, Residencial Parque Andorinhas I, II e III e Conjunto Habitacional Joaquim Guilherme, sendo que os três primeiros projetos teriam sido resultado de parcerias realizadas com a CDHU ou com empresas privadas. Todavia, tais conjuntos não constam dos arquivos oficiais da Companhia. Quando questionadas sobre a autoria desses projetos, fontes internas da COHAB-BU informaram que eles não foram comercializados sob responsabilidade da agência, e nem deveriam constar como tal, uma vez que não geraram retorno financeiro.

Dos conjuntos que obtiveram quantitativo superior a 1.000 unidades habitacionais (9, 14, 15, 18, 24 e 26), todos estão localizados nas porções Norte e Leste da cidade e representam o equivalente a 9.218 UH, ou seja, aproximadamente três quintos (60%) do total construído pela Companhia na cidade. Entre estes, encontra-se o Núcleo Habitacional Presidente Ernesto Geisel, projeto que inaugura essa atividade produtiva de grandes proporções da COHAB-BU em Bauru. Implantado em três etapas, o núcleo contabiliza 2.222 UH e área total construída igual a 86.799,62 m².

Tratando-se de projetos de grande magnitude, vale dar destaque ao Jardim Mary Dota, o mais emblemático e numeroso empreendimento de toda a trajetória da COHAB-Bauru devido às suas dimensões. O “mega conjunto” caracteriza-se por apresentar uma das maiores densidades do Setor 9 de Planejamento.³¹ Losnak (2004, p. 212) afirma que “quanto mais núcleos eram erigidos e quanto maior eles fossem, melhor para expressar o poderio dos setores dominantes”.

A Figura 5 retrata a fase inicial de construção do Mary Dota e é bastante ilustrativa sobre as marcas impressas pela COHAB-BU no processo de desenvolvimento (irregular, diga-se de passagem) do território bauruense: em primeiro plano, tem-se o processo de loteamento do

³¹ Os Setores de Planejamento são unidades físicas territoriais, delimitadas pelas bacias hidrográficas, com ajustes em função do sistema viário, rodovias e ferrovias, e adotadas pelo Plano Diretor de Bauru de 2008 para o desenvolvimento das políticas municipais a partir de Planos Urbanísticos Setoriais.

Conjunto em áreas isoladas não urbanizadas nos limites da cidade; em segundo plano, os vazios urbanos intermediários que foram sofrendo especulação enquanto aguardavam a chegada de urbanização; e ao fundo, distante e inacessível, a cidade consolidada.

Figura 5: O Conjunto Habitacional Mary Dota em fase de construção



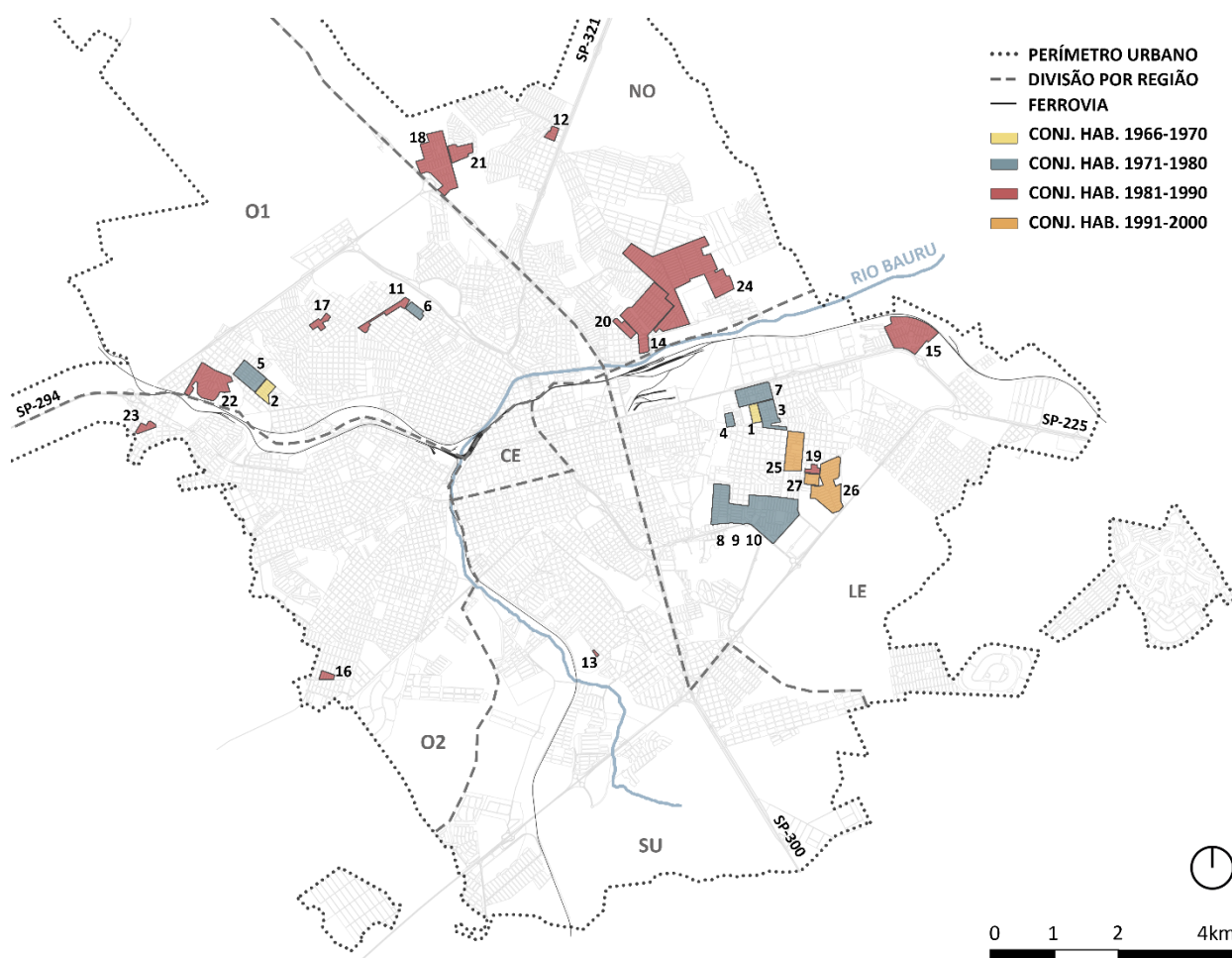
Fonte: Museu Ferroviário Regional de Bauru (*apud* GHIRARDELLO, 2020).

Os empreendimentos foram construídos em sua maioria às margens da cidade consolidada, mal localizadas e em geral com precária infraestrutura urbana, obedecendo a uma ocupação prevalentemente periférica ou próxima de áreas de baixa densidade (Figura 6), “num amplo arco que se desenvolve de leste a oeste, passando pela região norte” (OTERO, 2016, p. 116). Dentre as justificativas para essas escolhas, destaque-se, de um lado, o argumento da demanda por moradia em larga escala (de grande apelo social) e, de outro, a justificativa do

menor preço da terra urbana nesses territórios (de racionalidade econômica), o que obviamente potencializou os empreendimentos habitacionais.

À primeira vista, o preço da terra poderia até parecer vantajoso e menos custoso, mas a longo prazo isso significaria sobrecarregar, ainda que indiretamente, não só o mutuário, mas toda a população, já que em algum momento essas áreas demandariam por acessos e serviços que certamente seriam onerosos (BAURU, 1997).

Figura 6: Espacialização cartográfica dos Conjuntos Habitacionais da COHAB-BU na cidade de Bauru



1 JD. REDENTOR I	1968	10 N. H. PRES. ERNESTO GEISEL III	1980	19 MUT. LUIZ EDMUNDO COUBE	1984	BNH
2 JD. NOVA ESPERANÇA I	1970	11 C. H. ALTO ALEGRE	1981	20 MUT. DARCY CESAR IMPROTA	1987	CEF
3 JD. REDENTOR II	1973	12 MUT. SEVERINA DARIO SBEGHEN	1982	21 N. H. ÍNDIA VANUIRE	1989	
4 N. R. BOM SAMARITANO	1977	13 MUT. CARMEM CARRIJO COUBE	1982	22 N. H. VER. EDISON FCO. DA SILVA	1989	
5 JD. NOVA ESPERANÇA II	1978	14 N. H. BEIJA FLOR	1983	23 MUT. LEÃO XIII	1990	
6 JD. PROGRESSO	1980	15 N. H. ENG. OCTÁVIO RASI	1983	24 MARY DOTA	1990	
7 JD. REDENTOR III	1980	16 MUT. JD. OURO VERDE	1983	25 N. R. PASTOR ARLINDO L. VIANA	1993	
8 N. H. PRES. ERNESTO GEISEL I	1980	17 MUT. NOVE DE JULHO	1983	26 C. H. JOSÉ REGINO	1994	
9 N. H. PRES. ERNESTO GEISEL II	1980	18 N. H. EDISON BASTOS GASPARINI	1984	27 VILA TECNOLÓGICA	1996	

Fonte: Elaboração própria.

Em todos os casos é patente a distância física entre o local onde esses empreendimentos estão situados e o núcleo urbano central da cidade, consumando formas de fragmentação territorial e segregação socioespacial estabelecidas por grandes barreiras físicas, tais como as rodovias, a linha férrea e os fundos de vale, as quais dificultam e limitam o acesso à cidade, afirmando-se por esse processo a clivagem centro-periferia.

Nesse sentido, também é possível observar que a forma de produção habitacional adotada pela COHAB-Bauru é bastante sugestiva de um padrão de inserção urbana espacial e socialmente desigual. Do ponto de vista da distribuição territorial³² (Tabela 3), foram seis conjuntos habitacionais implantados na região Norte (6.635 UH), doze na região Leste (6.265 UH) e oito na região Oeste (2.474 UH).

Tabela 3: Distribuição territorial dos Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-BU na cidade de Bauru

REGIÃO	CONJUNTOS	CONJUNTOS (%)	UH	UH (%)
Norte	6	22,22	6.635	43,03
Sul	1	3,70	46	0,30
Leste	12	44,44	6.265	40,63
Oeste	8	29,63	2.474	16,04
Centro	0	0	0	0
TOTAL	27	100	15.420	100

Fonte: Elaboração própria.

É interessante atentar ao fato de que as regiões Sul e central – áreas historicamente privilegiadas, dotadas de melhores condições de infraestrutura e equipamentos urbanos e ocupadas pelos estratos sociais de renda mais elevada – não estiveram entre as preferências locacionais para os empreendimentos de moradia social. As únicas unidades habitacionais

³² Para a espacialização cartográfica e a realização da análise da distribuição territorial, a produção local da COHAB-Bauru foi distribuída conforme a regionalização adotada por Damasceno (2021), sendo: Centro (CE), Leste (LE), Sul (SU), Norte (NO) e Oeste (O1 e O2). Segundo Damasceno (2021, p. 177), essa “divisão interna reflete a separação dos setores de planejamento adotadas pela Prefeitura Municipal”, a qual serviu como direcionamento “fundamental para a política municipal de habitação”.

direcionadas à porção Sul da cidade fazem parte do Mutirão Carmem Carrijo Coube – menor projeto construído pela Companhia em Bauru, com apenas 46 UH –, e não chegam a representar sequer 0,5% do total entregue. Não houve projeto construído na região central. Em comparação, nota-se uma volumosa concentração de conjuntos nos arcos Norte e Leste da cidade, que representam cerca de 84% das unidades residenciais produzidas (12.900 UH).

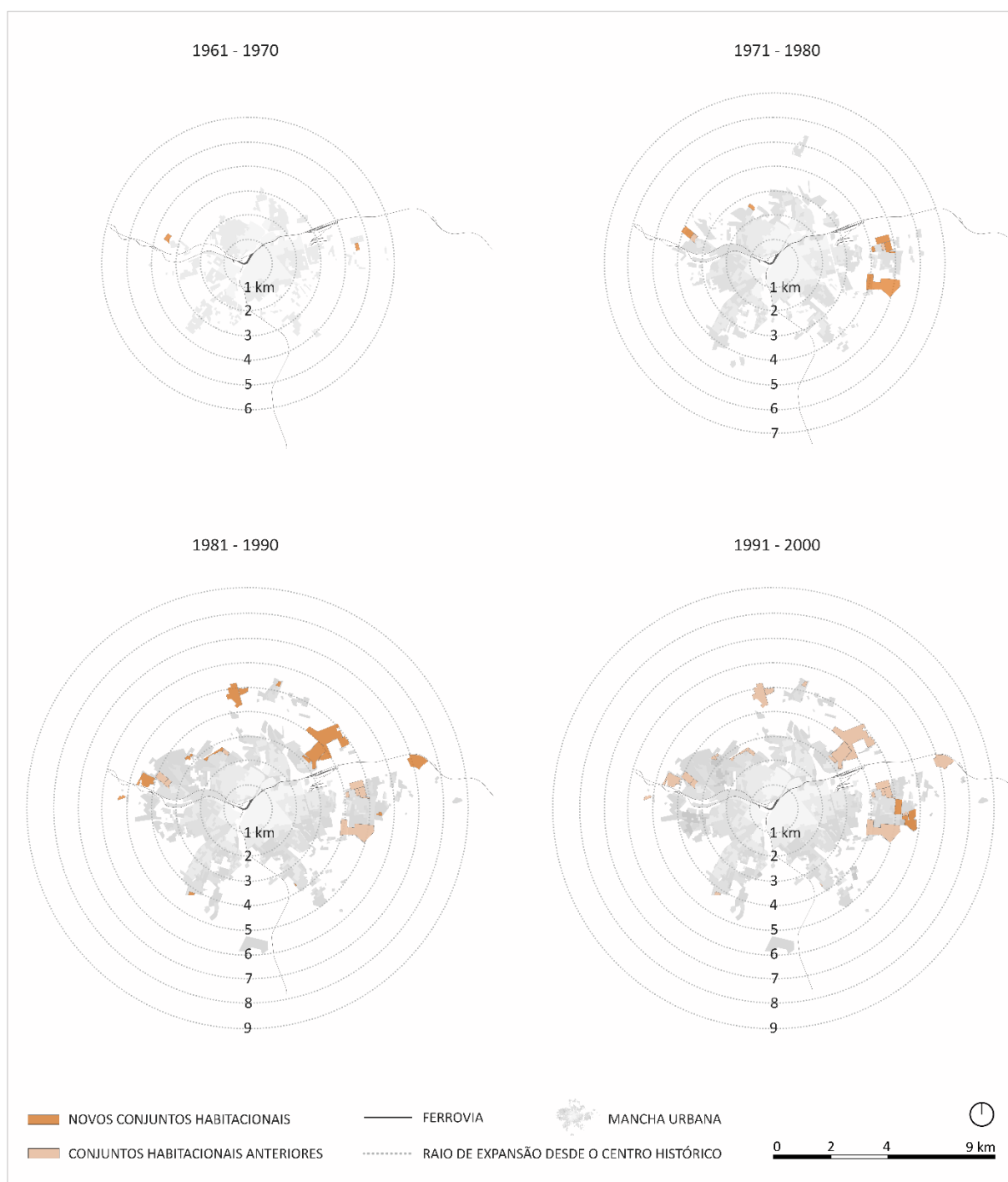
Decerto, o vetor Norte acumula o maior montante de unidades habitacionais construídas pela COHAB-BU em Bauru, todavia, a Companhia só passou a construir nesse trecho da cidade no início da década de 1980. Essa ocupação da malha urbana no sentido Norte, portanto, foi especialmente motivada pela incorporação de novos territórios resultantes do surgimento de núcleos habitacionais populares como o Beija Flor, Gasparini, Mary Dota e outros (Araruna e Colina Verde por exemplo) de executores alheios à COHAB-Bauru (BAURU, 1997).

Desse modo, salvo a zona Sul, o crescimento da cidade em direção às demais regiões foi rigorosamente impulsionado pela produção desses conjuntos habitacionais nas bordas da malha urbana (Figura 7), os quais, uma vez implantados, acabaram por demandar infraestrutura e equipamentos públicos, promovendo a ocupação das áreas adjacentes (BAURU, 1997). Embora alguns desses conjuntos estejam contemporaneamente englobados pela posterior ocupação das áreas ao redor, na época de suas construções foram loteados à beira da cidade e completamente desarticulados do seu entorno.

A lógica produtiva sob a qual a Companhia de Habitação Popular de Bauru atuou é, portanto, bastante elucidativa da forma como a provisão estatal de moradias populares desenhou o território bauruense, condicionando-o a uma expansão urbana fragmentada, descontínua e desigual a partir de uma produção em larga escala de baixa qualidade urbanística e habitualmente padronizada. Essas constatações denunciam que “a produção de habitação social não só não foi capaz de incluir, como em muitos casos reforçou o processo de exclusão das classes menos favorecidas e limitadas do consumo” (SANTOS, 2017, p. 91). Nesse sentido, as

idades do interior paulista também reproduziram os padrões da clivagem centro-periferia antes privativas dos grandes centros urbanos.

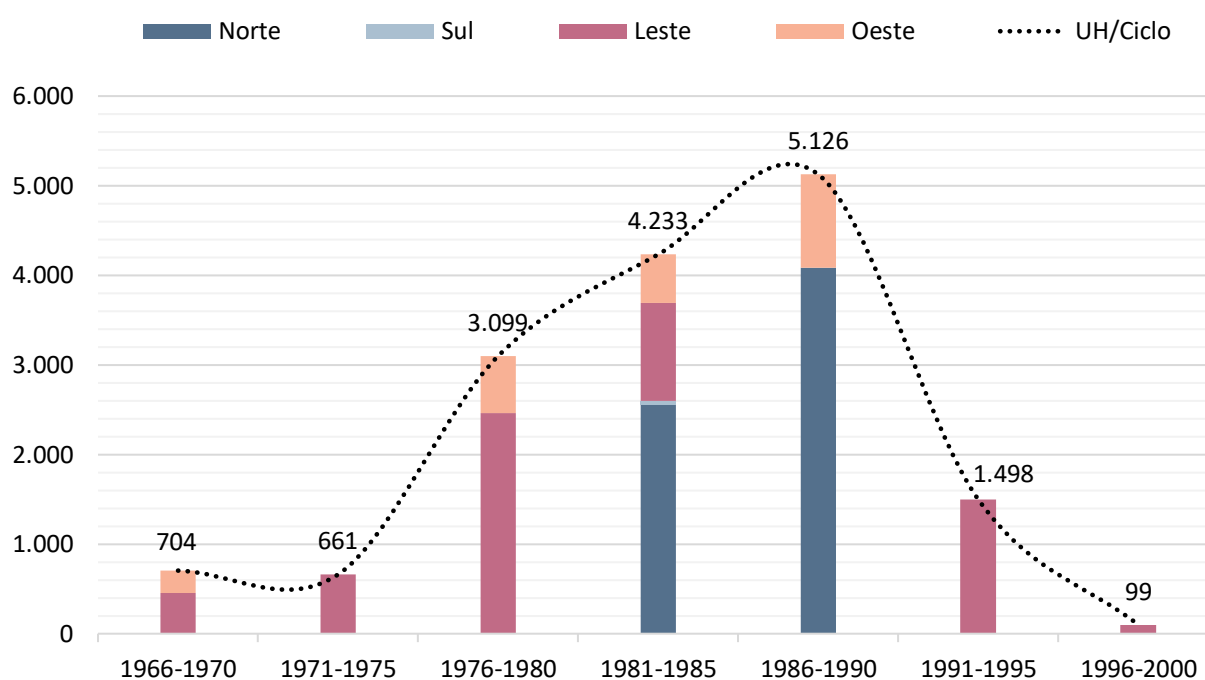
Figura 7: Relação entre a produção habitacional da COHAB-BU e a expansão da mancha urbana da cidade de Bauru (1961-2000)



Fonte: Elaboração própria com base em Maia (2019).

Se no ciclo inicial de atuação (1966-1970) a COHAB-Bauru pareceu ainda tímida – com projetos de “pequenas dimensões e dispersos pela cidade, sem causar grandes contrastes com o entorno” (BAURU, 1997, p. 42) –, em meados da década de 1970, a provisão habitacional da Cia. registrou ascensão, com 2.438 UH a mais do que o total produzido na primeira metade da mesma década (Gráfico 2).

Gráfico 2: Evolução da produção habitacional da COHAB-BU na cidade de Bauru por ciclo temporal e distribuição por região



Fonte: Elaboração própria.

Entre 1981-1990, notabilizou-se o ímpeto produtivo da Companhia na construção de moradias sociais, marcado por uma produção bastante intensa que alcançou 9.359 UH. Certamente, bairros como o Beija Flor, Octávio Rasi, Gasparini e Mary Dota, por suas dimensões, assumem papel de relevo nessas estatísticas.

Na sua derradeira década de atividade (1991-2000), a COHAB-BU registrou uma queda sintomática de 7.762 UH em relação à marcante produção na década precedente, interrompendo então a tendência de crescimento que vinha sendo observada e prenunciando a inércia produtiva

na qual imergiria nos anos subsequentes. Nesse período, foram construídos apenas três núcleos habitacionais, todos implantados no vetor Leste da cidade, dentre os quais somente um – o Conjunto Habitacional José Regino – recebeu mais de 1.000 UH.

Em 18 anos de atuação junto ao BNH, de 1968 a 1986, a COHAB-Bauru entregou 56,40% de toda sua produção habitacional local (8.697 UH), ao passo que, nos 10 anos seguintes, de 1986 a 1996, junto à Caixa Econômica Federal, o percentual produtivo foi demasiado representativo (43,60%, somando 6.723 UH), considerando-se que esse segundo período de atuação compreendeu quase metade do tempo de exercício da Companhia sob a vigência do BNH.

É importante sublinhar que a COHAB-BU não planeja nem executa empreendimentos imobiliários em Bauru desde 1996, de quando data a inauguração de seu último projeto, a Vila Tecnológica de Bauru, bairro experimental construído no âmbito do Programa de Difusão da Tecnologia para a Construção de Habitação de Baixo Custo (PROTECH).

Em 56 anos de trajetória, a Cia. está operacionalmente inativa há mais de duas décadas, exercendo no presente apenas atividades administrativas relativas ao gerenciamento da carteira de mutuários e à retomada e comercialização de imóveis inadimplentes.³³

³³ Relatório da Administração da COHAB-Bauru, exercício de 2021. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/transparencia/arquivos/2022/Relatorio_Administracao_2021.pdf>. Acesso: 16 ago. 2022.

5. OS PROJETOS DA COHAB-BAURU E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Para compreender de maneira mais fidedigna as implicações da produção estatal de moradias populares na formatação social do espaço urbano da ‘Cidade Sem Limites’, esta seção é dedicada à avaliação qualitativa dos empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB-Bauru em nível local. A partir da catalogação quantitativa e da espacialização cartográfica realizadas na seção anterior, foi possível desenvolver uma pequena amostra de cinco núcleos habitacionais selecionados que permitiu, a partir do estudo empírico, examinar as características e os impactos desses projetos na cidade-sede.

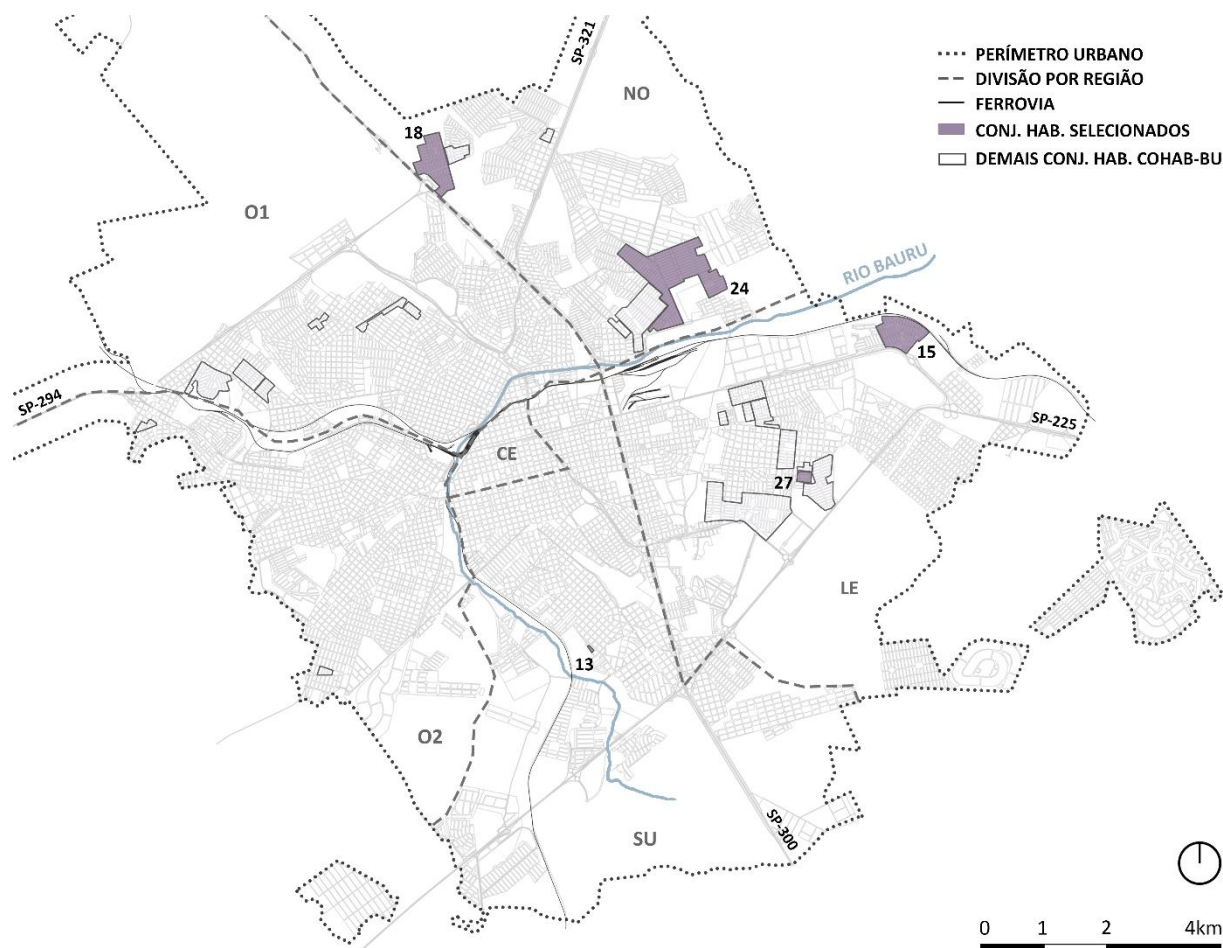
Para a seleção dos projetos assumiu-se que a amostra deveria abranger as diferentes escalas e territorialidades, oferecendo um panorama suficientemente diversificado capaz de alcançar as principais características arquitetônicas e urbanísticas dos empreendimentos, bem como observar as virtudes e os vícios da massiva produção habitacional da COHAB-Bauru. Para a definição da amostra foram considerados quatro critérios primordiais: i) data do conjunto; ii) localização no território; iii) tipo de loteamento; e iv) escala do conjunto.

Quanto à data/período de implantação do empreendimento, foram selecionados três modelos da época do BNH e dois modelos do pós-BNH, o que possibilitou avaliar eventuais variações no formato da atividade produtiva da Cia. em função das alterações institucionais ocorridas na política habitacional brasileira. Em relação à localização geográfica na malha urbana, a amostra contém núcleos que foram produzidos em três das quatro regiões da cidade de Bauru (Norte, Leste e Sul). No que diz respeito à maneira de lotear, foram incluídos exemplos de conjuntos loteados tanto pelo modelo tradicional quanto pelo regime de mutirão. Por fim, em termos de dimensão projetual, buscou-se considerar a variedade de escalas ofertadas, não se limitando apenas aos maiores conjuntos.

Os cinco conjuntos habitacionais escolhidos abrangem 18,52% do universo de 27 empreendimentos construídos pela COHAB-BU na cidade de Bauru, são eles: o Mutirão

Carmem Carrijo Coube (13), os Núcleos Habitacionais Engenheiro Octávio Rasi (15), Edison Bastos Gasparini (18), Mary Dota (24) e a Vila Tecnológica Engenheiro José Queda (27) (Figura 8).

Figura 8: Conjuntos Habitacionais selecionados para a análise qualitativa



Fonte: Elaboração própria.

Além dos critérios pré-estabelecidos, a seleção desses conjuntos foi motivada por alguns pontos adicionais ponderados. No caso do Mutirão Carmem Carrijo Coube, escolhê-lo ao invés dos demais mutirões deveu-se ao fato desse projeto ter sido o único empreendimento implantado pela COHAB-BU na zona Sul da cidade. Nos casos dos bairros Octávio Rasi e Gasparini, a escolha foi motivada pelo fato de ambos os núcleos terem sido implantados em áreas muito além da malha urbana, configurando a tendência de periferização. Já no caso do

Mary Dota, a escolha baseou-se em uma questão óbvia: o ‘grande Mary Dota’ é, claramente, uma marca síntese da expansão urbana da cidade de Bauru. Finalmente, optou-se pela Vila Tecnológica por três fatores: primeiro, porque foi o único empreendimento no qual a COHAB-BU trabalhou com a tipologia multifamiliar vertical; segundo, porque diferiu em técnicas construtivas; e terceiro, porque o projeto simboliza o marco entre o final da atividade produtiva da COHAB-BU e o início da sua inércia produtiva.

De modo geral, o grupo criado é composto por exemplares que se inserem no período de atividade mais aquecida da Cia., ou seja, cujas inaugurações datam do início da década de 1980 em diante, período no qual vigia o modelo SFH/BNH e já se faziam vigentes as Leis Municipais nº 2.371/1982 e nº 2.339/1982, referentes, respectivamente, ao Código de Obras e ao Zoneamento municipais.

As informações obtidas para a pesquisa empírica sobre cada um dos cinco projetos selecionados resultaram de levantamento de documentos mais minuciosos dos arquivos disponibilizados pela COHAB-Bauru e de visitas de campo realizadas nos conjuntos habitacionais mediante registros fotográficos e entrevistas semiestruturadas com os moradores, sendo dada preferência aos moradores mais antigos dos núcleos (Apêndice C).

Inicialmente foram consultadas as pastas e tubos de cada projeto, os quais continham a relação de matrícula dos imóveis, expedição do respectivo alvará de conclusão (‘habite-se’), eventuais contratos realizados, plantas arquitetônicas e de loteamento e documentos afins. As pranchas que continham as representações das plantas baixas dos projetos urbanísticos, e em alguns casos dos projetos arquitetônicos, foram registradas por aplicativo de digitalização de documentos. Essa primeira etapa serviu para visualizar com precisão a delimitação da área dos conjuntos, organizar o material cartográfico e definir as formas através das quais seriam direcionadas as visitas de campo. Posteriormente realizou-se o reconhecimento presencial da área através de percurso a pé por toda a extensão do núcleo e o contato com os moradores,

etapas fundamentais que permitiram verificar as questões empíricas da vivência cotidiana do espaço, seja quanto ao espaço urbano da cidade, seja sobre o espaço arquitetônico da unidade habitacional.

A articulação desses recursos viabilizou a análise qualitativa desenvolvida nos tópicos que se seguem, a qual foi organizada segundo a ordem cronológica de implantação dos conjuntos e abrangeu desde os aspectos de contexto de inserção urbana, histórico de ocupação da área e a situação da estrutura intraurbana do bairro até os aspectos dos projetos urbanístico e arquitetônico.

Desse modo, em cada caso estudado foram apresentadas as informações gerais do empreendimento, a contextualização urbana do local em que ele está inserido a partir de imagens satélites extraídas do *Google Earth* que contribuiu para uma leitura acerca das questões urbanísticas que definem as próprias identidades territoriais desses bairros.

Com o auxílio dos Mapas Diagnóstico de Bauru³⁴, foram observadas as condições de infraestrutura urbana (redes de saneamento básico, de iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação de ruas e calçadas, arborização urbana etc.), a disponibilidade e acesso a equipamentos sociais (comércio, oferta de emprego, serviços públicos de educação e de saúde, segurança pública, espaços livres de lazer e recreação etc.)³⁵, e a oferta de transporte público³⁶.

Quanto ao projetos urbanístico, realizou-se uma leitura atentando-se: i) ao traçado do empreendimento; ii) à área por finalidade; iii) à avaliação dos áreas livres e espaços de lazer. No caso do projeto das unidades habitacionais, foram observadas: i) a tipologia utilizada; ii) a

³⁴ Mapas Diagnóstico elaborados para a revisão do Plano Diretor de Bauru (2019). Disponível em: <<https://pdbauru2019.webflow.io/mapas-diagnostico>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

³⁵ Para a avaliação da disponibilidade atual de equipamentos sociais considerou-se os raios de abrangência adotados pela PMB na análise diagnóstica de Bauru durante a revisão do Plano Diretor de Bauru (2019). Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1Qs1cA5CYZrhozBLgs3R6uVEzz2GQ5w8T/view>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

³⁶ As informações das linhas de ônibus, trajetos e horários foram consultadas no sítio eletrônico da Transurb Bauru. Disponível em: <<https://www.transurbauru.com.br/linhas-mapas-horarios>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

área por tipologia; iii) o arranjo espacial; e iv) a distribuição do programa habitacional por área e conformidade com o Código de Obras do Município de Bauru.

Convém esclarecer que o escopo do presente estudo não incluía uma análise arquitetônica exaustiva, privilegiando-se a abordagem urbanística das ações da COHAB-Bauru. Não obstante, é preciso reconhecer que os projetos das unidades de habitação são demasiado impactantes na estruturação dos conjuntos habitacionais, logo, são importantes indicadores dos aspectos sociais da habitação e da forma como o Estado costumou lidar (e ainda lida) com a provisão de moradias populares no Brasil. Por esse motivo, durante a pesquisa documental houve também o cuidado de abranger essa parte do acervo da Cia.

Ao fechamento desta seção reserva-se um espaço para a elaboração de uma análise síntese reflexiva, na qual percorrem-se as descobertas empíricas alcançadas na etapa da análise qualitativa, propondo uma interlocução com as discussões e resultados obtidos nos capítulos anteriores acerca da política habitacional da COHAB-Bauru e do seu protagonismo na produção social do espaço urbano da ‘Cidade Sem Limites’.

5.1 Análise Qualitativa

5.1.1 Mutirão Carmem Carrijo Coube

O Mutirão Carmem Carrijo Coube, exceção territorial da COHAB-BU, foi o menor projeto construído pela Cia. na cidade e o único implantado na porção mais valorizada de Bauru. O empreendimento está localizado no bairro Parque Jardim Europa – cuja principal via de referência é a Avenida Nossa Senhora de Fátima – e ocupa uma área de terras consideravelmente pequena se comparada com as glebas dos demais núcleos produzidos pela COHAB-BU, a qual está envolta por construções de alto padrão e pelas favelas Parque das Nações, Jardim Europa e Ilha de Capri (Figura 9).

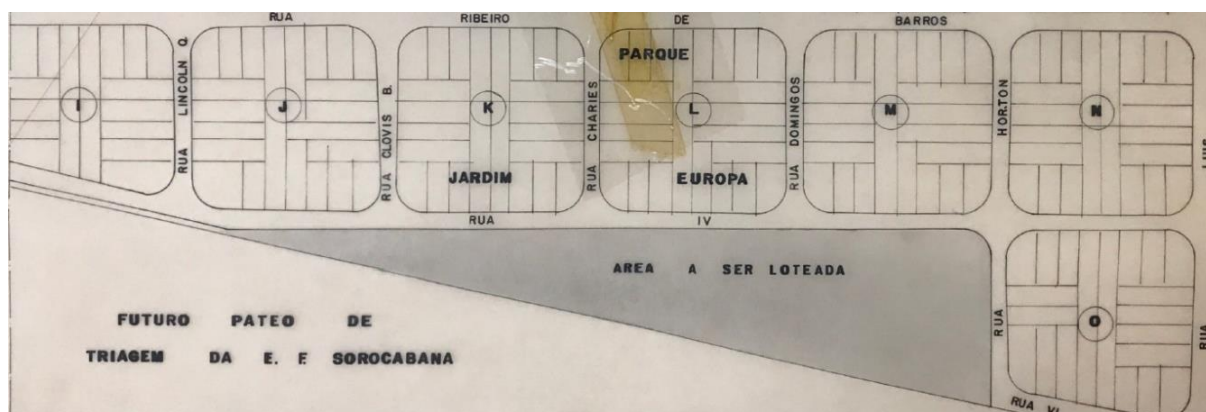
Figura 9: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Contexto de Inserção Urbana



Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN/DDN e Google Earth (2022).

Inaugurado no final do ano de 1982, o Mutirão corresponde ao projeto de loteamento da Quadra 703 do Parque Jardim Europa, um pedaço de terra a ser loteado nas imediações da área que até então era destinada ao futuro pátio de triagem da Estrada de Ferro Sorocabana (Figura 10). A gleba de geometria quase triangular totaliza 15.853,00 m² e, conforme o plano original, foi dividida em 3 quadras com 46 lotes, sendo: Quadra “A” – 12 lotes e uma área reservada; Quadra “B” – 22 lotes; e Quadra “C” – 12 lotes e uma área reservada (Figura 11).

Figura 10: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Planta de Situação



Fonte: COHAB-Bauru.

À uma distância aproximada de 4 km do centro da cidade, o Mutirão é bem servido por comércio e serviços, além disso, hoje o seu acesso é facilitado por duas linhas de ônibus: Jd. Europa - Granja Ito/Pq. Jaraguá (4553), que costuma passar a cada 1 hora; e Bosque da Saúde/Pq. Viaduto - Jd. Europa (6745), a qual funciona com frequência de 20 a 45 minutos. Em ambos os casos, o trajeto até o centro (Praça Machado de Mello) demora cerca de 19 minutos.

Quanto à existência de equipamentos sociais, há dentro da área do projeto o Centro Comunitário – erguido concomitante à construção das casas e em regime de mutirão – e o Núcleo de Saúde Europa, construído posteriormente (Figuras 12 e 13). Já em relação aos equipamentos de educação, verifica-se a presença de cinco escolas públicas localizadas fora da delimitação do Núcleo, porém com raios de influência que alcançam a demanda dos moradores: a EMEII Wilson Monteiro Bonato a 0,6 km; a EE Prof. Luiz Braga a 0,8 km; a EE Ernesto Monte a 3 km; a ETEC Astor de Mattos Carvalho a 2,6 km (extensão da EE Prof. Chistrino Cabral); e a ETEC Rodrigues de Abreu a 4,2 km.

Figura 12: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Centro Comunitário



Fonte: Acervo pessoal, 14/10/2022.

Figura 13: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Núcleo de Saúde Europa



Fonte: Acervo pessoal, 18/10/2022.

O financiamento do projeto ocorreu no âmbito do PROMORAR³⁷ e a sua execução se deu através do sistema de mutirão autogerido. Para auxiliar na compreensão da dinâmica desse modelo de trabalho, cabe explicar que:

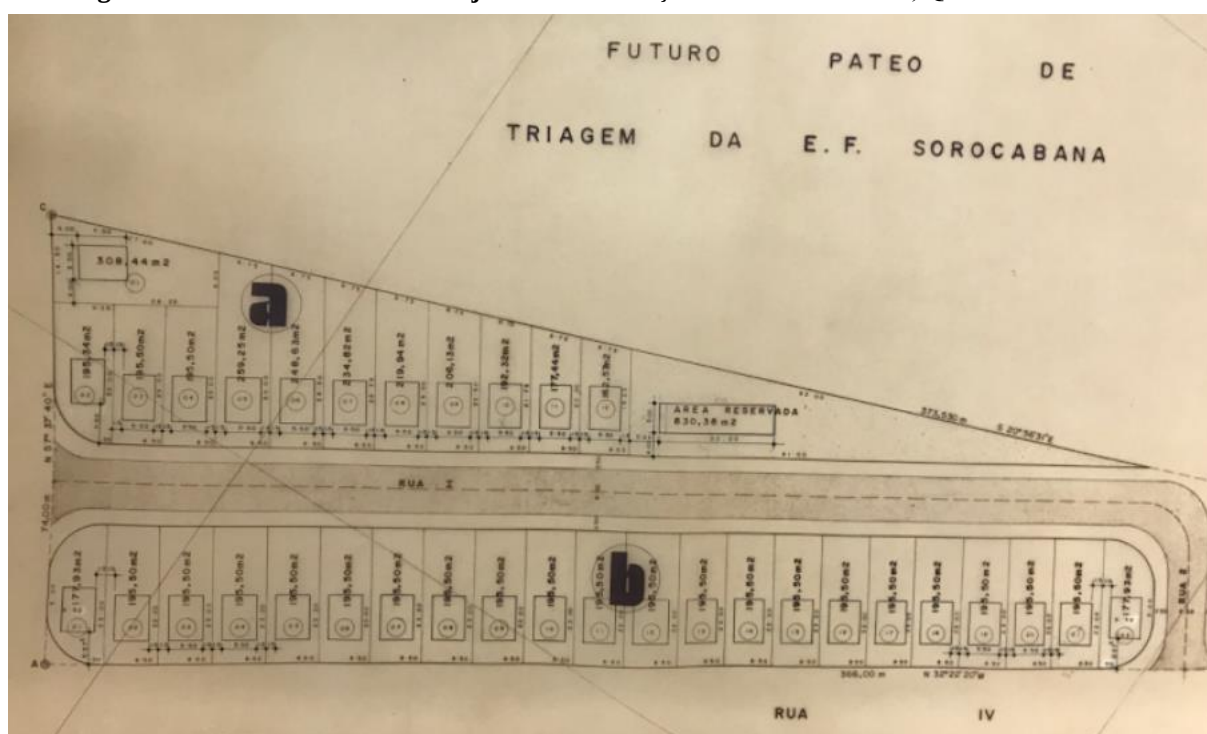
O mutirão autogerido é uma associação de trabalhadores para a produção de uma mercadoria *sui generis*, que não é produzida imediatamente para o mercado mas para subsistência. Nele se produz um objeto que cristaliza trabalho e que tem valor de uso (e potencial valor de troca), mas que não foi estritamente planejado com o objetivo da venda e da valorização do capital. Nesse caso a autogestão não se confronta diretamente com o mercado, mas com o Estado, requisitando um fundo público para alimentar a sua produção para consumo direto dos produtores. (USINA, 2008, p. *online*)

³⁷ Resolução BNH nº 135/82: Dispõe sobre a execução do Programa de Erradicação da Subabitação – PROMORAR. Disponível em: <<https://www.prognum.com.br/legislacao/leis/BNH-RES-135-82.htm>>. Acesso: 28 dez. 2022.

Segundo relato dos moradores-mutirantes, a construção durou cerca de sete meses e a obra acontecia de segunda à sexta-feira, das 7h às 22h, e aos sábados, das 7h às 16h. Primeiro foram construídas as casas e somente depois, quando já estavam todas erguidas, cada inscrito pôde escolher a casa em que residiria com a sua família. A escolha seguia uma ordem e era prioritária para aqueles que tivessem sido assíduos ao regime de trabalho estabelecido, ou seja, aos dias e horários da obra.

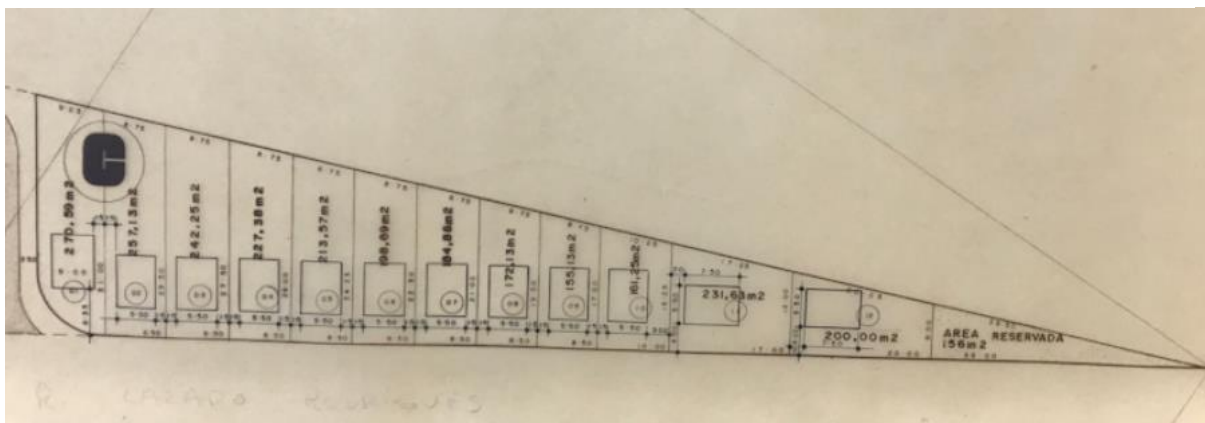
Como a planta das unidades de habitação seguiu o mesmo tipo, como se verá adiante, a escolha esteve mais associada a outros três fatores: i) ao tamanho do lote, já que alguns lotes variaram em metragem quadrada em razão do formato da gleba; ii) à locação da casa no lote; e iii) à localização do lote em relação ao bairro (Figuras 14 e 15).

Figura 14: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Locação das casas nos lotes, Quadras “A” e “B”



Fonte: COHAB-Bauru.

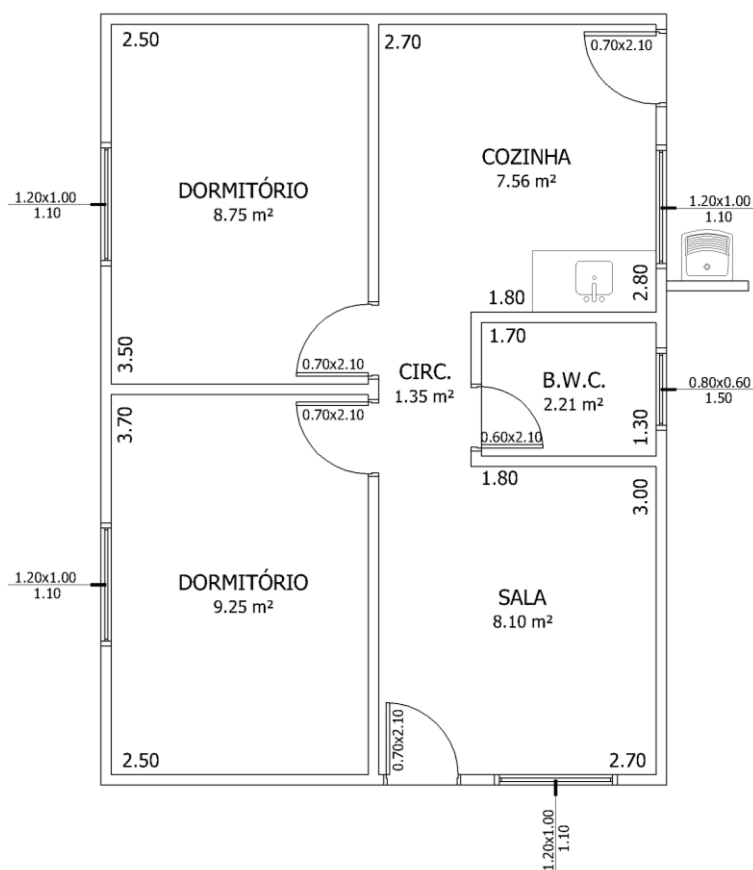
Figura 15: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Locação das casas nos lotes, Quadra “C”



Fonte: COHAB-Bauru.

Ao todo foram construídas 46 UH, cuja planta arquitetônica seguiu o tipo BU-I-2-41, com 41,25 m² de área construída contendo dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro (Figura 16).

Figura 16: Mutirão Carmem Carrijo Coube – Planta arquitetônica Tipo BU-I-2-41 – 41,25 m²



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

As unidades de habitação seguiram o padrão unifamiliar horizontal, portanto, casas térreas em alvenaria de tijolos dispostas de maneira isolada nos lotes, cobertas de telhas, sem forro e com parede aparente (Quadro 2 e Figura 17).

Quadro 2: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Memorial descritivo do projeto arquitetônico

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO
Locação	Tábuas Corridas
Alicerces	Blocos de Concreto de 15 x 20 x 40 cm sobre lastro de concreto
Paredes	Aparente, com tijolos cerâmicos de 22,5 x 10 x 9,5 cm
Madeiramento	Vigas de peroba 6 x 12cm
Cobertura	Telhas de fibrocimento de 1,10 x 1,83 m
Esquadrias e portas	De ferro e com as dimensões constantes no projeto
Piso	Concreto desempenado
Pintura	Sem pintura

Fonte: Elaboração própria com base nos arquivos da COHAB-Bauru.

Figura 17: Mutirão Carmem Carrijo Coube –Parede aparente em alvenaria de tijolos cerâmicos



Fonte: Acervo pessoal, 18/10/2022.

Embora ainda hoje algumas poucas habitações permaneçam conforme o projeto original (Figura 18), tanto em termos de arranjo espacial quanto de materiais e acabamentos, muitas casas passaram por modificações e sofreram ampliações, sendo rebocadas e recebendo cômodos anexos (Figura 19). Em alguns casos foram construídas outras casas nos fundos do lote, com a finalidade de abrigar parentes no mesmo quintal ou, ainda, gerar uma renda extra a partir de imóvel de aluguel.

Figura 18: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Casa com fachada e telhado originais



Fonte: Acervo pessoal, 18/10/2022.

Figura 19: Mutirão Carmem Carrijo Coube - Casa com fachada reformada e rebocada e telhado original



Fonte: Acervo pessoal, 18/10/2022.

5.1.2 Núcleo Habitacional Engenheiro Octávio Rasi

O Núcleo Habitacional Engenheiro Octávio Rasi (também denominado “Bauru XIII”) foi entregue em 1983, completamente isolado da malha urbana e distante cerca de 8 km do núcleo urbano central, e está localizado na região Leste de Bauru entre o trecho final da Avenida Rodrigues Alves e a linha férrea, no limite do perímetro urbano já próximo da divisa municipal com Pederneiras, e demarca rigorosamente o fim da cidade. A área na qual está instalado caracteriza-se pela presença de dois Distritos Industriais e por habitações de médio e baixo padrão, com predominância desta última (Figura 20).

Justamente por estar situado nas proximidades dos Distritos Industriais I e II, o contexto urbano no qual o Núcleo está inserido expressa os anseios das elites locais no período da desconcentração industrial e interiorização do desenvolvimento e o empenho por uma cidade

industrialmente atrativa. Na época de sua construção, implantá-lo ao lado do D.I. compunha a retórica de aproximar a classe operária dos locais de trabalho e colaborava para a justificativa da construção de conjuntos habitacionais nas franjas da cidade. Na realidade, tais escolhas estavam duplamente associadas às buscas por barateamento de custos: primeiro, porque desse modo minimizavam-se os dispêndios das empresas com os deslocamentos dos operários; segundo (e o mais importante, já discutido nas seções anteriores), porque terras afastadas, justamente por estarem distantes da zona central e carecerem de urbanização, são economicamente mais atraentes.

Figura 20: N. H. Engenheiro Octávio Rasi – Contexto de inserção urbana



Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN/DDN e *Google Earth* (2022).

Nas glebas imediatas ao núcleo foram construídos dois conjuntos habitacionais promovidos posteriormente pelo Estado através do PMCMV: de um lado, o Residencial Terra Nova com 844 UH, loteamento fechado do tipo horizontal destinado às Faixas 2 e 3 do programa e implantado em uma área razoavelmente menor à área do Bauru XIII; do outro, o

Residencial Eucaliptos (Figura 21), loteamento do tipo multifamiliar vertical, com 400 UH destinadas às famílias Faixa 1 do programa (DAMASCENO, 2021; WEEFORT, 2021; MENEZES JÚNIOR; SALCEDO, 2022).

Figura 21: Construções do N. H. Eng. Octávio Rasi e o Residencial Eucaliptos ao fundo



Fonte: Acervo pessoal, 19/10/2022.

O Núcleo insere-se no Setor 10 de Planejamento, onde encontra-se a maior quantidade de assentamentos precários identificados no município. Basta um rápido levantamento e análise do entorno para constatar que as áreas adjacentes são ocupadas predominantemente por pequenos aglomerados habitacionais informais e/ou precários, como os Assentamentos Nasralla 1 e 2 (Figura 22), Terra Prometida, Morada Nova e Cristal – associados ao Movimento Social de Luta dos Trabalhadores (MSLT) –, a Vila Operária e a Vila Aimorés.

Figura 22: Área do Assentamento Nasralla 1 limítrofe ao N. H. Eng. Octávio Rasi



Fontes: *Google Street View* (2011); Acervo pessoal, 19/10/2022.

O empreendimento ocupa uma área de terras com 398.004,80 m², vendida à COHAB-Bauru (matrícula nº 18.287), e que, conforme Zoneamento Municipal, caracteriza-se por ser uma zona preferencialmente residencial (ZR4-H). Se observado o Plano Diretor Participativo do Município (PDP), verifica-se ainda que o projeto está inserido em uma Zona Consolidada, isto é, “área razoavelmente servida de infraestrutura, equipamentos sociais, de uso misto com comércio local diversificado, acessibilidade dificultada pelas barreiras dos córregos, ferrovias e rodovias e carência de áreas públicas para recreação e lazer, com poucos vazios urbanos”³⁸.

A conexão do bairro com centro da cidade acontece exclusivamente pela via coletora Av. Rodrigues Alves, através de 3 linhas de ônibus que percorrem a sua extensão. Dessas linhas, somente uma (3542 – Octávio Rasi - Edson F. Silva) tem sua rota por dentro do Núcleo, com intervalos que variam de 15 a 25 minutos. As outras duas linhas (9800 – Santa Terezinha/Lauro

³⁸ Lei nº 5.631/2008, Art. 26.

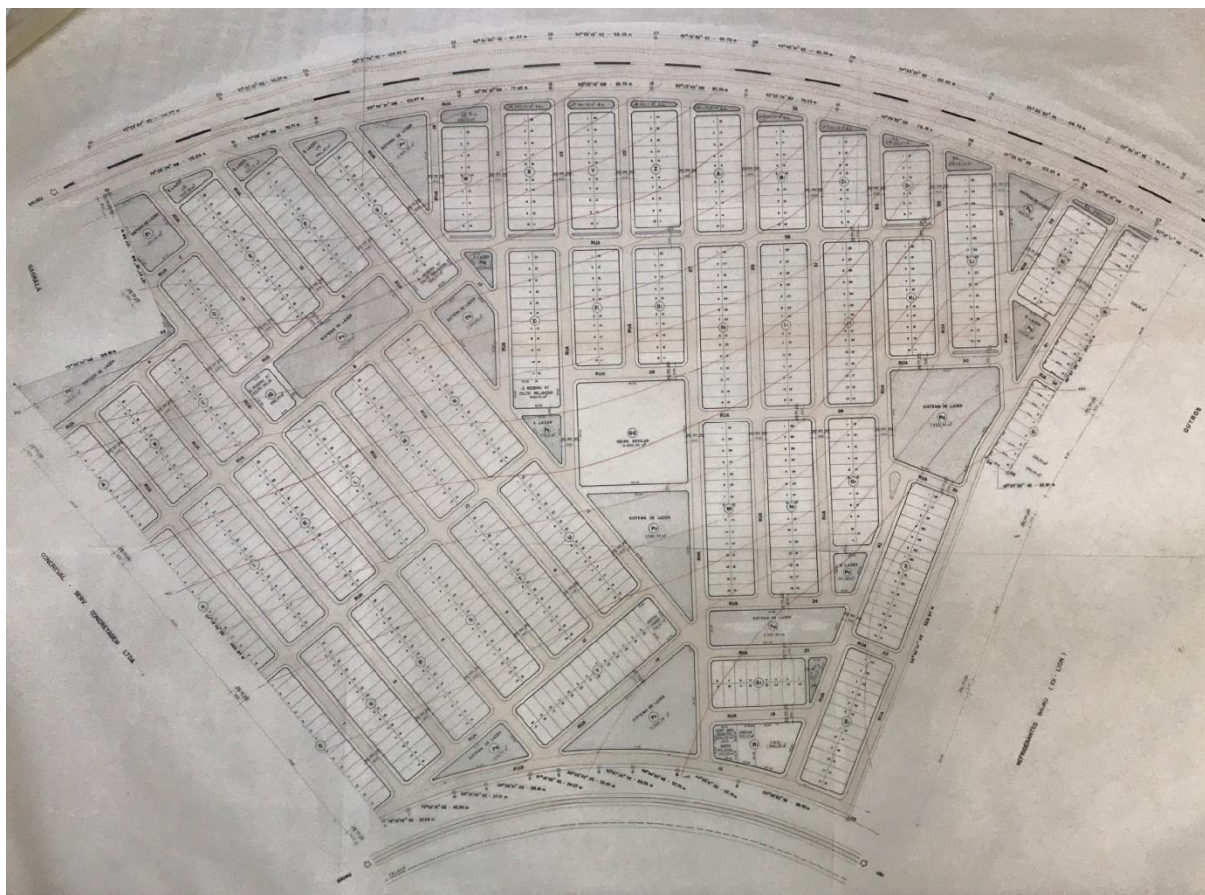
de Souza Lima/Unimed - Centro; 8400 – Distrito Industrial II - Centro) passam pelo ponto de ônibus localizado em frente ao bairro em uma rua paralela à Rodrigues Alves até seguir o trajeto pela própria Avenida a partir do Distrito Industrial I, ambas as linhas operam com menos frequência de ônibus e, no geral, o percurso até o centro (Praça Machado de Mello) dura em torno de 25 minutos.

No que diz respeito aos equipamentos sociais, o bairro conta com o Núcleo de Saúde Octávio Rasi, destinado ao atendimento de especialidades médicas básicas como consultas de rotina e aplicação de vacinas. Para os casos de urgência e pronto atendimento a unidade mais próxima é a UPA Geisel Redentor a 3,5 km. Quanto aos equipamentos de educação, existem duas escolas dentro do perímetro do Núcleo: a EMEI Isaac Portal Roldan; e a EE Walter Barreto Melchert, a qual atende alunos dos ensinos fundamentais I e II e do ensino médio.

No caso desses equipamentos sociais, a escassez de oferta no entorno faz com que os moradores dos bairros vizinhos sejam dependentes da infraestrutura existente no Núcleo, sobrecarregando a capacidade de atendimento especialmente no que diz respeito ao serviço público de educação. O mesmo ocorre com a superlotação da UPA, a qual atende populações de bairros bem além daquele que seria o seu raio ideal de abrangência máxima.

No plano de urbanização disponibilizado pela COHAB-Bauru é possível verificar que a gleba foi subdividida em 44 quadras com 1.008 lotes, além de áreas reservadas para instituições, comércio, sistemas de lazer e vias de circulação, (Figura 23), conforme estão descritas no quadro que se segue (Quadro 3).

Figura 23: N. H. Eng. Octávio Rasi – Plano de Urbanização



Fonte: COHAB-Bauru.

Quadro 3: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área por finalidade

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
Área dos Lotes	202.248,17	50,82
Sistemas de Lazer	46.635,41	11,72
Áreas Institucionais*	13.886,80	3,49
Centros Comerciais	716,00	0,18
Sistema Viário	134.518,42	33,80
TOTAL	398.004,80	100

* Áreas reservadas para fins institucionais: centro médico-odontológico, centro social urbano, creche, cultos religiosos, grupo escolar-ginásio e posto policial.

Fonte: Elaboração própria com base no projeto fornecido pela COHAB-Bauru.

Quanto ao sistema de lazer, apesar de estar de acordo com o percentual mínimo (10%) exigido pela lei para loteamentos de interesse social³⁹, a impressão que se tem é que não parece ter havido o mínimo cuidado ao projetar esses espaços. Na realidade, o desenho proposto faz supor que a maioria dessas áreas sejam residuais resultantes do traçado urbano seguido. O mesmo parece ter ocorrido com as áreas livres que precedem a linha férrea (Figura 24), as quais estariam ali para funcionar como uma transição sutil do término do bairro antes de alcançar o trilho do trem, bem como cumprir a faixa *non aedificandi* estipulada por lei⁴⁰.

Figura 24: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área perimetral adjacente à ferrovia



Fonte: Acervo pessoal, 19/10/2022.

³⁹ Zoneamento Municipal, Lei nº 2.339/1982, Art. 36.

⁴⁰ Zoneamento Municipal, Lei nº 2.339/1982, Art. 5º, parágrafo 3º.

Mais do que se debruçar em uma extensa análise acerca da proposição projetual, o ponto que se deseja alcançar com esses apontamentos é o fato de essas áreas não se qualificarem como os espaços públicos de lazer e recreação que teoricamente se propuseram a ser, uma vez não se verificam as condições adequadas de equipamentos e manutenção para a sua utilização (Figura 25).

Figura 25: N. H. Eng. Octávio Rasi – Área livre para lazer e recreação

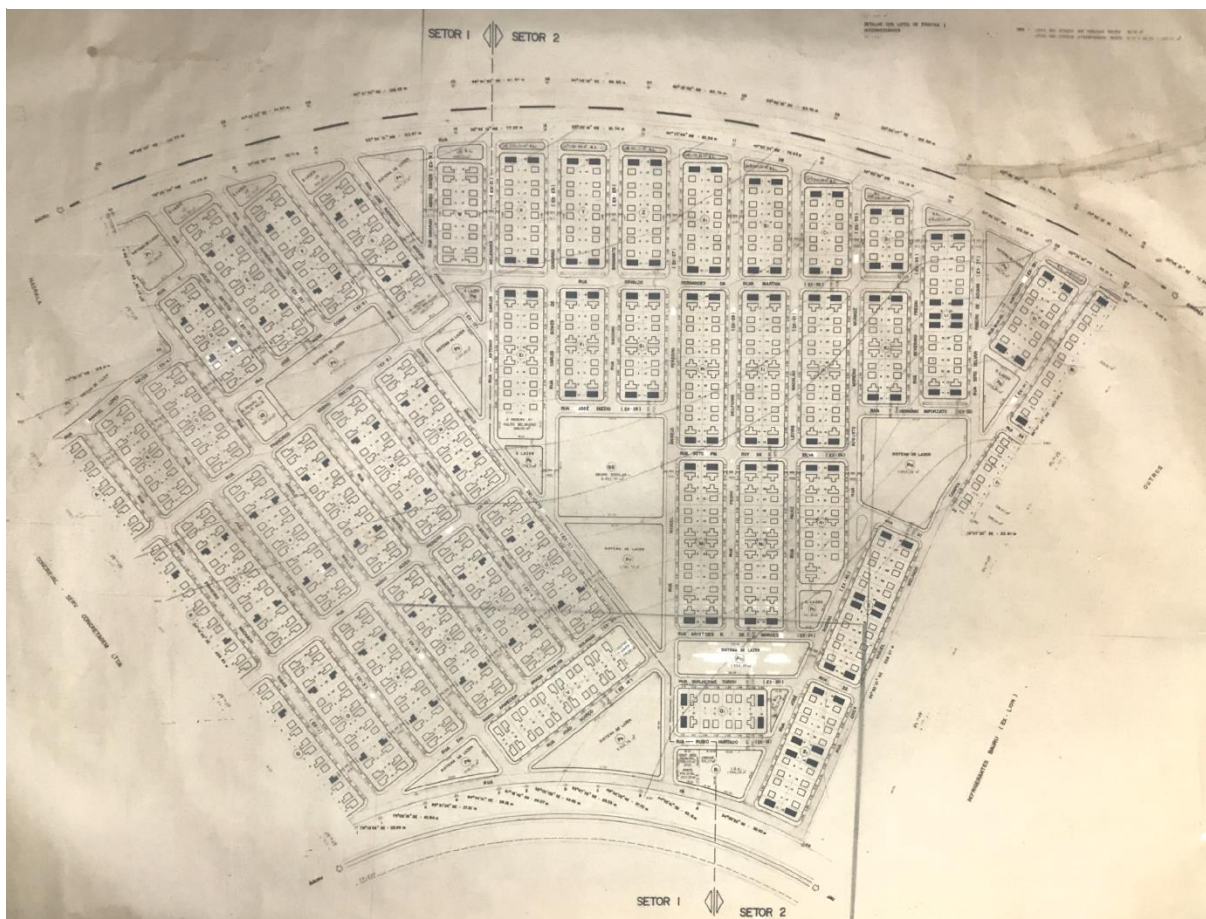


Fonte: Acervo pessoal, 19/10/2022.

As casas foram implantadas de forma isolada nos lotes, mantendo-se o padrão tipológico de unidades unifamiliares horizontais (Figura 26). Salvo os lotes de esquina, que medem 198 m², os lotes intermediários em geral apresentam sempre a mesma dimensão: 10 metros de frente por 20 metros de fundo, resultando em terrenos de 200 m². As 1.008 UH foram organizadas em

cinco tipos de plantas arquitetônicas diferentes, as quais variaram na metragem quadrada final especialmente em virtude da quantidade de dormitórios (Tabela 4).

Figura 26: N. H. Eng. Octávio Rasi – Plano de loteamento e locação das casas nos lotes



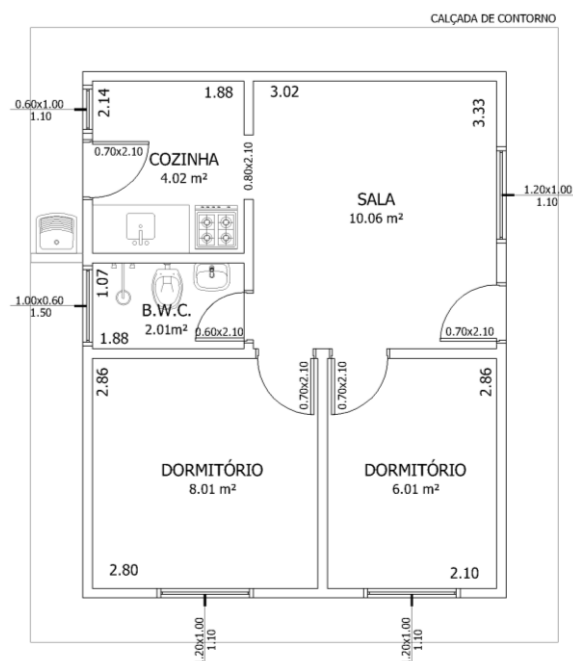
Fonte: COHAB-Bauru.

Tabela 4: N. H. Eng. Octávio Rasi – Relação das tipologias arquitetônicas

TIPO	ARRANJO ESPACIAL	ÁREA (m ²)	UH	UH (%)
BU-I-1-27	1 dormitório, sala, cozinha e banheiro	27,11	60	5,95
BU-I-2-34	2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro	33,75	400	39,68
BU-I-3-42	3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro	41,86	350	34,72
BU-I-4-49	4 dormitórios, sala, cozinha e banheiro	48,50	100	9,92
BU-2-I-2-42	2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda	49,60	98	9,72
TOTAL	-	-	1.008	100

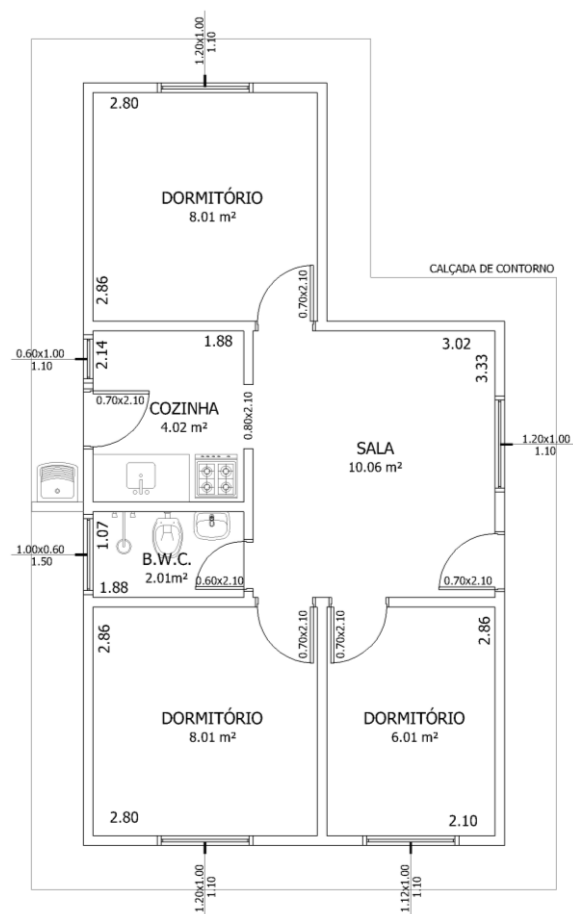
Fonte: Elaboração própria com base no projeto fornecido pela COHAB-Bauru.

Figura 28: Planta arquitetônica tipo BU-I-2-34 – 33,75 m²



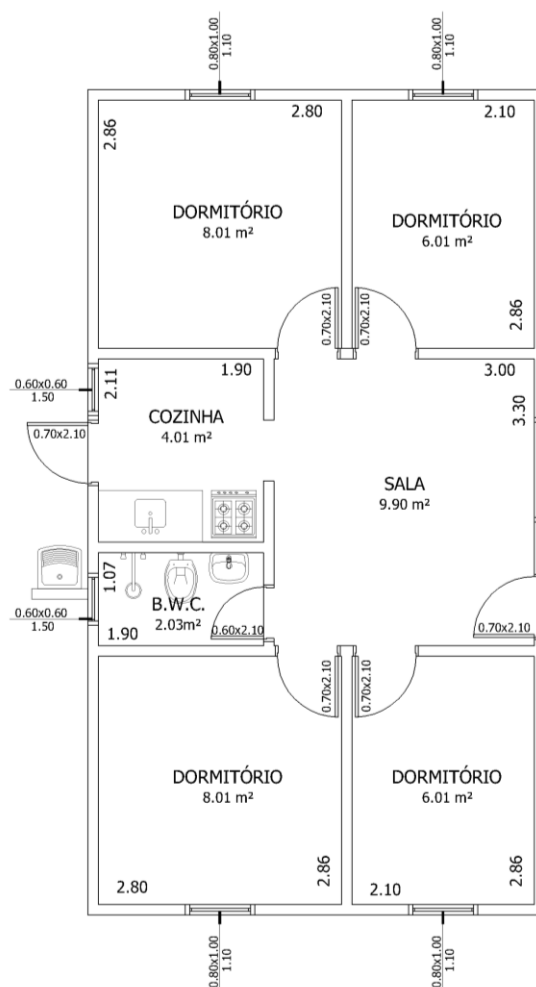
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 29: Planta arquitetônica tipo BU-I-3-42 – 41,86 m²



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 30: Planta arquitetônica tipo BU-I-4-49 – 48,50 m²



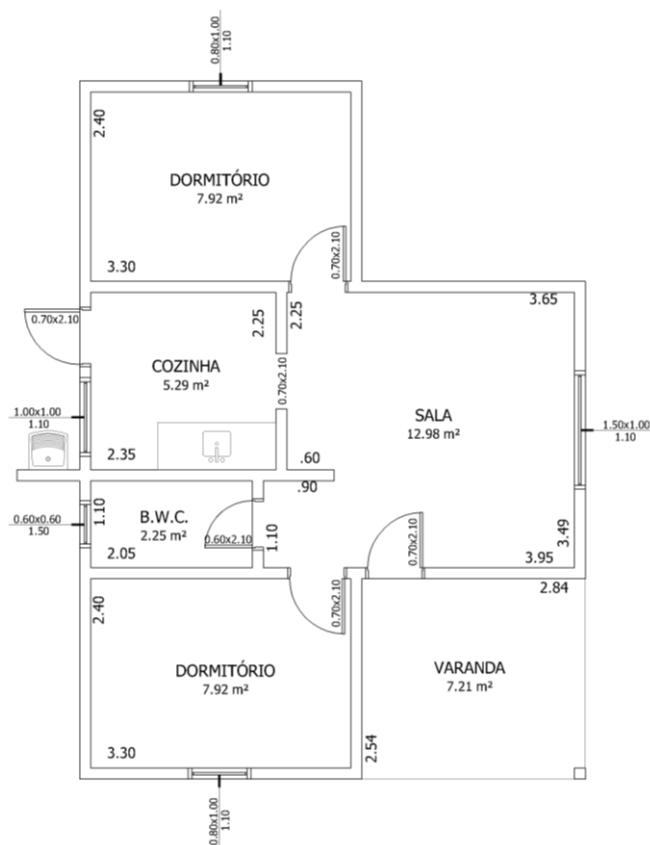
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Nessas quatro tipologias, embora as dimensões dos ambientes estejam dentro do previsto pela legislação⁴¹, verifica-se uma problemática generalizada no espaço destinado à sala de estar, em particular com relação à disposição do *layout*, que se torna cada vez mais complicado conforme são feitas novas aberturas de portas para possibilitar o acesso aos novos dormitórios adicionados a cada evolução tipológica. Exceto na planta com um dormitório, em todas as demais verificam-se aberturas em todas as paredes da sala. Do mesmo modo, é possível observar nas três primeiras plantas um comprometimento da área útil da cozinha e da realização das atividades desempenhadas nesse espaço em função do sentido de abertura da porta.

⁴¹ Código de Obras Municipal, Lei nº 2.371/1982.

Diferentemente das demais tipologias, na planta tipo BU-2-I-2-42 (Figura 31) nem todos os ambientes atendem à legislação. Os dormitórios, por exemplo, deveriam possuir o mínimo de 6 m² e 8 m². Conquanto, a planta apresenta pontos positivos, como o espaço de varanda e a sala com área maior (12,98 m²) do que o previsto (8,00 m²), possibilitando um *layout* melhor.

Figura 31: Planta arquitetônica tipo BU-2-I-2-42 – 49,60 m²



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru

5.1.3 Núcleo Habitacional Edison Bastos Gasparini

Assim como o conjunto analisado anteriormente, o Núcleo Habitacional Edison Bastos Gasparini (também chamado de “Bauru XV”) foi construído em uma área muito além da zona urbana de Bauru, característica territorial que até hoje é determinante na forma como o bairro se estrutura e na autopercepção de seus moradores.

O bairro foi inaugurado em agosto de 1984 no extremo Norte da cidade, dentro do limite da Área de Preservação Ambiental Água Parada e distante cerca de 5 km do núcleo urbano central. Em seu entorno estão implantados outros bairros populares como o Jardim Helena, Jardim Pousada da Esperança e os conjuntos habitacionais Índia Vanuire com 308 UH (construído pela COHAB-BU em meados de 1989) e o Residencial Jardim TV, resultado do PMCMV, com 192 UH destinadas à Faixa 1 (Figura 32).

Figura 32: N. H. Edison Bastos Gasparini – Contexto de inserção urbana



Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN/DDN e Google Earth (2022).

O empreendimento ocupa uma gleba de 547.021,76 m² vendida à COHAB-Bauru em agosto de 1981 (matrícula nº 22.120). A área está envolta por uma grande quantidade de vazios urbanos, parte deles compostos por empreendimentos em processo de licenciamento⁴², e é

⁴² Vazios urbanos no município de Bauru (2020). Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1V0kEMKsN7w7QrOVsAd4uv1BQdjkdJwXm/view>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

considerada uma Zona em Consolidação⁴³ com acessibilidade deficitária justamente pela presença marcante de três rodovias: a SP-300 (Rod. Marechal Rondon), a SP-224 (Rod. Comandante João Ribeiro de Barros) e a SP-321 (Rod. Cesário José de Castilho).

À essa característica soma-se a escassez de oferta de transporte público dentro do Núcleo, que em termos de mobilidade urbana torna os deslocamentos muito mais difíceis quando não se possui como opção o modal de transporte individual. Se quando foi entregue o bairro já sofria com a falta de transporte sendo atendido por apenas duas linhas de ônibus, hoje a situação é ainda mais complicada: há uma única linha (0033 – Gasparini - Centro) que opera com frequência de 40 minutos. O relato dos moradores reforça a precariedade do serviço, destacando-se os problemas referentes aos horários dos ônibus, à sobrelotação da linha e à ineficiência das integrações nas passagens.

Quanto aos equipamentos sociais dentro do bairro, nota-se a existência do Núcleo de Saúde Gasparini, da EMEII Hubbert Rademakers e da EE Pref. Edison Bastos Gasparini. O Núcleo conta ainda com o serviço de ensino público oferecido pela EE João Pedro Fernandes localizada no conjunto habitacional vizinho, o Índia Vanuire. Para casos de urgência, não há Unidades de Pronto Atendimento ofertadas a menos de um raio de 3,6 km, que é o caso da UPA Bela Vista, localizada do outro lado da Rod. Marechal Rondon.

Ao caminhar pelo Núcleo, uma qualidade não verificada nos demais conjuntos chama atenção: a presença notável da arborização urbana, especialmente muito necessária no clima de Bauru, possibilitando em muitos trechos um percurso sombreado e agradável sob a copas das árvores (Figura 33).

⁴³ Lei nº 5.631/2008, Art. 27.

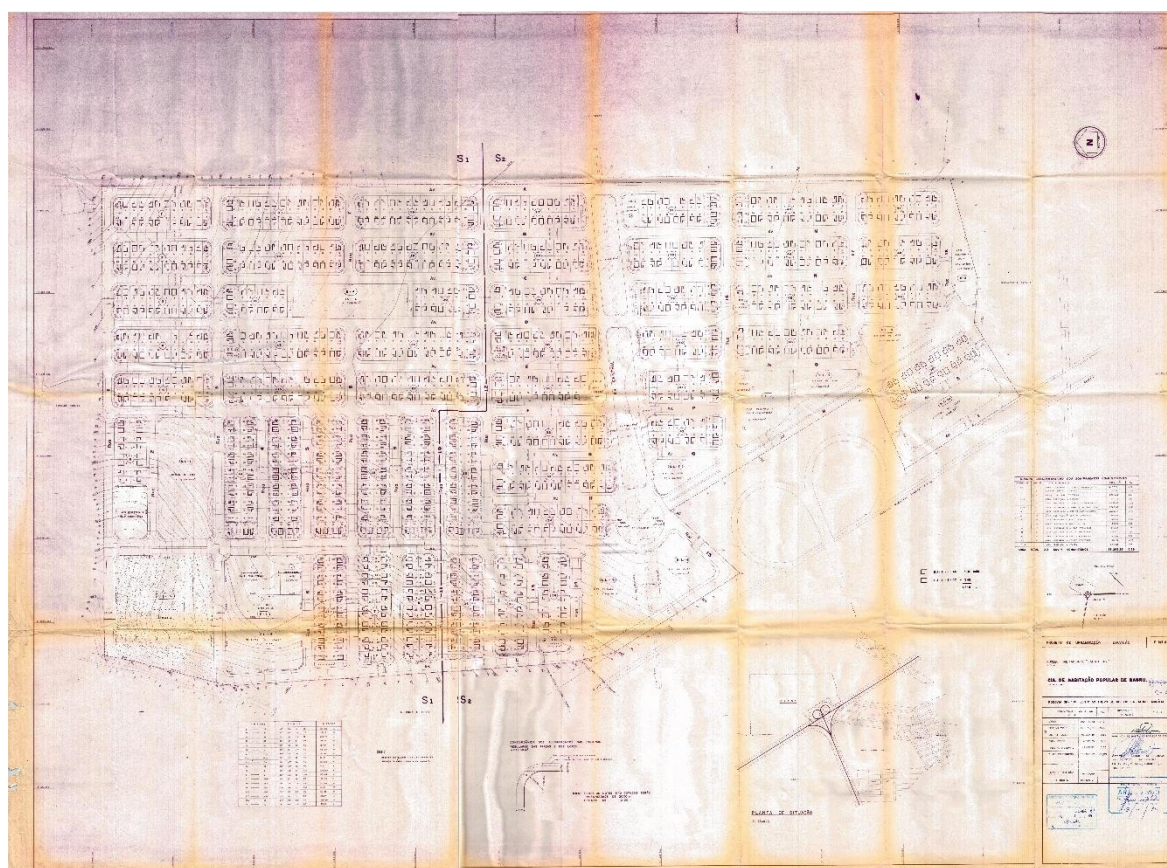
Figura 33: N. H. Edison B. Gasparini – Arborização Urbana



Fonte: Acervo pessoal, 25/10/2022.

O projeto urbanístico apresenta uma malha bastante regular com 1.228 lotes para fins residenciais, ficando o restante da gleba subdividido para sistemas de lazer, áreas institucionais, faixa de proteção e sistema viário. (Figura 34 e Quadro 4).

Figura 34: N. H. Edison B. Gasparini – Projeto urbanístico



Fonte: SEPLAN/DDN; COHAB-Bauru.

Quadro 4: N. H. Edison B. Gasparini – Áreas por finalidade

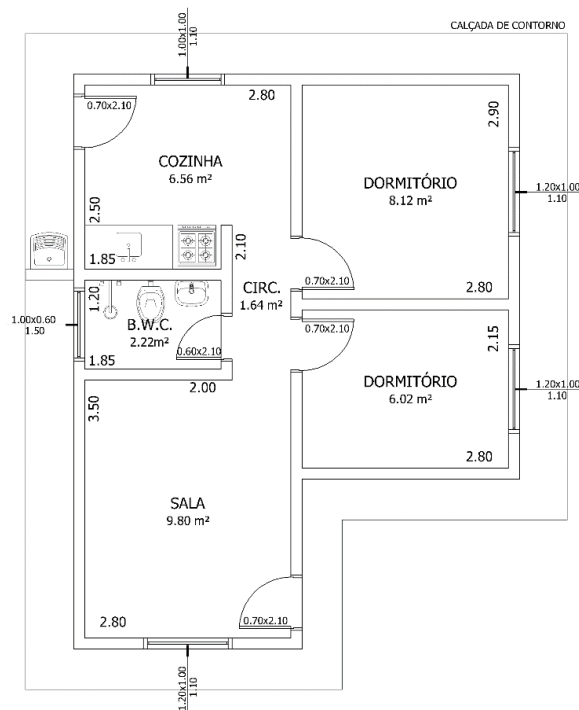
ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
Área dos Lotes	248.153,36	45,36
Sistemas de Lazer	92.731,79	16,95
Áreas Institucionais	15.557,83	2,84
Faixa de Proteção – CESP	14.345,54	2,62
Sistema Viário	176.233,24	32,22
TOTAL	547.021,76	100

Fonte: Elaboração própria com base no projeto fornecido pela COHAB-Bauru.

Em termos tipológicos, o empreendimento foi construído no padrão de habitação unifamiliar horizontal e contou dois tipos habitacionais: uma como 40,41 m² de área construída e dois dormitórios (tipo BU-II-2-40) e outra com 47,19 m² de área construída e três dormitórios (tipo BU-II-3-47). As plantas não se distinguem substancialmente, na verdade, a sutil diferença

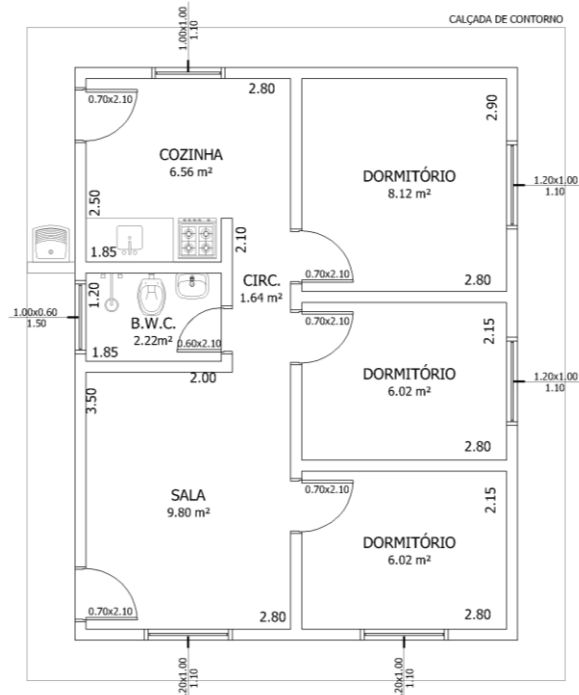
entre elas está no aumento da área construída (6,78 m²) em função do acréscimo de um terceiro quarto (Figuras 35 e 36).

Figura 35: Planta arquitetônica tipo BU-II-2-40 – 40,41 m²



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 36: Planta arquitetônica tipo BU-II-3-47 – 47,19 m²



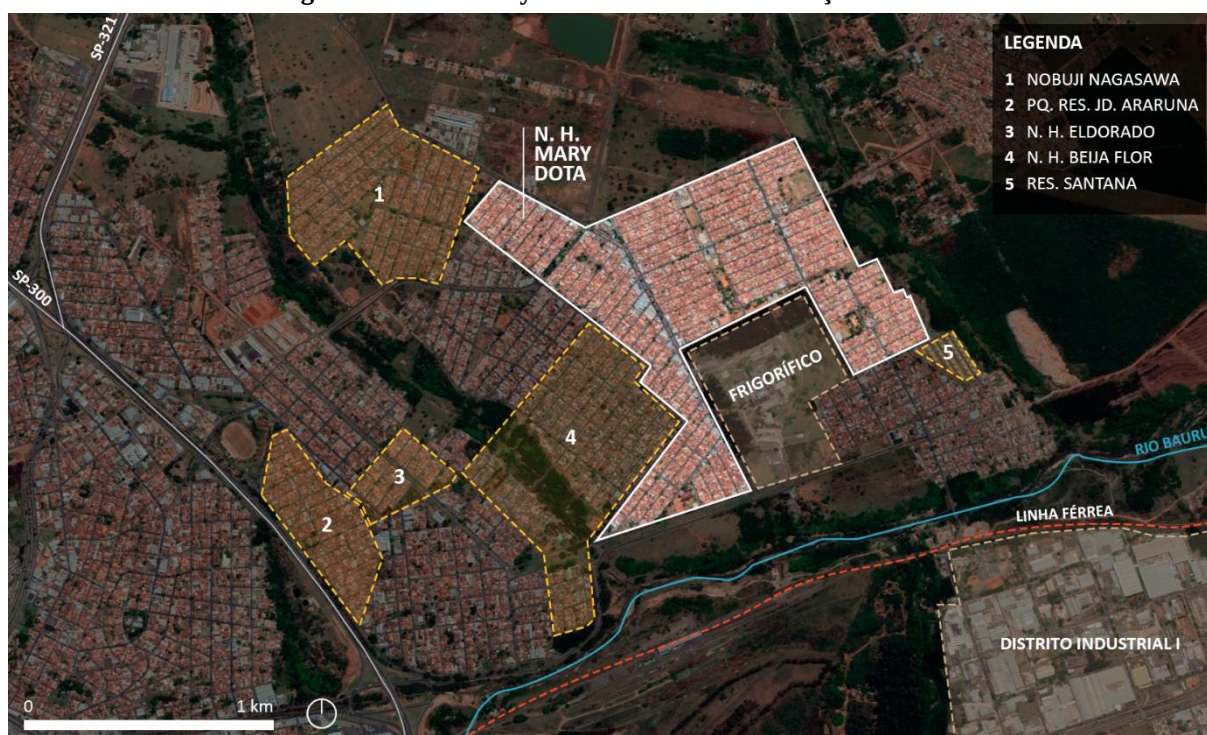
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

5.1.4 Núcleo Habitacional Mary Dota

O grande Mary Dota (ou “Bauru XVIII”), inaugurado em dezembro de 1990 na região Norte da cidade, é sem dúvida o empreendimento mais emblemático produzido pela COHAB-Bauru, materializando-se claramente, pela sua dimensão e impacto, como uma marca imponente da expansão urbana bauruense ocasionada pela produção de habitação social na forma de conjuntos habitacionais.

Envolto por conjuntos provenientes de outros programas dedicados à produção de habitação social (Figura 37), e por bairros de origem popular - Jd. Chapadão, Jd. Mendonça, Jd. Flórida e Jd. Silvestre - o N.H. Mary Dota acabou por desenvolver, ao longo de seu processo de formação, uma dinâmica urbana singular, na qual desempenha sem dúvidas o papel central.

Figura 37: N. H. Mary Dota – Contexto de inserção urbana



Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN/DDN e *Google Earth* (2022).

O Núcleo é considerado uma cidade dentro da cidade, não só por suas dimensões, mas também porque o Mary Dota passou a incorporar de tal forma os demais bairros e conjuntos do seu entorno que parece ter criado certa relação hierárquica comumente percebida na dinâmica presente entre uma cidade e seus vários bairros, especialmente pela sua estrutura: dotado de via principal própria com grande oferta de comércio e serviços (Figura 38). Desse modo, o Mary Dota se caracteriza como o

Maior conjunto habitacional implantado na cidade, sendo praticamente do porte de uma pequena cidade, onde o poder público instalou várias escolas, mini-hospitais, creches e outros equipamentos. Foi necessária também a extensão da Av. Nuno de Assis além da Rodovia Marechal Rondon para garantir o acesso ao Núcleo, que durante alguns anos se utilizou das ruas da Vila Santa Luzia, não dimensionadas para esse fluxo (BAURU, 1997, p. 42).

Figura 38: N. H. Mary Dota – Foto da Av. Dr. Marcos de Paula Raphael



Fonte: Acervo pessoal, 20/11/2022.

Localizado a uma distância de aproximadamente 5km da área central de Bauru, o acesso do bairro ao centro é possibilitado pelas linhas Vargem Limpa - Centro (7800), com frequência média que varia de 30 minutos em horários de pico (início da manhã e final da tarde) até 50 minutos em demais horários; Nobuji Nagasawa - Centro (0082), com ônibus passando a cada 28 minutos; Pq. Jaraguá - Beija Flor/Jd. Silvestre (3934) com frequência de aproximadamente 25 minutos; e Mary Dota - Centro (4600), com veículos operando com intervalos de 20 minutos.

Sob a ótica da mobilidade, o Mary Dota se encontra bem servido de infraestrutura de transporte coletivo de massas, visto que o percurso do bairro até o centro(Praça Machado de Mello) leva em média 23 minutos, e pode ser acessado de diferentes formas, uma vez que o Núcleo não conta somente com uma linha própria, mas também com mais três linhas que cruzam seus limites com o objetivo de atender os demais núcleos que lhe são adjacentes.

No que diz respeito a equipamentos urbanos presentes no Núcleo Habitacional, vale destacar a presença da Subprefeitura do Mary Dota, produto da busca por uma aproximação entre o poder público e as demandas locais da região, que demonstra a grande importância atribuída ao Núcleo como uma centralidade urbana.

Quanto aos serviços de saúde, estes realizam atendimento de nível básico e de emergência, e são ofertados em 3 unidades dentro do perímetro do Núcleo, sendo elas: UBS Mary Dota, UBS Chapadão e UPA Mary Dota. Já no que se refere aos equipamentos destinados à educação, dentro do perímetro do Núcleo estão presentes as escolas de educação infantil EMEI Magdalena Pereira da Silva Martha, EMEI Márcia de Almeida Brighetti e a EMEII Olga Bicudo Tognozzi, bem como a EE Prof.^a Ada Cariani Avalone, destinada aos alunos do ensino fundamental e médio.

Para além das instituições de ensino presentes no Núcleo, os conjuntos adjacentes também são dotados destes equipamentos, cujo raio de abrangência também contempla o Mary

Dota, sendo eles: a EMEI Orlando Silveira Martins, localizada na área limítrofe ao N.H. Beija-Flor; as EMEII's Iara da Conceição Vicente e Maria Daibem F. de Paula, localizadas respectivamente no Residencial Santana e no Nobuji Nagasawa; a EMEF Alzira Cardoso, nas imediações do Chapadão; e as EE Pr. Antonio Jorge Lima e João Maringoni, localizadas no Nobuji Nagasawa e N.H. Beija-Flor.

São 3.368 UH distribuídas ao longo de uma área de terras que está subdividida por finalidade conforme o quadro que se segue (Quadro 5). O projeto de urbanização apresenta um traçado marcante e regular, com quadras consideravelmente compridas, algumas delas sofrem interrupção na sequência de lotes para abrir passagem de pedestres, atendendo às normas estabelecidas pelo Zoneamento Municipal⁴⁴ (Figuras 39 e 40).

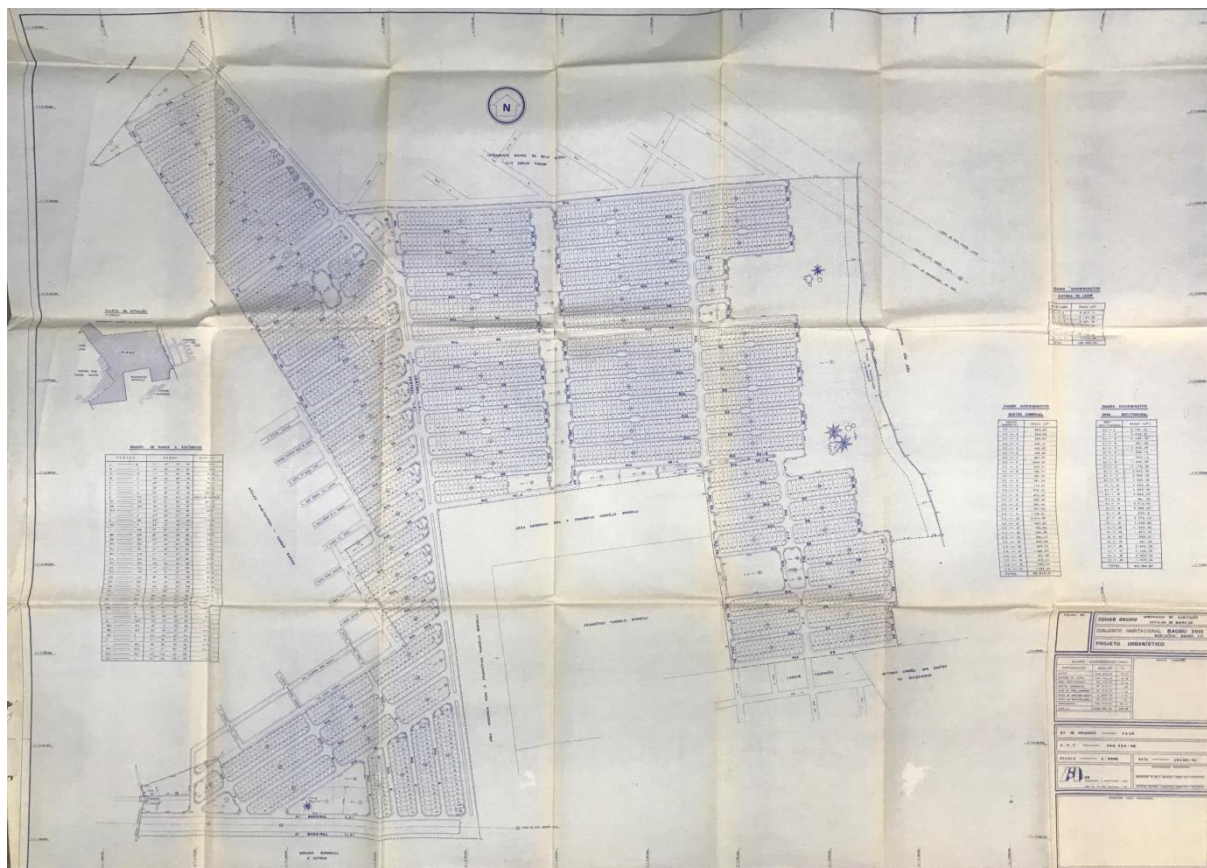
Quadro 5: N. H. Mary Dota – Área por finalidade

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
Área dos Lotes	725.979,27	52,14
Sistema de Lazer	140.493,97	10,09
Áreas Institucionais	94.109,97	6,76
Centros Comerciais	25.914,71	1,86
Faixa de Preservação (Córrego)	24.249,32	1,74
Faixa de Servidão (CESP)	9.689,76	0,70
Faixa de Servidão (CPFL)	22.438,24	1,61
Sistema Viário	349.458,70	25,10
TOTAL	1.392.333,94	100

Fonte: Elaboração própria com base no projeto fornecido pela COHAB-Bauru.

⁴⁴ Lei nº 2.339/1982, Art. 9º, parágrafo 1º.

Figura 39: N. H. Mary Dota – Plano de Urbanização



Fonte: COHAB-Bauru.

Figura 40: N. H. Mary Dota – Interrupção da quadra



Fonte: Acervo pessoal, 20/11/2022.

A área apresenta uma topografia relativamente acentuada se comparada com os demais núcleos analisados. O bairro em si pode ser considerado um ponto alto da cidade, sendo possível observar distante, a sudoeste, os prédios edificadas na região nobre de Bauru (Figura 41).

Figura 41: N. H. Mary Dota – Vista para os “Altos da Cidade” (região Sul de Bauru)



Fonte: Acervo pessoal, 20/11/2022.

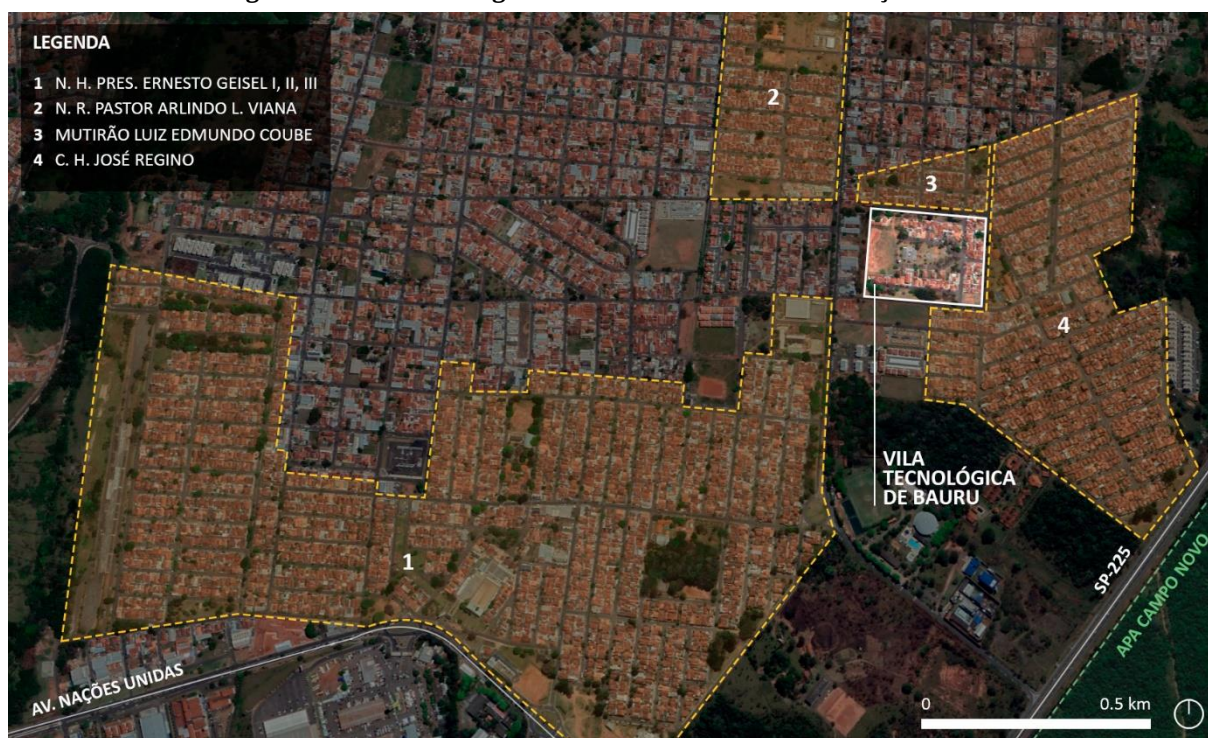
No que se refere à tipologia das unidades habitacionais, foram propostas apenas duas plantas arquitetônicas, as quais variaram em quantidade de dormitórios e na área útil dos ambientes: a planta tipo CPE-2-40 com dois dormitórios e área construída de 41,20 m²; e planta tipo CPE-3-48 com três dormitórios e área construída de 48,16 m² (Figuras 42, 43, 44 e 45).

5.1.5 Vila Tecnológica Engenheiro José Queda

A Vila Tecnológica Engenheiro José Queda está localizada na região Leste de Bauru a um raio aproximado de 6 km de distância do centro da cidade. Inaugurada em 1996, foi o último conjunto habitacional construído pela COHAB-Bauru em sua trajetória, e exatamente por este motivo simboliza o percurso derradeiro da atividade produtiva da Cia.

Nas imediações da área notabiliza-se a concentração de outros empreendimentos também promovidos por esta Cia.: o Mutirão Luiz Edmundo Coube com 88 UH; e os Conjuntos Habitacionais Presidente Ernesto Geisel com 2.222 UH; Pastor Arlindo Lopes Viana com 484 UH; e José Regino com 1.014 UH – sendo esses últimos, dois dos únicos três projetos entregues pela COHAB-BU em Bauru na década de 1990, respectivamente, 3 e 2 anos antes da Vila Tecnológica (Figura 46).

Figura 46: Vila Tecnológica de Bauru – Contexto de inserção urbana

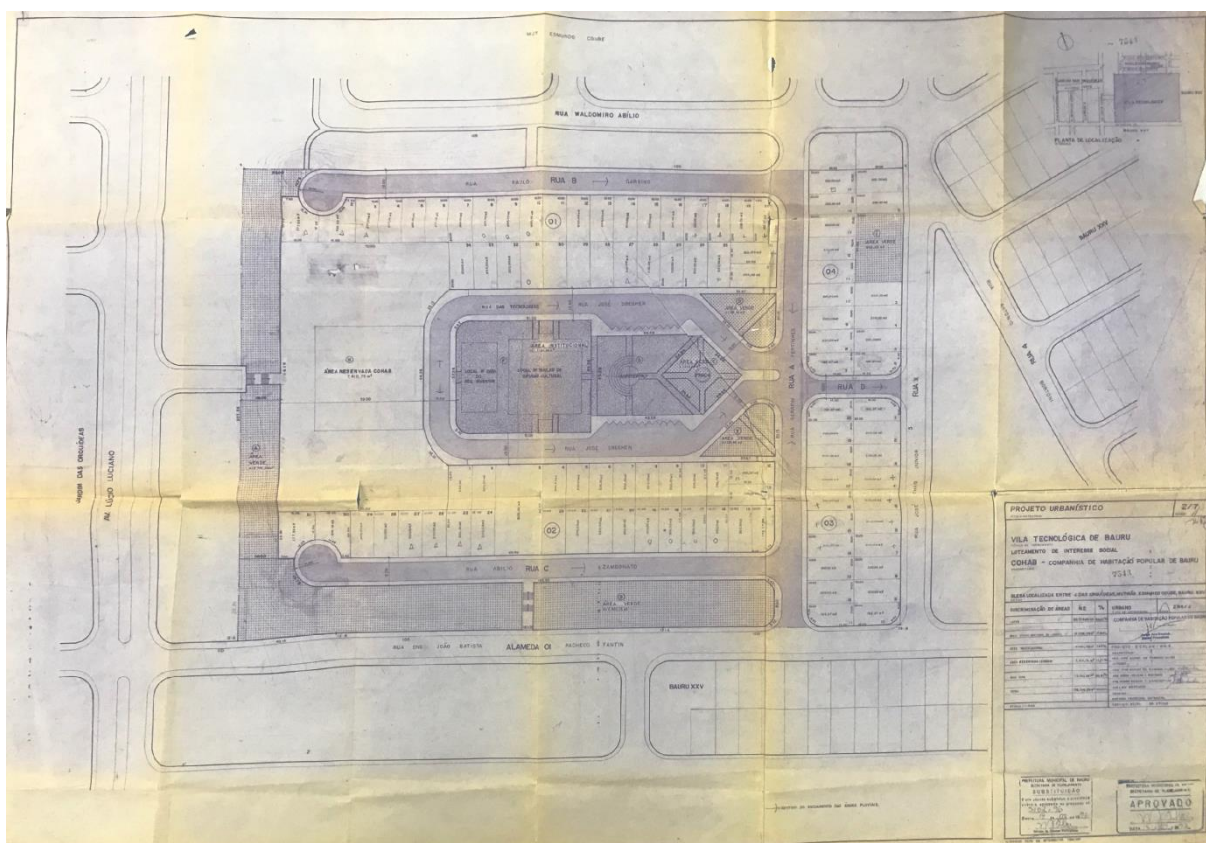


Fonte: Elaboração própria com base em SEPLAN/DDN e Google Earth (2022).

Esses cinco projetos contabilizam juntos 3.907 UH produzidas em sua maioria na forma de casas térreas instaladas em uma zona preferencialmente residencial (ZR4) conforme o Zoneamento Municipal, evidenciando assim o padrão horizontalizado de ocupação da cidade.

O núcleo compreende uma área retangular de 56.105,28 m², na qual os lotes destinados à construção das residências foram organizados de modo a englobar um espaço central em forma de “U” reservado à implantação de um Núcleo de Difusão Cultural e uma área verde de praça com anfiteatro, demarcando o arruamento e dando forma à pequena Vila (Figura 47).

Figura 47: Vila Tecnológica de Bauru - Projeto urbanístico



Fonte: COHAB-Bauru.

Ao contrário do que foi originalmente proposto no plano urbanístico, a área central abriga, no lugar no Núcleo de Difusão Cultural, a EMEII Professor Horácio Gonçalves Paula; e área que antes era reservada à COHAB-Bauru hoje se configura como um grande gramado

inutilizado que pelas suas características supostamente deveria funcionar como um campo de futebol para os moradores da vizinhança (Figuras 48 e 49).

Figura 48: Vila Tecnológica de Bauru – EMEII Prof. Horácio Gonçalves Paula



Fonte: Acervo pessoal, 08/12/2022.

Figura 49: Vila Tecnológica de Bauru – Sistema de lazer inutilizado



Fonte: Acervo pessoal, 05/12/2022.

O acesso ao Núcleo é viabilizado através de três linhas de ônibus, porém uma delas demanda um deslocamento pedonal estimado em 12 minutos para acessar um ponto de embarque. Desta forma, considerando apenas as linhas que propiciam o acesso direto, o Núcleo conta apenas com a linha Rosa Branca - Tecnológica (6364), funcionando com uma frequência média de 35 minutos; e a linha José Regino - Duque/Cerejeiras, com veículos passando em intervalos de 15 minutos. Apesar de contar com somente duas linhas de ônibus, do ponto de vista da mobilidade orientada ao transporte de massas, o Núcleo é bem atendido e tem acesso facilitado, uma vez que apresenta linhas com intervalos muito curtos, e atende a demanda através de sistema mais dinâmico e rotativo.

A disponibilidade de comércio, serviços e equipamentos urbanos no Núcleo é escassa, fazendo com que os moradores usufruam dos que estão presentes nos bairros adjacentes. O único equipamento existente dentro do Núcleo é a EMEII Prof. Horácio Gonçalves Paula, localizado em sua área central. Externamente a seu perímetro, porém de forma adjacente, verifica-se a presença de cinco escolas públicas.

Quanto aos equipamentos de saúde, o Núcleo é assistido para casos de urgência e pronto atendimento pela UPA Geisel Redentor, que fica a cerca de 0,5 km do conjunto. Para casos de acompanhamento clínico, especialidades médicas básicas e consultas de rotina, os moradores têm como opção mais próxima o Núcleo de Saúde do Geisel, localizado a pouco mais de 1 km da Vila.

Os projetos transcorreram no âmbito do PROTECH, e neste caso, a COHAB-Bauru entrou com o terreno, a Prefeitura Municipal com a infraestrutura (redes de água e de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação e guias e sarjetas) e o governo federal (através da Caixa Econômica Federal) concedeu o financiamento para a construção das unidades de habitação, conforme descrito a seguir:

A CEF concede à DEVEDORA [COHAB-Bauru] um financiamento, com recursos oriundos da alienação de imóveis funcionais de propriedade da união, nos termos do Decreto Presidencial de 28/07/1993, complementado pelo Decreto n. 1.036, de 04/01/1994, destinado à implementação do Programa de Difusão da Tecnologia para Construção de Habitação de Baixo Custo – PROTECH, tendo como objetivo a implantação da Vila Tecnológica de Bauru.⁴⁵

Sendo a exceção tipológica e construtiva da COHAB-BU, a Vila Tecnológica de Bauru foi o único empreendimento, dos 27 conjuntos habitacionais implantados na cidade-sede, que recebeu tanto unidades habitacionais do tipo unifamiliar horizontal (casas térreas) quanto multifamiliar vertical (bloco de apartamentos). O bairro diferencia-se dos demais pelo seu caráter experimental, projetado a partir de 12 técnicas construtivas diferentes propostas por 13 construtoras (Tabela 5), portanto, cada construtora apresentou a sua proposta de planta arquitetônica, sistema construtivo e respectivo memorial descritivo.

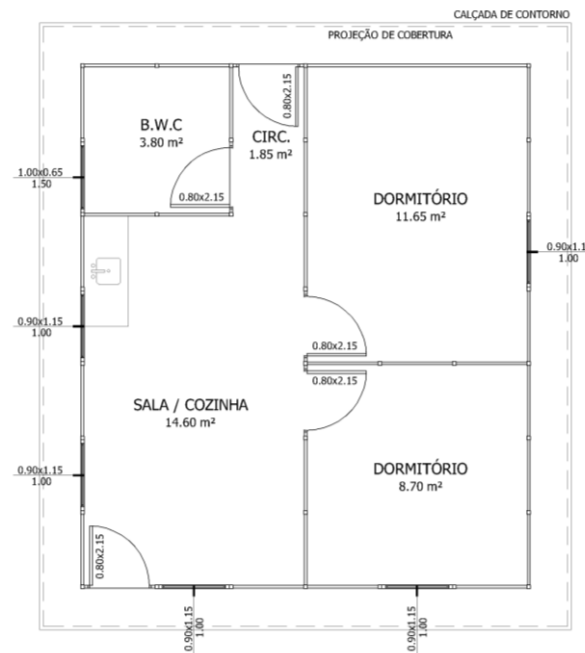
⁴⁵ Terceiro Cartório de Notas de Bauru, Livro 384, FLS. 073, de 19/12/1994.

Tabela 5 - Vila Tecnológica de Bauru – Relação de construtoras

CONSTRUTORA	SISTEMA CONSTRUTIVO	TIPOLOGIA	ÁREA (m²)
Apoema Construtora Ltda.	Construção industrializada de concreto e madeira.	Unifamiliar Horizontal	40,32
Blocaço Comércio e Indústria Engenharia e Construção Ltda.	Montagem de painéis aplicando-se blocos cerâmicos de encaixe, sem argamassa de assentamento.	Unifamiliar Horizontal	38,50
CBM Construtora Ltda.	Painéis leves, tipo sanduiche com estrutura interna de madeira e revestimento de chapas tipo <i>hardboard</i> .	Unifamiliar Horizontal	60,32
Construtora José Turecki Ltda.	Painéis com duas camadas de concreto separadas por uma camada de poliestireno expandido.	Unifamiliar Horizontal	35,60
Eucatex Produtos e Serviços Ltda.	Estrutura de aço galvanizado e pintura epóxi pó no sistema eletrostático.	Unifamiliar Horizontal	43,31
Hidrapar Engenharia Civil Ltda.	Montagem de painéis modulados e concretagem dos painéis "in loco".	Unifamiliar Horizontal	51,42
Jakef Engenharia e Comércio Ltda.	Sistema de tijolos cerâmicos estruturais intertravados.	Unifamiliar Horizontal	125
José Cezário Menezes de Barros (pessoa física)	Tijolos cerâmicos intertravados.	Unifamiliar Horizontal	40,56
MLC - Engenharia e Construções Ltda.	Painéis pré-moldados de concreto, com aplicação de material cerâmico na parte interna dos painéis.	Unifamiliar Horizontal	59,66
Todeschini Construções e Terraplenagem	Aplicação de madeira (pranchas) de encaixe, assim como a estruturação da casa em pilares de madeira.	Unifamiliar Horizontal	43,83
Treplan Engenharia e Construções Ltda.	Painéis e lajes pré-moldados de concreto armado, autoportante.	Multifamiliar Vertical	45,33
Zênite Engenharia de Construções Ltda.	Sistema construtivo da CHJ Incorporadora e Construtora Ltda.	Unifamiliar Horizontal	71,28
Zopone Engenharia e Comércio Ltda.	Painéis pré-fabricados de poliestireno expandido e telas de aço, sobre os quais aplicou-se argamassa.	Unifamiliar Horizontal	36,43

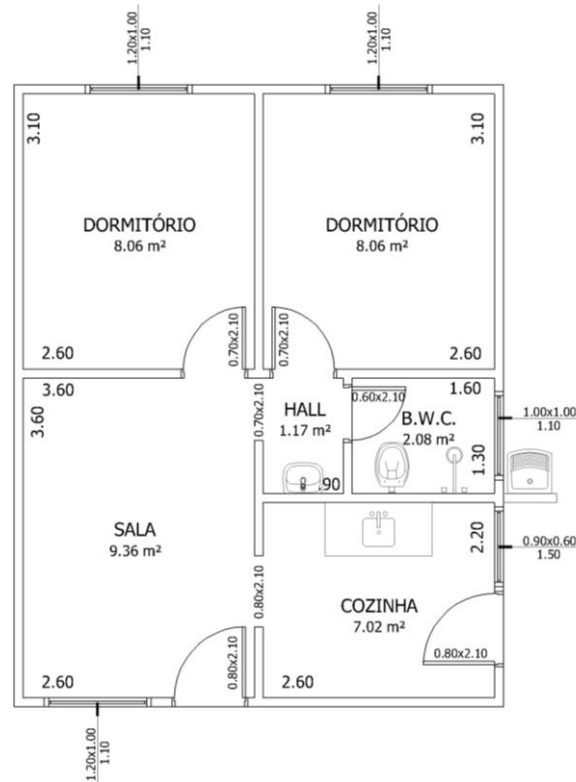
Fonte: Elaboração própria com base nos arquivos fornecidos pela COHAB-Bauru.

Figura 50: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Apoema – 40,32



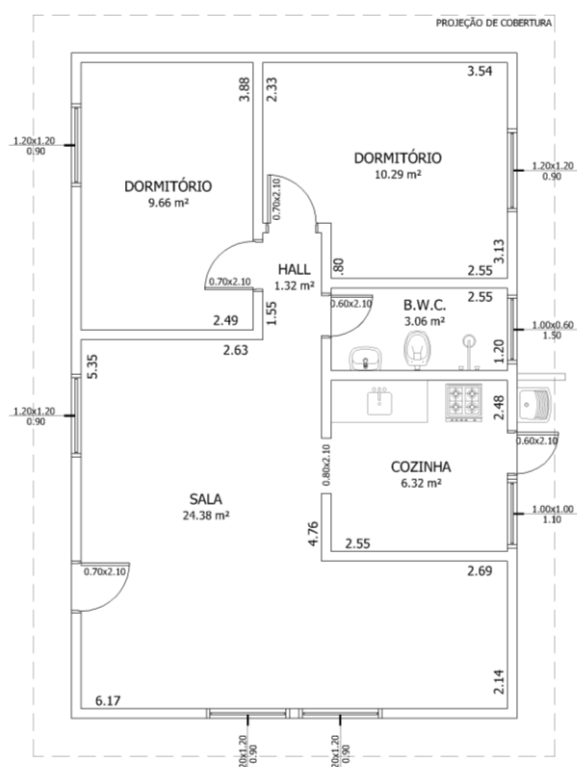
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 51: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Blocaço – 30,50 m²



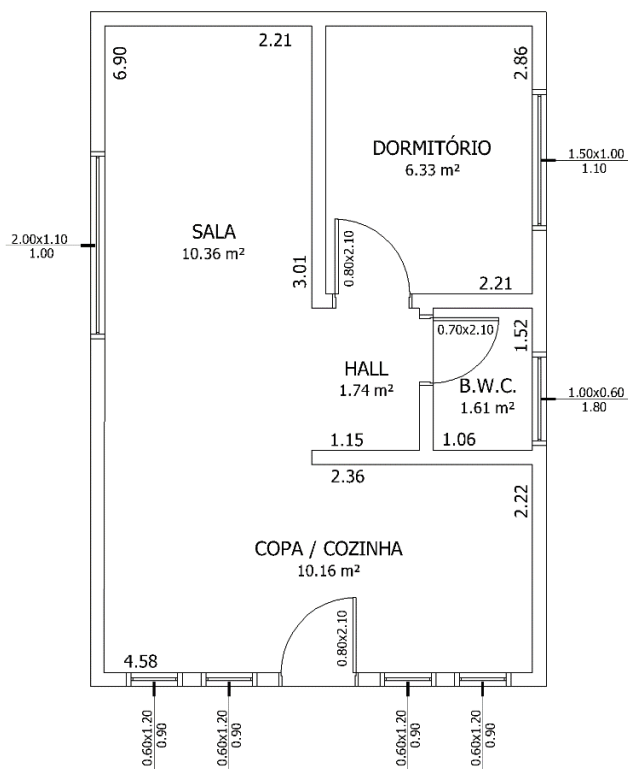
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 52: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica CBM – 60,32



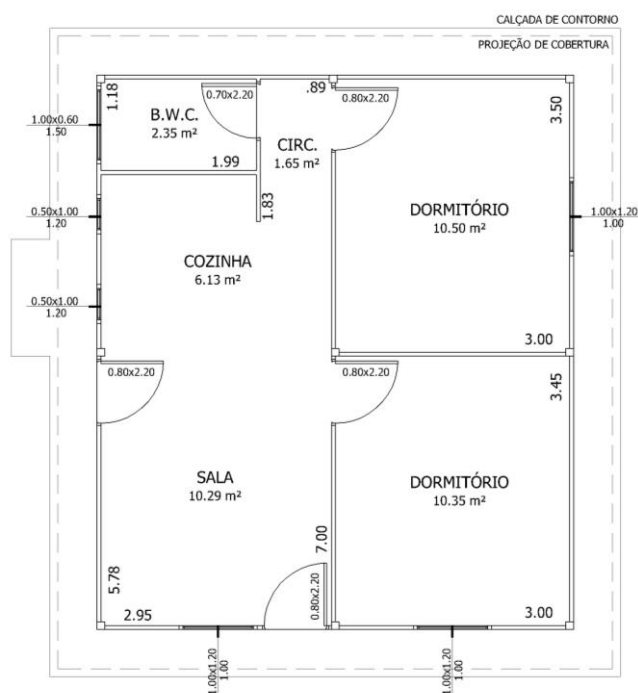
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 53: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica José Turecki – 30,60 m²



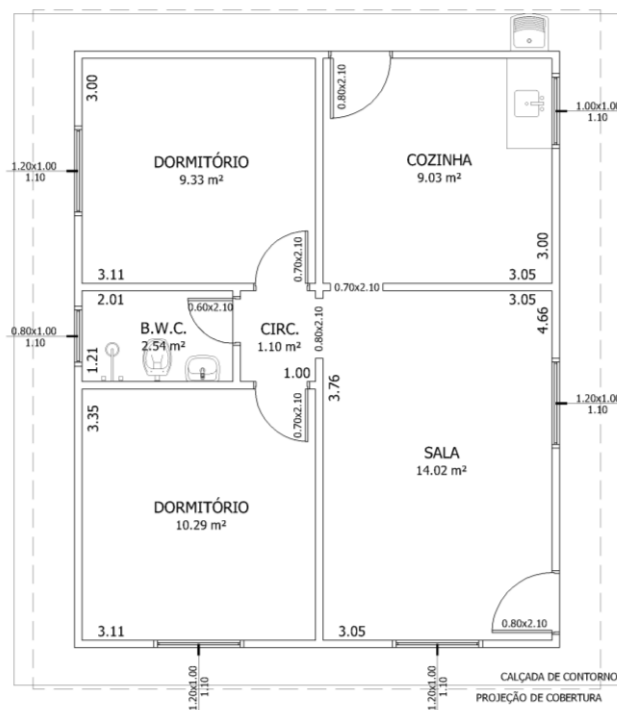
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 54: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Eucatex – 43,31



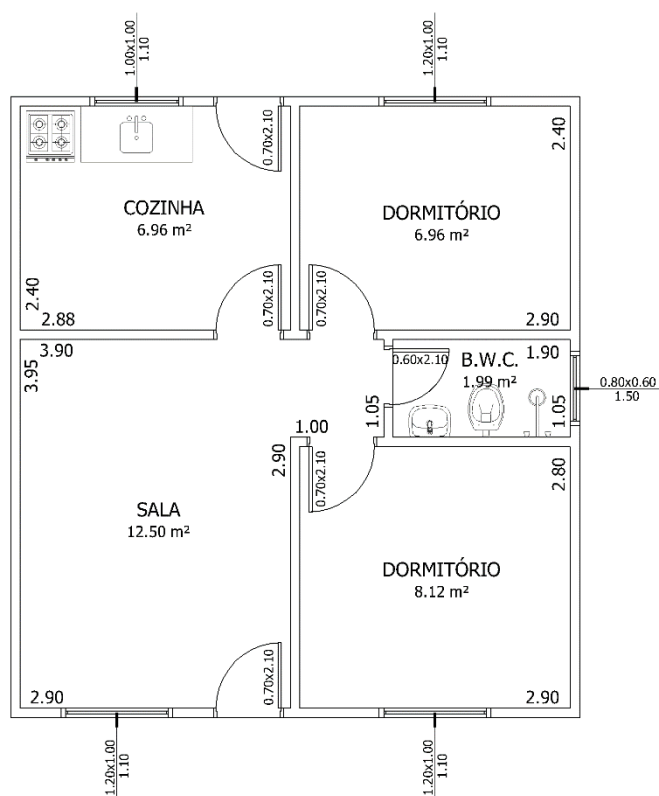
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 55: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Hidrapar – 51,42 m²



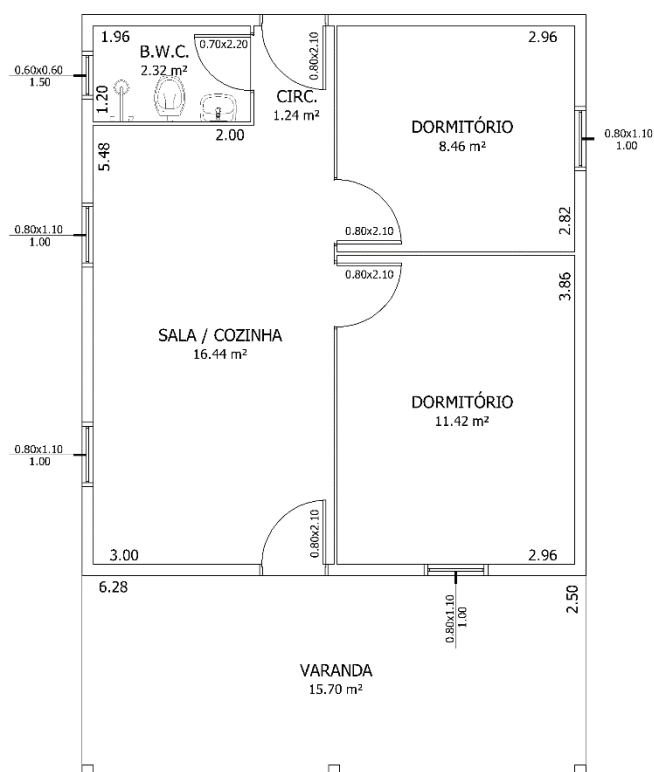
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 56: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica José Cezário – 40,56 m²



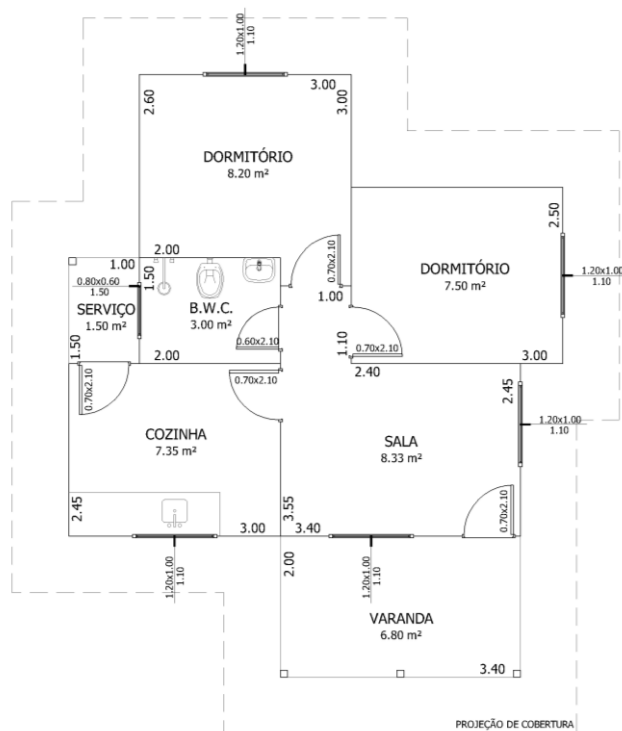
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 57: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica MLC – 59,66 m²



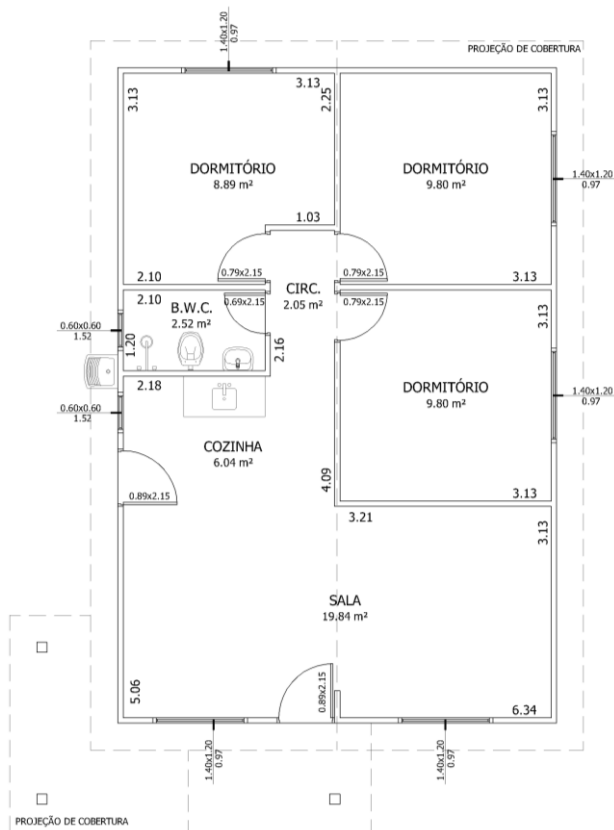
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 58: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Todeschini – 43,83 m²



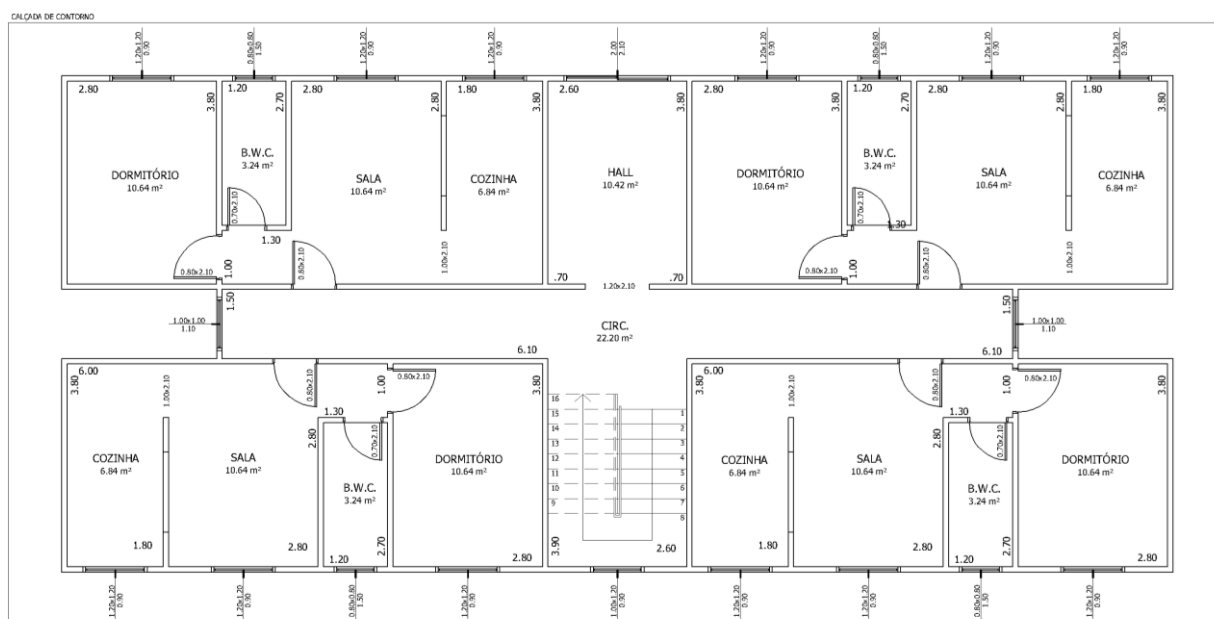
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 59: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Zênite – 71,28 m²



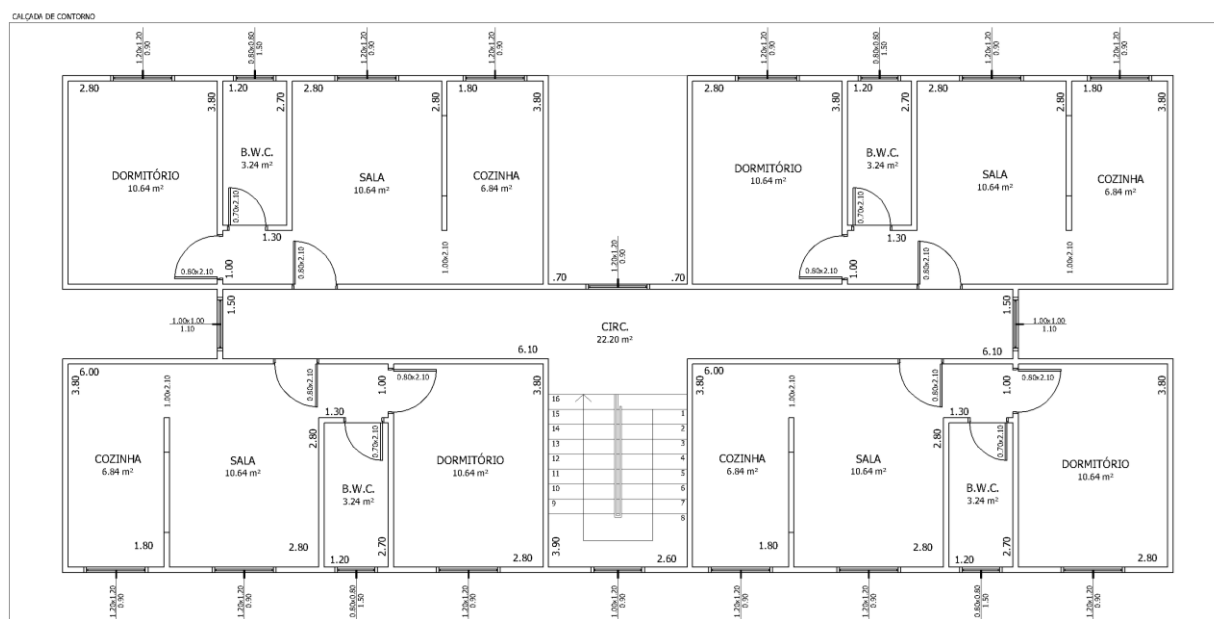
Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 61: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Treplan – Prédio pavimento térreo



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 62: Vila Tecnológica – Planta arquitetônica Treplan – Prédio pavimento tipo



Fonte: Elaboração própria com base no projeto da COHAB-Bauru.

Figura 63: Vila Tecnológica de Bauru - Bloco de apartamentos



Fonte: Acervo pessoal, 08/12/2022.

5.2 Análise Síntese

Examinar de perto os conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-Bauru, ainda que através de um grupo amostral modesto e bem delimitado, permite inferir que parte importante dos aspectos evidenciados nos casos analisados se replicam de maneira mais geral aos demais empreendimentos construídos pela Cia. na cidade de Bauru.

Das descobertas empíricas alcançadas, é possível extrair um conteúdo reflexivo que sintetiza, conceitual e analiticamente, as discussões abordadas até aqui. Eleva-se a discussão da produção habitacional para além de uma questão quantitativa, lançando luz às discussões acerca da efetividade das políticas estatais de habitação no combate às mazelas urbanas e na promoção do direito à cidade e do acesso à moradia digna.

Como visto, a COHAB-Bauru costumou atuar segundo critérios locacionais que reforçaram o modelo histórico de ocupação das cidades brasileiras sintetizado na dicotomia centro-periferia. Esse padrão de inserção urbana materializou em Bauru as desigualdades sociais imperantes no nível do espaço a partir de uma produção massiva e periférica de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda.

A distância física desses núcleos em relação ao centro da cidade, foi responsável por condicionar os moradores desses bairros à uma produção habitacional inadequada em termos urbanísticos e arquitetônicos que foi possível constatar durante as visitas *in loco*, tornando-os reféns de uma série de precariedades e desconfortos cotidianos resultantes da vulnerabilidade urbana que, em geral, caracteriza as áreas periféricas das cidades.

Do ponto de vista urbanístico, evidenciaram-se as dificuldades generalizadas e persistentes em termos de mobilidade. Ainda que a malha urbana tenha crescido na direção desses conjuntos, verifica-se que as condições de conexões e acessos são bastante deficitárias

e embora sejam atendidas por serviços públicos de transporte, sofrem com a pouca oferta e a sobrelotação das linhas.

Enquanto o deslocamento até os conjuntos habitacionais Eng. Octávio Rasi, Gasparini e Mary Dota demandou maior tempo de deslocamento – mesmo com transporte individual –, e os acessos só foram possíveis seguindo o trajeto das rodovias; o acesso à Vila Tecnológica e, especialmente, ao Mutirão Carmem C. Coube foi consideravelmente mais fácil, o que se deve muito provavelmente às suas proximidades com as áreas melhor consolidadas da cidade. Se hoje essas limitações de acessos são óbices, na época de implantação desses bairros a situação certamente era muito mais agravante e dramática.

Essas percepções se fizeram bastante presentes nas falas dos entrevistados, que em muitos casos se referiam ao núcleo urbano central como “a cidade”, confirmando essa condição de marginalização em relação ao espaço urbano, especialmente nos casos dos conjuntos Gasparini e Octávio Rasi. Essa visão de não pertencimento à cidade não foi tão contundente no Mary Dota, a percepção dos moradores faz parecer que, emprestando a fala deles, o Núcleo é uma cidade à parte “que tem tudo”.

No que diz respeito ao projeto arquitetônico, o arranjo espacial das plantas era composto sala, cozinha, banheiro e dormitórios e as plantas possibilitavam uma flexibilidade de um a quatro quartos. Em todos os casos analisados as áreas de serviço se constituíram em um tanque de concreto instalado na área externa da casa sem cobertura e as casas eram entregues sem muros.

A composição espacial das plantas arquitetônicas evidencia em sua disposição uma série de conflitos. As metragens dos ambientes se colocam como um empecilho, uma vez que promovem a sobreposição de funções dentro da casa. A disposição das aberturas, como as portas e janelas, não propiciam um *layout* funcional para os moradores tornando a circulação ruim e mal resolvida, além de dificultar a adequação do arranjo espacial do mobiliário.

Os projetos promovidos pelo modelo BNH e destinados à população de baixa renda costumaram se caracterizar pela homogeneidade da habitação, um verdadeiro carimbo arquitetônico aplicado de Norte a Sul do Brasil, desconsiderando as particularidades regionais e culturais e consequentemente resultando em espaços impessoais de baixíssima qualidade. É importante sublinhar que essa padronização excessiva foi responsável ainda por gerar problemas de insolação e ventilação, portanto, de conforto térmico, em função da locação das casas nos lotes, que em razão da quantidade de unidades habitacionais e do plano urbanístico foram alocadas sem levar em conta a direção dos ventos e os preceitos da carta solar (ALVES *et al*, 2003; ALVES; SANTOS, 2005).

A grande maioria das residências construídas pela Cia. teve sua configuração original alterada por uma necessidade expressa das famílias em tornar os espaços menos impessoais com reformas de fachadas e ampliações de cômodos⁴⁶. Não teria sido fácil, por exemplo, a tarefa de visitar esses conjuntos sem antes ter conhecimento da delimitação da área a partir da cópia dos projetos.

⁴⁶ A este respeito, ver Magagnin *et al* (2003).

6. CRISE E AGONIA DA COHAB-BAURU: UMA MORTE ANUNCIADA

Os dados apresentados nas seções anteriores e as correspondentes análises confirmam que a política habitacional sob a responsabilidade da Companhia de Habitação Popular de Bauru desempenhou incontestáveis impactos nos processos de crescimento e expansão da cidade, tanto pela magnitude quantitativa de sua produção quanto pela maneira como os empreendimentos habitacionais foram sendo instalados no território bauruense.

Foram quase três décadas de trajetória produtiva (1968-1996) até que a COHAB-Bauru reduzisse drasticamente seu ritmo de produção habitacional e cessasse sua atividade na construção de casas populares nos anos 1990, entrando em um longo período de inércia produtiva que perdura até os dias atuais.

Muito embora as Companhias de Habitação tenham sobrevivido ao desmonte da política habitacional do BNH e de sua arquitetura institucional, o declínio da COHAB-BU muito provavelmente está relacionado, justamente, ao colapso do modelo institucional do SFH que culminou com o fim do BNH, em particular por causa da redução dos recursos oriundos do FGTS. Como visto, as principais fontes de custeio dos recursos financeiros no âmbito do SFH sempre foram duas: as cadernetas de poupança (SBPE) e o Fundo de Garantia (FGTS), e este último, via de regra, forneceu os fundos para a produção de habitação social que eram repassados aos níveis municipal e regional através das COHABs.

Vale destacar que a aguda crise econômica da década de 1980 não só não foi conjuntural como tinha suas raízes mais profundas associadas ao colapso do modelo desenvolvimentista e também impactou a transição política para a democracia (SALLUM JR., 1995; 1996). A crise se traduziu em drástica redução dos investimentos estatais e renitente crise fiscal, resultando em um cenário de forte carestia. Com a queda da atividade produtiva e a economia em recessão, aumentaram o desemprego e a inadimplência dos mutuários. Em consequência, diminuíram as

contribuições compulsórias do FGTS, afora a profusão de saques resultantes de demissões em massa. Em resumo, a sustentabilidade econômica do SFH/BNH foi totalmente comprometida.

Com a extinção unilateral do BNH, em 1986, o governo federal não substituiu o antigo modelo por outro novo, abrindo-se um ciclo em que, a partir da década de 1990, predominou uma agenda liberal na economia, implicando a progressiva diminuição do papel do Estado em políticas sociais e na transferência da responsabilidade das políticas habitacionais para os níveis subnacionais de governo, estados e municípios, identificado como um padrão de “descentralização por ausência”. A política habitacional só alcançaria status de prioridade nacional em 2009, a partir do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual, a propósito, teve grande impacto habitacional e urbano em Bauru (DAMASCENO, 2021; WEEFFORT, 2021).

Obviamente, todas essas mudanças econômicas e político-institucionais impactaram as políticas públicas. A história recente da COHAB-Bauru tem sido marcada por um cenário de crise e agonia que colocou em xeque a sua capacidade de continuidade operacional e, por consequência, sinalizou a perspectiva de sua extinção em um futuro próximo.

Sabe-se que há muito tempo a empresa de habitação de Bauru não tem cumprido o seu papel basilar como agente promotor e financeiro de habitação, ao contrário, acumulou um passivo financeiro preocupante à municipalidade, visto que a Prefeitura de Bauru – como acionista controladora da Cia., conforme a legislação societária – assumiu parte importante dos débitos a serem quitados perante vários credores e à Caixa Econômica Federal, os quais incluem FGTS, FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais) e seguro habitacional.⁴⁷

Paralelamente à crise inercial e às dívidas, no final de 2019, houve a deflagração da Operação “João de Barro”, investigação conduzida pelo Grupo de Atuação Especial de

⁴⁷ Informações obtidas no portal eletrônico JCNET. 18 dez. 2020. Disponível em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2115677/politica/2020/12/dividas-impedem-fim-imediato-da-cohab>>. Acesso em: 23 dez. 2022.

Combate ao Crime Organizado (GAECO) – braço operacional do Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP) –, a partir da qual apuram-se desvios e lavagem de dinheiro sobre possíveis irregularidades em contratos assinados entre a Cia. e construtoras, como a Jakef Engenharia e Comércio Ltda. e a Construtora LR Ltda. Tais irregularidades correspondem a diversos adiantamentos extrajudiciais efetuados por administração anterior a título de amortização parcial do valor total do crédito ainda em apuração movido pelas construtoras acima mencionadas contra esta Cia.⁴⁸

A partir da deflagração da Operação, sucedeu-se uma série de episódios importantes para que se possa compreender a crise recente da COHAB-Bauru. Até 2019, a Cia. foi presidida por Edison Bastos Gasparini Jr., quem permaneceu por mais tempo na administração da empresa, de janeiro de 2005 a dezembro de 2019⁴⁹, e cujo nome está envolvido no centro das investigações do GAECO.

Com as investigações em curso, Gasparini Jr. pediu afastamento do cargo, fazendo com que a Cia. fosse composta por uma nova gestão, dessa vez pelo Diretor-Presidente Arildo de Lima Jr. (ex-vereador e ex-presidente da Câmara Municipal de Bauru), pelo Diretor Administrativo-Financeiro Marcos Garcia (ex-diretor financeiro na Prefeitura Municipal de Bauru) e, ainda, pela gerente jurídica Andréa Salcedo, todos indicados pelo então prefeito Clodoaldo Gazzetta. Nesse mesmo momento definiu-se um plano para a extinção da empresa de habitação.⁵⁰

O plano de liquidação da agência estava previsto para ocorrer em quatro etapas em um prazo estimado de até 18 meses, quando finalmente a COHAB-Bauru deveria ser extinta. As

⁴⁸ Relatório da Auditoria independente emitido para o balanço de 2021, p. 15. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/transparencia/arquivos/2022/Relatorio_Auditoria_2021.pdf> Acesso em: 24 dez. 2022.

⁴⁹ A permanência de Gasparini Jr. na presidência da empresa de habitação de Bauru correspondeu às gestões municipais de José Gualberto Tuga Martins Angerami (2005-2008, do PDT), Rodrigo Antônio de Agostinho Mendonça (2009-2016, do PMDB) e Clodoaldo Armando Gazzetta (2017-2020, do PSD).

⁵⁰ Conforme a Lei Municipal nº 1.222/1966, Art.7º, parágrafo único: “Em caso de liquidação da COHAB o seu acervo reverterá ao patrimônio da Prefeitura depois de pagas as dívidas e reembolsado o capital dos demais acionistas inclusive a participação que tiverem nas reservas legais”.

etapas envolviam acordo entre a Prefeitura e a CEF para o parcelamento da dívida com o FGTS; plano de demissão voluntária de seus 65 funcionários; venda dos seus imóveis; alienação de seu patrimônio; e transferência da carteira de mutuários para um banco.⁵¹ Todavia, a liquidação da Cia. e o encerramento imediato das suas atividades tornaram-se inviáveis no curto prazo em função da quantidade de ações que a empresa ainda possui e das dívidas que seguem em processo de negociação.⁵² Sobre essa situação de grande complexidade jurídica, financeira e institucional, o atual Chefe de Divisão da COHAB-Bauru, Cleber Speri, explica que:

A extinção [da COHAB-Bauru], hoje muito falada na imprensa, é algo que vem sendo discutido e estudado pela cúpula da Cia. e Município de Bauru, e que, por certo, há de provocar ainda grandes debates, pois a Cia. deve à CEF e a construtoras, como a CONSTRUTORA LR, em cifras que, somadas, passam de 1 bilhão de reais. Essas dívidas estão sendo cobradas em processos judiciais e já motivaram penhoras de imóveis importantes do ativo imobilizado da Cia.⁵³

Cumpra relembrar que apesar de seguir em exercício 26 anos após o término do BNH, atualmente a COHAB-Bauru tem atuado somente na administração de sua carteira de mutuários e na gestão de imóveis inadimplentes, (re)comercializando-os a novos mutuários inscritos em uma lista de espera, de modo que o cenário posto não é nem um pouco otimista: a Cia. já não constrói conjuntos populares, vive um duradouro ciclo de inércia produtiva que tem refletido na redução de suas receitas e está afogada em dívidas e processos judiciais.

Logo após a divulgação da operação do GAECO, o Legislativo Municipal aprovou por unanimidade, no dia 10 de fevereiro de 2020, a abertura de uma Comissão Especial de Inquérito

⁵¹ Informações obtidas no portal eletrônico G1. 23 dez. 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/bauru-marilia/noticia/2019/12/23/extincao-da-cohab-apos-investigacao-que-apreendeu-r-16-milhao-sera-feita-em-4-etapas.ghtml>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

⁵² Informações obtidas no portal eletrônico JCNET. 18 dez. 2020 Disponível em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2115677/politica/2020/12/dividas-impedem-fim-imediato-da-cohab>>. Acessos em: 23 dez. 2022.

⁵³ Depoimento de Cleber Speri, advogado e Chefe de Divisão de Transferência e Comercialização da COHAB-Bauru. Entrevista à autora em 08 dez. 2022.

(CEI) para apurar as denúncias de desvios e demais irregularidades na Cia.⁵⁴ A ‘CEI da Cohab’, como ficou batizada, abrangeu o período de atividade compreendido entre 1998 e 2019 e apontava as seguintes frentes de investigação:

O recebimento do seguro habitacional de 1998 a 2010 sem o devido repasse ao órgão credor; o recebimento e eventuais desvios do período entre 2007 e 2014 do seguro habitacional; possíveis desvios do retorno do FGTS à Caixa a partir de 2014; e os acordos extrajudiciais realizados pela COHAB-Bauru com construtoras.⁵⁵

A Comissão definiu uma sequência de oitivas a serem realizadas com 34 convidados/convocados, dentre os quais incluíam-se nomes de ex-prefeitos e ex-diretores presidentes e administrativos-financeiros da COHAB-Bauru, além de membros do Conselho de Administração e funcionários da Cia. e representantes da Caixa Seguradora S/A, e cuja finalidade era recolher depoimentos e documentos que pudessem fornecer os esclarecimentos pretendidos pelo inquérito.

Os trabalhos foram concluídos em julho de 2020 com a apresentação do Relatório Final da CEI da Cohab, no qual foram apontados atos de negligência e improbidade administrativa por parte do ex-prefeito Rodrigo Agostinho, conselheiros da Cia. e demais envolvidos diante das acusações de desfalques cometidos pelo ex-presidente Gasparini Jr.⁵⁶ Nesse mesmo relatório, a CEI apurou que, desde 2010, o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE SP) vinha emitindo seguidamente pareceres de irregularidades nas contas da COHAB-Bauru, justamente por causa dos déficits entre as receitas e as despesas da empresa (Quadro 6).⁵⁷

⁵⁴ Legislativo abre CEI para investigar desvios na COHAB. 10 fev. 2020. Disponível em: <<https://www.bauru.sp.leg.br/imprensa/noticias/legislativo-abre-cei-para-investigar-desvios-na-cohab/>>. Acesso em: 04 jan. 2023.

⁵⁵ Relatório final da CEI da Cohab. Disponível em: <https://www.bauru.sp.leg.br/documents/335/REL_COHAB.pdf>. Acesso em: 06 jan. 2023.

⁵⁶ Relatório Final da CEI da Cohab aponta indícios de improbidade administrativa. 18 jul. 2020. Disponível em: <<https://www.bauru.sp.leg.br/imprensa/noticias/relatorio-final-da-cei-da-cohab-aponta-indicios-de-improbidade-administrativa/>>. Acesso em: 04 jan. 2023.

⁵⁷ Relatório final da CEI da Cohab. p. 19-24. Disponível em: <https://www.bauru.sp.leg.br/documents/335/REL_COHAB.pdf>. Acesso em: 06 jan. 2023.

Quadro 6: Julgamentos do TCE SP acerca das contas da COHAB-BU entre os anos de 2009 e 2017

ANO 2009

Julgada regular com ressalva:

1) Diminuição significativa na quantidade de cobranças inadimplentes (renúncia de receitas); 2) Falhas contábeis; 3) Alto endividamento da empresa; 4) Valor devido à seguradora SASSE e CIA Excelsior no valor de R\$ 78.935.073,33 no período de dezembro/1997 a dezembro/2022.

ANO 2010

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Aumento da situação desfavorável em 136,16%; 2) Aumento do passivo circulante, por endividamento: a- na ordem de R\$ 87.539.526,88 com seguro habitacional; b- dívidas com FCVS no valor de R\$ 19.318.053,50.

ANO 2011

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Aumento da situação desfavorável do patrimônio líquido em 46,62%; 2) Dívida com seguro habitacional em R\$ 92.749.506,14; 3) Empresa não tinha capacidade de saldar as dívidas (insolvência); 4) Resultado do exercício negativo de R\$ 18.147.467,91.

ANO 2012

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Dívida com seguro habitacional de R\$ 98.998.627,54; 2) Observação de prejuízos acumulados que indicam "premente risco fiscal para a administração direta"; 3) Notificação pessoal do chefe do Executivo e da presidência da Companhia.

ANO 2013

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Resultado negativo de R\$ 31.281.618,55.

ANO 2014

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Resultado negativo de R\$ 30.827.882,17; 2) Aumento da remuneração dos conselheiros, muito superior à inflação do período.

ANO 2015 – Sentença não localizada

ANO 2016

Julgada irregular pelos seguintes motivos:

1) Descumprimento das determinações do TCE, em pareceres anteriores, com relação à recuperação econômica, apontando fragilidade e incertezas acerca da capacidade de continuidade da Companhia.

ANO 2017

Parecer de irregularidade:

1) Resultado negativo do exercício de R\$ 31.119.59,62; 2) Índice de liquidez imediata próximo de zero; 3) Elevado e progressivo quociente de endividamento.

JUSTIFICATIVAS:

Lei Complementar nº 709/1993, Art. 33 - As contas serão julgadas:

II - Regulares com ressalva, quando evidenciarem improbidade ou qualquer outra falta de natureza formal, de que não resulte danos ao erário;

III - Irregulares, quando comprovada qualquer das seguintes ocorrências: a) omissão no dever de prestar contas; b) infração a norma legal ou regulamentar; c) danos ao erário, decorrente de ato de gestão ilegítimo ou antieconômico; d) desfalque, desvio de bens ou valores públicos.

Fonte: Elaboração própria com base no Relatório Final da CEI da Cohab.

Estima-se que as dívidas da Cia. sejam a maior ameaça para o equilíbrio das contas públicas municipal na década que se inicia.⁵⁸ No exercício findo de 2021, a empresa registrou “um saldo de endividamento com a CEF no montante de R\$ 1.707.769.013 referente aos contratos de empréstimos de financiamentos habitacionais com recursos do FGTS vencidos e em processo de negociação da dívida junto à Caixa”.⁵⁹ A respeito desse endividamento, Cleber Speri esclarece que “criou-se uma expectativa de se firmar acordo com a Caixa Econômica Federal, mas não há qualquer plano governamental para recuperação da Cia.”.⁶⁰

Sobre a situação financeira da COHAB-Bauru:

Quando Gasparini assumiu [em janeiro de 2005], já não havia mais recursos oriundos do FGTS para construção de habitações populares, porém, a COHAB ainda possuía uma quantidade grande de contratos ativos que poderiam, se bem administrados, se houvesse interesse político à época, gerar recursos para construção de habitações populares. Em 2005, ao que tenho conhecimento, a COHAB possuía pouco mais de 20.000 contratos ativos, com uma arrecadação anual que contabilizava próximo de 30 milhões.⁶¹

Devido à paralisação das construções e o vencimento dos contratos, a sua arrecadação teve queda anual entre 6% e 7%. Até 2026, projeção é que haja considerável redução da carteira de contratos vigentes (Tabela 6), com prazo de vencimento estimado entre os anos de 2028 e

⁵⁸ Informações obtidas no portal eletrônico JCNET. 01 jan. 2021. Disponível em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2114799/politica/2021/01/bauru--dividas-sao-desafio-da-decada>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

⁵⁹ Relatório de Auditoria independente emitido para o balanço de 2021, p. 3-4. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/transparencia/arquivos/2022/Relatorio_Auditoria_2021.pdf>. Acesso em: 24 dez. 2022.

⁶⁰ Esclarecimentos de Cleber Speri, advogado e Chefe de Divisão de Transferência e Comercialização da COHAB-Bauru, à autora em 12 jan. 2023.

⁶¹ Depoimento de Cleber Speri, advogado e Chefe de Divisão de Transferência e Comercialização da COHAB-Bauru. Entrevista à autora em 08 dez. 2022.

2030,⁶² isto porque, conforme os mutuários pagam as últimas prestações da unidade habitacional, os contratos vão vencendo e os núcleos vão sendo quitados.

Tabela 6: Projeção de número de contratos da COHAB-Bauru e previsão de arrecadação até 2026

ANO	QUEDA DA CARTEIRA	POSSÍVEL CARTEIRA ATIVA	EXPECTATIVA DE ARRECADAÇÃO MENSAL (MÉDIA)	
2020	1.039	5.800	R\$	1.698.000,00
2021	880	4.920	R\$	1.440.000,00
2022	761	4.159	R\$	1.218.000,00
2023	606	3.553	R\$	1.040.000,00
2024	435	3.118	R\$	912.000,00
2025	467	2.651	R\$	776.000,00
2026	557	2.094	R\$	612.000,00

Fonte: COHAB-Bauru (2020).⁶³

Como em qualquer modelo empresarial, existe uma relação crucial diretamente proporcional presente no funcionamento das COHABs: a queda da arrecadação da empresa significa, inevitavelmente, a redução de sua receita, isto é, passar a não ter meios suficientes para sua continuidade e manutenção. Nesses termos, o Relatório de Auditoria referente ao balanço de 2021 aponta “incerteza relevante relacionada à continuidade operacional” da Cia., conforme a apresentação dos dados a seguir:

A Companhia incorreu em prejuízo no exercício de 2021 no valor de R\$ 147.626.101 (R\$ 115.754.047 em 2020). Os prejuízos acumulados até 31/12/2021 foram no montante de R\$ 926.705.384 (R\$ 778.204.017 em 2020) que indicam a existência de incerteza relevante que pode suscitar dúvidas significativas quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, a qual apresenta um Passivo a Descoberto

⁶² Informações obtidas nos portais eletrônico JCNET e Câmara Municipal de Bauru. Disponíveis em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2091563/politica/2021/09/cohab-refaz-calculos-e-diz-que-divida-de-r--1-7-bilhao-com-a-caixa-e-bem-menor>>. Acesso em: 23 nov. 2022.

⁶³ Dados presentes no arquivo de apresentação entregue pela diretoria da COHAB-Bauru à Câmara Municipal de Bauru e à CEI da Cohab em fevereiro de 2020. Disponível em: <https://www.bauru.sp.leg.br/documents/451/Apresenta%C3%A7%C3%A3o_-_Cohab.pdf>. Acesso em: 04 jan. 2023.

no valor de R\$ 852.367.815 (R\$ 703.462.358 em 2020). Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.⁶⁴

Os recentes e contínuos registros de déficits nos balancetes da Cia., a constante queda dos seus ativos e o consequente aumento do seu Passivo a Descoberto ameaçam a sua capacidade de se manter operacionalmente ativa. Recentemente a Caixa Econômica Federal passou a avaliar pedir a falência da COHAB-Bauru⁶⁵. Toda essa sucessão de fatos em curso que têm marcado a trajetória mais recente da empresa de habitação de Bauru impossibilitam a apresentação imediata de um desfecho, mas evidenciam o fato de a COHAB-Bauru ter deixado escapar a notoriedade e relevância adquiridas nos tempos do SFH/BNH, e retratam a agonia de uma morte anunciada.

⁶⁴ Relatório da auditoria independente emitido para o balanço de 2021 da COHAB-Bauru, p. 3. Disponível em: <http://www.cohabbauru.com.br/transparencia/arquivos/2022/Relatorio_Auditoria_2021.pdf> Acesso em: 24 dez. 2022.

⁶⁵ Caixa Econômica Federal avalia pedir falência da COHAB-Bauru. 18/11/2022. Disponível em: <<https://sampi.net.br/bauru/noticias/2669152/politica/2022/11/caixa-economica-federal-avalia-pedir-falencia-da-cohab>>. Acesso em: 18 nov. 2022.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho não pretendeu encerrar as discussões em torno do papel e da relevância da Companhia de Habitação Popular de Bauru no âmbito das políticas públicas de habitação e no processo de estruturação do território bauruense, pelo contrário, o esforço desse estudo foi no sentido de contribuir com os conhecimentos urbanísticos acerca das políticas públicas de habitação no contexto de cidades médias brasileiras.

À luz dos resultados obtidos, constata-se que a COHAB-Bauru se caracterizou como uma das principais Companhias Habitacionais do Estado de São Paulo, justamente porque foi ganhando robustez em sua habilidade de recorrer e obter recursos disponíveis junto ao BNH para a construção de moradias populares em níveis municipal e regional. A despeito de ter estendido sua produção para além dos limites geográficos do Município de Bauru, os números mais expressivos concentram-se na cidade-sede. Por esse motivo, a Cia. adquiriu incontestável importância pela indução de sua produção habitacional em âmbito local, motivando notórios impactos no desenvolvimento da cidade de Bauru verificados pelos vetores expansão do tecido urbano.

Desde a sua fundação, em 1966, a Companhia teve notório desempenho no que se refere ao alcance regional e à expressão numérica de sua produção habitacional: ao todo foram 84 cidades atendidas no interior do estado de São Paulo, notadamente na região oeste, contabilizando mais de 64 mil unidades habitacionais construídas. Esse total compreendeu tanto projetos entregues no formato de núcleos habitacionais – nos quais a COHAB-BU atuou diretamente como promotor de habitação, através do contrato de compra e venda –, quanto aqueles resultantes de programas como o FICAM e o PROCRED – nos quais a Cia. figurava apenas como agente financeiro, através do contrato de mútuo com garantia hipotecária. Nas últimas quatro décadas do século XX, foram construídas 15.420 unidades habitacionais em

Bauru distribuídas em 27 empreendimentos, afora aquelas provenientes de programas como o FICAM e o PROCRED. Contudo, essa produção não foi equitativa.

Os dados revelam que não parece ter havido uma preocupação em relação à uma produção equitativa em termos de distribuição territorial ou mesmo em termos cronológicos de incremento habitacional por década. O balanço quantitativo realizado confirmou haver uma concentração de unidades habitacionais nas porções menos privilegiadas da cidade. Ademais, houve uma produção extremamente intensa no ciclo temporal que compreende os anos que vão de 1981 a 1990 se comparado com os demais ciclos. Foi neste período, por exemplo, que a Cia. construiu quatro dos seis empreendimentos de grande porte em Bauru.

Basicamente, essa política habitacional ficou restrita à produção de novas unidades através de conjuntos residenciais de médio e grande porte, em sua maioria, instalados nas periferias, em áreas mal localizadas e muito além da malha urbana com precária infraestrutura, gerando enormes custos de urbanização e provisão de serviços ao município.

Assim, a exemplo do observado em várias outras cidades brasileiras de médio e grande porte, Bauru experimentou um processo de espraiamento urbano estimulado especialmente pelo Estado através das políticas públicas de habitação com destaque para a atuação da COHAB-Bauru. Esse padrão de produção habitacional e de expansão urbana de forma dispersa e horizontalizada em relação à malha urbana já constituída fomentou a difusão de vazios urbanos e a fragmentação do tecido urbano.

Ao fim e ao cabo, verifica-se que a produção estatal de moradias populares promovida pela COHAB-Bauru se efetivou segundo a lógica do mercado imobiliário, tendo por interesse a manutenção de vazios urbanos intermediários especulativos, isto é, vazios que foram sofrendo especulação à espera de melhorias e acessos que seriam promovidos em consequência da demanda das populações dos núcleos habitacionais. Nesses termos, os projetos construídos pela COHAB-Bauru contribuíram para a reprodução das dinâmicas mercadológicas de ocupação do

solo, reafirmando a clivagem centro-periferia e reproduzindo e reforçando as desigualdades sociais explicitamente imperantes no nível do espaço.

No caso de Bauru, a política habitacional da Cia. foi pioneira na ocupação da franjas urbanas com grandes conjuntos habitacionais. Esses empreendimentos induziram novos assentamentos em seu entorno, em especial, por produções habitacionais posteriores do Programa Minha Casa Minha Vida. Essa constatação, além de valiosa, reforça a hipótese da pesquisa de que, no geral, os conjuntos habitacionais da COHAB-BU condicionaram a expansão urbana da Cidade Sem Limites.

Finalmente, a crise do modelo institucional do SFH – especialmente na década de 1980, a “década perdida” da economia brasileira – foi determinante para a redução dos recursos do FGTS e culminou com a extinção do BNH em 1986. Esse colapso foi decisivo para a decadência da COHAB-Bauru, que desde então reduziu drasticamente seu ritmo de produção habitacional e fez com que seu derradeiro empreendimento fosse realizado em 1996. A partir de então, seguiu-se um longo percurso de inércia e crise terminal cercada de denúncias de desvios e corrupção que colocou em pauta sua anunciada extinção.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Silva Aparecida *et al.* Análise da configuração morfológica e espacial de três núcleos habitacionais de Interesse social: o caso de Bauru/SP. **I Congresso Brasileiro sobre Habitação Social – Ciência e Tecnologia**. Florianópolis, 2003

ALVES, Silvana Aparecida. Habitação Social em Bauru – SP. In. FONTES, Maria Solange Gurgel de Castro; GHIRARDELLO, Nilson. **Olhares sobre Bauru**. Bauru: Canal 6, 2008, p. 85-95.

ALVES, Silvana Aparecida; SANTOS, Andréia Oliveira dos. Análise de implantação em conjunto habitacional – estudo de caso: Nobuji Nagasawa. **Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído (ENCAC) - Encontro Latino-Americano de Conforto no Ambiente Construído (ELACAC)**. Maceió, 2005.

ARRETCHE, Marta Teresa da Silva. **Estado e mercado na provisão habitacional: três modelos de política**. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1990.

AZEVEDO, Sérgio de. **Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH**. Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107-119, out./dez. 1988.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação** [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BAURU. **Lei nº 1.222, de 1º de abril de 1966**. Que autoriza a organização da Companhia de Habitação de Bauru Cohab e dá outras providências. Disponível em: <https://sapl.bauru.sp.leg.br/consultas/norma_juridica/norma_juridica_mostrar_proc?cod_norma=1260>. Acesso em: 29 maio 2021.

BAURU. **Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1982**. Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação no Município de Bauru. Disponível em:

<https://sapl.bauru.sp.leg.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=2409&texto_original=1>. Acesso em: 22 set. 2022.

BAURU. **Lei Municipal nº 2.371, de 18 de agosto de 1982.** Estabelece normas para edificações no Município de Bauru. Disponível em: <https://sapl.bauru.sp.leg.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=2443&texto_original=1>. Acesso em: 22 set. 2022.

BAURU. **Lei Municipal nº 5.631, de 22 de agosto de 2008.** Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru. Disponível em: <<https://sites.bauru.sp.gov.br/planodiretor/lei.aspx>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

BAURU. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) – Etapa 2: Diagnóstico Habitacional.** Bauru: PMB, 2011.

BAURU. **Plano diretor de Bauru 1996:** caderno de dados, levantamentos, diagnóstico, lei nº 4.126/1996. Bauru: Secretaria Municipal de Planejamento, 1997.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 37-70.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade – FAPESP, 2017.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm>. Acesso em: 26 jun. 2021.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos estudos CEBRAP**, v. 47, p. 155-76, 1997.

CANO, Wilson. **Ensaio sobre a crise urbana do Brasil**. Campinas: UNICAMP, 2011.

CAPELOZZA, Ana Carolina Alvares. Produção Habitacional no Processo de Urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda. **Anais do III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - ENANPARQ**, 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio. Política habitacional: a descentralização perversa. **Cadernos IPPUR**. UFRJ Planejamento e território: ensaios sobre a desigualdade. Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

CARDOSO, Adauto Lucio; JAENISCH, Samuel Thomas; ARAGÃO, Thêmis Amorim. **22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital – Observatório das Metrópoles, 2017.

CARIELLO FILHO, Orlando. **As políticas federais de habitação no Brasil (1964 a 2002) e a reprodução da carência e da escassez da moradia dos trabalhadores**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2011.

CATELAN, Márcio José. **A Produção do Espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008.

DAMASCENO, Bárbara Caetano. **Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Bauru, 2021.

FELDMAN, Sarah. Constituição de 1988 e política urbana no Brasil: recuperando um percurso de construção de ideias e práticas. In: GOULART, Jefferson Oliveira. (org.). **As múltiplas faces da Constituição cidadã**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2009.

FERREIRA, João Sette Whitaker. Minha Casa Minha Vida: notas sobre a responsabilidade coletiva de um desastre urbano. **Anais do XVI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR**. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2371/2350>>. Acesso em: 26 maio 2022.

GHIRARDELLO, Nilson. **Bauru em temas urbanos**. 1. ed. Tupã: ANAP, 2020.

GOULART, Jefferson Oliveira; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. **Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias**. São Paulo: Ed. Cultura Acadêmica, 2017.

KOWARIK, Lucio. **A espoliação Urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766**: debates e propostas do início do séc. XX a 1979. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

LOSNAK, Célio José. **Polifonia urbana**: imagens e representações – Bauru 1950-1980. Bauru: EDUSC, 2004.

MAGAGNIN, Renata Cardoso *et al.* Habitação Social no Brasil: análise de alguns conjuntos habitacionais em Bauru/SP. **III Encontro Nacional Sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis – ENECS**. São Carlos, 2003.

MAIA, Amanda Carvalho. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos**: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2019.

MAIA, Amanda Carvalho; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Tipologias de vazios urbanos na expansão urbana de cidades médias paulistas. **Arquitextos**, São Paulo, ano 20, n. 240.04,

Vitruvius, maio 2020. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.239/7746>>. Acesso em: 19 maio 2022.

MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no Regime Militar**: do milagre brasileiro à crise econômica. Rio de Janeiro: Editora Vozes Ltda., 1987.

MENEZES JÚNIOR, Marcos Antônio Santana; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Programa Minha Casa Minha Vida em Bauru: equipamentos e serviços coletivos como um dos parâmetros à moradia adequada e a sustentabilidade social. **Periódico Técnico e Científico Cidades Verdes**, v. 10, n. 27, p. 70-85. 2022. Disponível em: <https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/cidades_verdes/article/view/3242/3155>. Acesso em: 16 out. 2022.

NEGRELOS, Eulalia Portela. A moderna habitação econômica como questão de estado na produção capitalista da cidade. Fases de expansão e redução dos componentes modernos da cidade e da habitação no Brasil – estado de São Paulo – no período 1930-1986. **URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, v. 6, n. 1, p. 599-625. 2014.

NEGRELOS, Eulalia Portela. **Estado, planejamento e habitação no Brasil entre as décadas de 1960 e 1980**: a forma urbana conjunto habitacional no quadro da crítica ao movimento moderno. v. I e II. Tese (Doutorado em Arquitetura e do Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2021.

NEGRELOS, Eulalia Portela; CUCATO, Janaina Andréa; SCATALON, Aline Passos. Habitação e planejamento no estado de São Paulo de 1965 a 1992: os casos de Presidente Prudente e Votuporanga como contribuição historiográfica sobre a produção das COHABs e dos PDDIs. **Anais do XVIII ENANPUR**. Recife: ANPUR, 2019.

NEGRI, Barjas. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas, SP: Editora da UNICAMP, 1996.

OTERO, Estevam Vanale. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. Tese (Doutorado) em Arquitetura e Urbanismo – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo: 2016.

ROLNIK, Raquel *et al.* O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrópole**, v. 17, n. 33, 2015.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Política habitacional no estado de São Paulo**: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

SALLUM JR. Bráilio. Transição política e crise de Estado. In: SOLA, Lourdes & PAULANI, Leda (orgs.), **Lições da Década de 80**. São Paulo: EDUSP, 1995.

_____. **Labirintos** – dos generais à Nova República. São Paulo: Hucitec: 1996.

SANTOS, Cláudio Hamilton Matos dos. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. **IPEA**, Brasília, p. 18-23, 1999.

SANTOS, Danilo Brich dos. **O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP)**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017.

SINGER, Paul. Uso do solo urbano na economia capitalista. In. MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 21-36.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação social**. São Paulo: Ed. UNESP, 2013.

TARTAGLIA, José Carlos; OLIVEIRA, Oswaldo Luiz de. **Modernização e desenvolvimento no interior de São Paulo**. São Paulo: UNESP, 1988.

TAVARES, Jeferson Cristiano. **Polos urbanos e eixos rodoviários no Estado de São Paulo**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015.

USINA. Arquitetura, política e autogestão: um comentário sobre os mutirões habitacionais. **USINA CTAH**, 2008. Disponível em: <<http://www.usina-ctah.org.br/comentariosobreosmutiroes.html>>. Acesso: 26 dez. 2022.

WEFFORT, Matheus Drummond. **Borda em obra: o Programa Minha Casa Minha Vida no município de Bauru – 2009-2015**. Relatório Final de Pesquisa de Iniciação Científica apresentado à Fundação de Amparo À Pesquisa do Estado de São Paulo. Digi. FAAC/UNESP, 2021.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Relação das cidades atendidas pela COHAB-Bauru

CIDADE	UH	CIDADE	UH
1 Agudos	1.371	43 Lins	1.487
2 Altinópolis	248	44 Macatuba	1.798
3 Álvares Florence	66	45 Maracáí	249
4 Américo Brasiliense	707	46 Marília	5.656
5 Américo de Campos	58	47 Matão	242
6 Araçatuba	645	48 Mineiros do Tietê	255
7 Areiópolis	520	49 Osvaldo Cruz	98
8 Assis	1.506	50 Ourinhos	129
9 Avanhadava	220	51 Panorama	180
10 Balbinos	36	52 Paraguaçu Paulista	114
11 Barra Bonita	994	53 Pardinho	50
12 Barretos	1.822	54 Pederneiras	1.205
13 Bauru	17.363	55 Pereira Barreto	330
14 Bebedouro	2.002	56 Piquerobi	41
15 Bernadino de Campos	517	57 Piratininga	513
16 Birigui	371	58 Pompéia	596
17 Borborema	347	59 Porto Ferreira	340
18 Botucatu	2.236	60 Presidente Prudente	1.017
19 Catiguá	150	61 Quatá	359
20 Chavantes	247	62 Quintana	33
21 Colina	315	63 Reginópolis	309
22 Conchas	290	64 Ribeirão Bonito	164
23 Dois Córregos	160	65 Salmourão	50
24 Dracena	134	66 Salto Grande	114
25 Frutal do Campo	157	67 Santa Cruz do Rio Pardo	445
26 Garça	194	68 São Carlos	448
27 Guaiçara	135	69 São Joaquim da Barra	888
28 Guaimbê	120	70 São José do Rio Pardo	500
29 Guaíra	881	71 São José do Rio Preto	1.278
30 Guapiaçu	640	72 São Manuel	2.114
31 Herculândia	40	73 São Miguel Arcanjo	128
32 Iacanga	252	74 Sebastianópolis do Sul	56
33 Ibitinga	415	75 Tabapuã	302
34 Igaraçu do Tietê	1.062	76 Tanabi	583
35 Ipaussu	66	77 Tarumã	322
36 Itaju	42	78 Tibiriçá (Distrito de Bauru)	28
37 Itapeva	883	79 Tupã	366
38 Itapui	173	80 Uchoa	289
39 Ituverava	332	81 Vanglória	77
40 Jaú	297	82 Vera Cruz	185
41 Laranjal Paulista	301	83 Votorantim	1.192
42 Lençóis Paulista	1.416	84 Votuporanga	201
TOTAL			64.462

Fonte: Elaboração própria com base nos dados oficiais fornecidos pela COHAB-Bauru.

APÊNDICE B – Produção habitacional total da COHAB-BU na cidade de Bauru

CONJUNTO	IMPLANTAÇÃO	DIRETOR PRESIDENTE DA COHAB-BU	PREFEITO DE BAURU	U.H
1 Jardim Redentor I	01/07/1968	Abílio P. Chagas	Nuno de Assis	452
2 Jardim Nova Esperança I	01/03/1970	Abílio P. Chagas	Alcides Franciscato	252
3 Jardim Redentor II	01/08/1973	Abílio P. Chagas	Alcides Franciscato	661
4 Terrenos próprios	01/11/1974	Abílio P. Chagas	Luiz E. C. Coube	117
5 N. R. Bom Samaritano	01/04/1977	Wanderly J. Fco.	Luiz E. C. Coube	105
6 Diversos	01/07/1978	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	23
7 Jardim Nova Esperança II	01/10/1978	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	400
8 N. H. Jardim Progresso	01/08/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	240
9 Diversos - Terrenos Próprios	01/08/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	793
10 Jardim Redentor III	01/11/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	132
11 N. H. Pres. Ernesto Geisel I	01/11/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	800
12 N. H. Pres. Ernesto Geisel II	01/11/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	1.110
13 N. H. Pres. Ernesto Geisel III	01/11/1980	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	312
14 C. H. Alto Alegre	01/01/1981	Wanderly J. Fco.	Osvaldo Sbeghen	248
15 Mut. Severina D. Sbeghen	01/12/1982	Salvador P. Neto	Osvaldo Sbeghen	104
16 Mut. Carmem C. Coube	01/12/1982	Salvador P. Neto	Osvaldo Sbeghen	46
17 N. H. Beija Flor	01/03/1983	Salvador P. Neto	Edson B. Gasparini	1.220
18 N. H. Eng. Octávio Rasi	01/09/1983	Moussa Tobias	Edson B. Gasparini	1.008
19 Mut. Jardim Ouro Verde	01/11/1983	Moussa Tobias	Tuga Angerami	120
20 Mut. Nove de Julho	01/11/1983	Moussa Tobias	Tuga Angerami	171
21 N. H. Edison B. Gasparini	01/06/1984	Moussa Tobias	Tuga Angerami	1.228
22 Mut. Luiz Edmundo Coube	01/06/1984	Moussa Tobias	Tuga Angerami	88
23 Mut. Darcy Cesar Improta	01/10/1987	Walter Comini	Tuga Angerami	137
24 FICAM IV	01/12/1987	Walter Comini	Tuga Angerami	238
25 FICAM V	01/08/1988	José Cabral	Tuga Angerami	493
26 N. H. Índia Vanuire	01/07/1989	Tuga Angerami	Antônio Izzo Filho	308
27 N. H. Ver. Edison Fco. da Silva	01/07/1989	Tuga Angerami	Antônio Izzo Filho	937
28 Mut. Leão XIII	01/12/1990	Jorge dos Santos	Antônio Izzo Filho	106
29 N. H. Mary Dota	01/12/1990	Jorge dos Santos	Antônio Izzo Filho	3.638
30 R. Pastor Arlindo L. Viana	01/08/1993	Celso P. Martha	Tidei de Lima	484
31 C. H. José Regino	01/09/1994	Celso P. Martha	Tidei de Lima	1.014
32 PROCRED I e II	01/04/1996	Celso P. Martha	Tidei de Lima	51
33 PROCRED III	01/12/1996	Alexandre Canova	Tidei de Lima	46
34 Vila Tecnológica	01/10/1996	Alexandre Canova	Tidei de Lima	99
35 PROCRED IV	01/05/1999	Arialdo Mercadante	Nilson F. Costa	182
TOTAL	-	-	-	17.363

Fonte: Elaboração própria com base em PMB e nos dados oficiais fornecidos pela COHAB-Bauru.

APÊNDICE C – Entrevistas semiestruturadas

APÊNDICE C.1 – Roteiro para entrevista com os moradores dos conjuntos habitacionais

CONJUNTO HABITACIONAL:

DATA DA ENTREVISTA:

PARTICIPANTE: | OCUPAÇÃO: | IDADE: | RAÇA/COR: | FAIXA DE RENDA (S.M.):

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?
2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?
3. Por quê procurou esse conjunto?
4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?
5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?
6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?
7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?
8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?
9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?
10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?
11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal?
Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?
12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

APÊNDICE C.2 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Mutirão Carmem Carrijo Coube – região Sul de Bauru

DATA: 11 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: B. F. P. | OCUPAÇÃO: Autônomo – Jardinagem | IDADE: 36 anos |
RAÇA/COR: Preto | FAIXA DE RENDA: 2,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde que nasci em 1987.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Nasci aqui no bairro, minha mãe morava em uma chácara aqui mesmo no Parque Jardim Europa, algumas ruas ali para baixo. Era aluguel.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Minha mãe procurou para ter a casa própria. Ela tem 3 filhos, aí morando de aluguel começou a ficar difícil.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era muito terreno vazio, muito mato. O primeiro asfalto que teve foi na Avenida Nossa Senhora de Fátima.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Vieram depois. São suficientes, eu estudei na Professor Luiz Braga [*Escola localizada próxima Av. Nossa Sra. de Fátima*], só que depois foi crescendo e a gente teve que ir estudar no centro.

- 6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?**

Eram 2 linhas da Quaggio [*antiga empresa de ônibus*]. No começo passava só lá na Av. Nossa Senhora de Fátima. Foi mais ou menos lá 1990 que o ônibus começou a passar aqui. Hoje em dia facilitou bem mais.

- 7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?**

Sim, sempre foi. Eu acho que é porque ele é bem perto do centro da cidade.

- 8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?**

Não, só foi passado como seria construído. Tanto que todas as casas são iguaizinhas. Os muros eram assim baixos e com os mesmos tijolos da habitação.

- 9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?**

Só o banheiro que era bem pequeno. Éramos 5 (meu pai, minha mãe, eu e 2 irmãos).

- 10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?**

Sim. A gente rebocou, fez a área, cimentou, fez muro nos fundos... a gente também aumentou um cômodo na casa, que era um salão e hoje em dia é o meu quarto.

- 11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?**

Era bem baixinho o valor da prestação, uns 10% da renda. Depois do divórcio dos meus pais ficou um pouquinho difícil para pagar.

- 12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?**

A gente quitou, mas demorou um pouco para conseguir a escritura.

APÊNDICE C.3 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Mutirão Carmem Carrijo Coube – região Sul de Bauru

DATA: 11 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: P. J. A. | OCUPAÇÃO: - | IDADE: - | RAÇA/COR: Negro | FAIXA DE RENDA: -

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde quando começou aqui em 1982.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Eu morava em Duartina [*cidade distante 45,6 km de Bauru*], aí vim para Bauru e morei aqui no bairro mesmo de aluguel.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque em Duartina não tinha muito serviço e aqui em Bauru tinha, aí fiz minha inscrição na COHAB-BU para parar com aluguel.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

O bairro estava bem “acabadinho”, tinha pouca casa, era tudo chão de terra.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Parece que foi entregue depois, só o centro comunitário que a gente fez junto.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Aquele tempo era o Quaggio [*antiga empresa de ônibus*], era bem melhor, mas não vinha até aqui, parava lá na Igreja São Cristóvão.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Estava mais ou menos.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não, só vimos a planta quando começamos a construção.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Eram 3 quartos. Naquele tempo era pequeno, éramos em 9, um “mundarel” de gente para uma casinha.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Fiz.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Não deu tempo de o participante responder à pergunta.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não deu tempo de o participante responder à pergunta.

APÊNDICE C.4 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Engenheiro Octávio Rasi – região Leste de Bauru

DATA: 09 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: M. L. | OCUPAÇÃO: Encadernadora aposentada da Tilibra | IDADE: 60 anos | RAÇA/COR: Negra | FAIXA DE RENDA: 3 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Tem uns 30 anos, quando vim o conjunto já tinha uns 3 anos.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Morava lá bairro Vila Independência, aí casei e vim pra cá. Era casa própria dos meus pais.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque meu esposo trabalhava na Refresco [*fábrica*] no Distrito Industrial I, como ficava mais próximo para ele trabalhar, ele escolheu aqui.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era tudo sem asfalto, em volta tinha bastante mato. Depois que fez o condomínio aqui do lado [*Residencial Terra Nova – MCMV – Faixas 2 e 3*] que começou a melhorar, porque antes era tudo mato. Não tinha muro... a minha casa mesmo só tinha cerca quando eu mudei, só entregaram as casas mesmo.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

O posto tinha. A creche e a escola vieram depois. Acho que dá para melhorar.

- 6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?**

Quando vim só tinha uma linha daqui até o centro. Hoje, por exemplo, para ir daqui até o Geisel tem que ir até a cidade [*centro*] e pegar outro. O transporte teria que melhorar, com o trajeto passando por outros bairros que não passa.

- 7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?**

Não, porque estava distante da cidade [*centro*].

- 8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?**

Não, porque já compramos de outro morador. Fomos na COHAB-BU, pagamos a diferença para o morador e assumimos as prestações.

- 9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?**

Os cômodos são pequenos. Minha casa era de 3 quartos e éramos em 2 pessoas. Hoje tem meu filho.

- 10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?**

Não fizemos ainda, porque estamos esperando entrar o dinheiro do seguro pra poder reformar.

- 11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?**

Na época a gente sempre pagou algo em torno de R\$ 30 a prestação. Não, nunca tivemos problema.

- 12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?**

A escritura da minha casa não foi feita ainda. A quitação foi feita há 20 anos, mas estamos aguardando sair o dinheiro do seguro [*habitacional*] para poder fazer a escritura.

APÊNDICE C.5 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Engenheiro Octávio Rasi – região Leste de Bauru

DATA: 09 de dezembro de 2022

PARTICIPANTES: S. e R. | OCUPAÇÃO: - | IDADE: 54 e 27 anos | RAÇA/COR: Negra e Branco | FAIXA DE RENDA: 4 a 5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde de 1984.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Morava no Geisel, na casa dos meus pais. O meu pai e o pai do meu marido receberam a casa no Geisel [*conjunto habitacional da COHAB-BU, entregue em 1980*] e eles eram vizinhos.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque o meu marido trabalhava na Concreval e uma tinha uma amiga dele que estava morando aqui, daí ele queria trocar o meu Corcel [*carro*] na casa e assumir o restante das prestações. Aqui na verdade foi criado para ser um bairro operário, para atender o operário e ele ficar próximo do emprego; da fábrica [*proximidade com os Distritos Industriais I e II*].

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Não tinha nada, era conhecido como “Serra Pelada”. A linha férrea funcionava para passageiro na época, o trenzinho vinha até o Rasi e voltava pra cidade, mas acabou tudo...

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

A EMEI e a escola do estado foram entregues junto com as casas. Até 2008/2010, antes do Eucaliptos [*Residencial – MCMV – Faixa 1*], o Rasi conseguia atender a sua demanda. Hoje

tem uma demanda reprimida e opera com todas as salas cheias em todos os períodos... funciona conforme o usual da rede pública. Se não me engano o posto foi criado em 1986 e antes disso o serviço de saúde era feito no centro comunitário. O centro comunitário, sim, foi entregue junto com as casas.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Na época tinham 4 veículos [ônibus] e 1 linha (Rasi - Centro) nessa época, que funcionava muito bem com a Quaggio [empresa de ônibus circular]. Hoje temos 9 ônibus, na pandemia reduziu de 12 para 9, que hoje vão do Rasi até o Bauru XVI [Conjunto Habitacional Edson Fco. da Silva, construído pela COHAB-BU na região Oeste no final da década de 1980], então hoje a linha duplicou sua extensão em trajeto. Hoje funciona, mas tem problemas... os ônibus são sobrelotados em horários de pico, os horários são mal distribuídos e a rota não possibilita a interligação com a cidade, com a zona norte e etc.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Não, é muito longe do centro. Hoje não sinto mais que ele é tão longe porque tem o Uber.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Não. Eram 2 quartos, cozinha, banheiro e sala, então era meio apertado. No começo éramos eu e meu marido, depois passamos a ser em 5 pessoas.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Depois dos anos 2000 que nós começamos a reformar. Eu quebrava uma parede por dia, precisava de mais espaço. Foi feita uma cozinha bem maior, uma copa e um quarto com banheiro.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Na época era uns 70% da renda. Era um sacrifício para pagar as prestações da casa. Tive muito problema... pagava uma e depois passava três meses para pagar a outra, tanto que as crianças não entravam no mercado para não ficarem pedindo as coisas, porque não tinha como comprar. Há uns 15 anos houve a quitação.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

A casa não tem escritura ainda.

APÊNDICE C.6 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Conjunto Habitacional Edison Bastos Gasparini – região Norte de Bauru

DATA: 10 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: - | OCUPAÇÃO: Auxiliar de limpeza de empreiteira aposentada | IDADE: 72 anos | RAÇA/COR: Branca | FAIXA DE RENDA: 1,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde 1984.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Vila Falcão. Morava de aluguel com meu marido e mais 3 filhos.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque aqui é da gente, os outros tinha que pagar aluguel.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Não tinha asfalto, mercado, nada... só bar. Aqui era tudo terra.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Foram entregues juntos. Não é suficiente, deveria ter mais coisas.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Era bom. Ele vinha da cidade, pegava as pessoas e voltava para a cidade [*centro*]. Era de 20 em 20 minutos. É bom ainda, mas hoje eu saio mais com a minha menina de carro.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Não, não é perto da cidade. Aqui é longe, é bem longe.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não, quando a gente pegou já estava feito. Não tinha muro, as janelas eram daquelas tudo simples, o piso era igual ao piso da calçada... tudo a gente que teve que fazer.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

A cozinha era um tico. Conforme a quantidade de filhos destinavam a quantidade de quartos. Aqui em casa éramos eu, meu marido que já morreu e 3 filhos, então deu certinho.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Foi. Aumentou a cozinha, fizemos o muro, forramos...

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Era pouquinho que a gente pagava, não tivemos problemas.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não sei, mas já foi quitada.

APÊNDICE C.7 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Conjunto Habitacional Edison Bastos Gasparini – região Norte de Bauru

DATA: 10 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: M. | OCUPAÇÃO: - | IDADE: 32 anos | RAÇA/COR: Indígena | FAIXA DE RENDA: 1,5 a 2,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. 1994.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Vim de outro estado, do Paraná. Não lembro, mas acho que era casa própria.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Não sei dizer, eu era criança.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era um bairro bem afastado. Ainda é, mas hoje tem mais recurso e acesso.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Já tinha uma infraestrutura quando vim morar aqui. A UBS Gasparini funciona, mas funciona com falta de médicos e assistência no geral.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Antigamente tinham 2 linhas, hoje é uma só. As linhas são cheias, as integrações não funcionam, o horário não é muito bom e de domingo é horrível... então não é suficiente.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Acho que não, porque é um bairro bem afastado e o fato de as linhas de ônibus serem precárias dificulta mais essa integração.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não sei.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Eram suficientes. Éramos em 6.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Sim. Ela foi ampliada, foi coberta e o portão foi modificado.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Era R\$ 41,00. Naquela época era um preço razoável, mas com o gasto que tivemos depois para reformar ficou caro.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não sei responder, tenho que verificar com os meus pais.

APÊNDICE C.8 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Conjunto Habitacional Edison Bastos Gasparini – região Norte de Bauru

DATA: 10 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: D. | OCUPAÇÃO: Autônoma/Revendedora da Avon | IDADE: 62 anos |
RAÇA/COR: Branca | FAIXA DE RENDA: Menos de 1 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. 1983.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Eu morava no Bela Vista, na casa própria dos meus pais.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque meu marido foi sorteado pela COHAB.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era ruim, faltava tudo. Não tem supermercado bom, nunca teve. Não tinha asfalto.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Já tinha. O posto, a EMEI, a escola e o centro comunitário vieram junto com as casas.

Agora é pouco para a demanda, porque atende Jardim TV, o Vanuire, o Jardim Helena e o Jardim Pousada [*bairros do entorno*].

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Quando eu mudei tinham 2 linhas, hoje não tem mais. Tirou o Vila Zilo [*linha de ônibus*].

Agora é só uma linha que vai para o centro e não liga com os outros bairros.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Não, porque é longe, não tem condições da pessoa ir, é horrível.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Os quartos eram bem pequenos, sem estrutura nenhuma. Eles acham que o pobre vive de migalhas pequenas. Somos em dois, mas ainda assim a casa é pequena.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Teve. Só coloquei uma garagem.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

[A entrevistada não respondeu esta pergunta].

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Ainda não foi feita, não.

APÊNDICE C.9 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Conjunto Habitacional Edison Bastos Gasparini – região Norte de Bauru

DATA: 10 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: J. L. | OCUPAÇÃO: - | IDADE: 64 anos | RAÇA/COR: Negro | FAIXA DE RENDA: 1,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. 1984.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Eu era do Paraná, daí vim para Bauru. Morei de aluguel no Bela Vista.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Porque a COHAB-BU estava fazendo inscrição e meu pai queria parar de pagar aluguel.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Não tinha asfalto e as casas eram sem muros.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Foram entregues junto com as casas.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Acho que está suficiente.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Acho que está.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não lembro.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Não, era tudo pequeno. Nós éramos em 6 irmãos mais meu pai e minha mãe em uma casa de 3 quartos.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Aumentou o quarto, a cozinha... aumentou tudo, porque era tudo muito pequeno.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Não lembro, porque quem pagava era a minha mãe, mas ela sempre pagou em dia.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não sei.

APÊNDICE C.10 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Edison Bastos Gasparini – região Norte de Bauru

DATA: 10 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: M. R. | OCUPAÇÃO: Dona de casa | IDADE: 60 anos | RAÇA/COR: Branca
| FAIXA DE RENDA: Menos de 1 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde 12 de agosto de 1984.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Eu morava de aluguel no Bela Vista.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Antigamente era sorteio. Queria me livrar do aluguel e ter casa própria.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era o mais simples possível e sem infraestrutura nenhuma, mas a gente era feliz, porque valeu a pena se livrar do aluguel.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Foram entregues junto, mas a vila aumentou, então esses equipamentos deveriam ter acompanhado o crescimento do bairro.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Antigamente eram 2 linhas e com 2 linhas era melhor, porque agora a gente vai pra cidade fazer exame com uma linha só e aí ou você termina o trajeto a pé ou tem que pegar outro ônibus.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Não, mas a gente acaba acostumando. Na época o que a gente ouviu do prefeito foi: “Não se faz núcleo no centro”.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Não.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Também não, era bem apertado, mas a gente dava um jeito. Eram 2 quartos, um maior e um menor. Éramos em três (eu, meu marido e minha filha), depois de uns 3 anos veio mais um filho e aí apertou um pouco o espaço. A gente teve dificuldade, mas foi feliz.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Foi feita, sim. A gente aumentou. A sala virou um quarto e o outro quarto pequenininho foi ampliado para ter uma sala mais comprida e a cozinha também é maior hoje.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Não lembro direito, mas era bem difícil pagar. Comprometia um pouco da renda, apertava.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Escritura não tem ainda, mas já está quitada.

APÊNDICE C.11 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Mary Dota – região Norte de Bauru

DATA: 07 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: D. O. | OCUPAÇÃO: Escriturário Administrativo | IDADE: - | RAÇA/COR: - | FAIXA DE RENDA: -

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde dezembro de 1990.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Em Bauru mesmo. Meus pais moravam em uma casa cedida por uma escola do Geisel [*Núcleo Habitacional da construído pela COHAB-BU na região leste da cidade em 1980*], pois eram zeladores do espaço.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Na verdade, a COHAB tinha as filas e as pessoas se inscreviam porque queriam ter a casa própria.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Só tinham as residências. Era asfaltado, mas as casas foram entregues sem muros, todas iguais em seus respectivos lotes. Não tinha nada de comércio. Pelo que eu me lembro, provavelmente o poste de energização das casas que demarcavam os limites dos terrenos.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Os equipamentos foram entregues junto com as casas. Estudei em uma EMEI que tinha lá no bairro, a EMEI Madalena Pereira da Silva Martha. Não, não são suficientes. O terceiro grau eu tive que estudar numa escola vizinha no Beija Flor [*Núcleo habitacional da COHAB-BU ao lado do Mary Dota*], era meio complicado. Os bairros do entorno ficaram

muito dependentes da infraestrutura do Mary Dota. Hoje melhorou, o Mary Dota é uma cidade independente hoje, porque tem de tudo lá.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Já utilizei mais o transporte do bairro. Hoje está melhor, porque como têm muitos bairros no entorno tem bastante ônibus que serve para o Mary Dota, então o pessoal do bairro se beneficia bastante neste sentido também. Mas hoje eu utilizo mais o transporte individual.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Não, no começo não. Era meio distante do resto, tanto que para vir para o Bauru Shopping a gente pegava o “Bauru Especial” [*linha de ônibus*] que demorava cerca de 50 minutos. Hoje o bairro já está mais integrado à cidade.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

As casa são padronizadas, então não havia consulta sobre a planta da casa. A única escolha era a quantidade de quartos. Podia escolher a quantidade de quartos, mas a localização era por sorteio.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Éramos em quatro: minha mãe, meu pai, eu e meu irmão. Eu era pequeno, mas lembro que a cozinha era muito pequena. As casas não eram maiores, só alterava a divisão. No nosso caso, os meus pais dividiam um quarto e eu e meu irmão dividíamos o outro. O terceiro quarto foi integrado à cozinha.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Foram feitas apenas algumas melhorias de conservação na casa. A cozinha e a lavanderia foram uma extensão. Meus pais se separaram e meu irmão ficava pouco em casa, então ficou uma casa para duas pessoas: eu e minha mãe. Para duas pessoas não é uma casa tão pequena.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

A prestação da casa foi calculada em cima do que o meu pai ganhava, com a separação dos meus pais é claro que a prestação representou um comprometimento da renda, porque minha mãe não ganhava nem um terço da renda do meu pai. Na teoria a prestação não poderia passar de 30% da renda.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Ainda não foi emitida a escritura, mas a casa já está quitada. O termo de quitação foi liberado no final de 2013.

Fala adicional do entrevistado:

A COHAB-Bauru desenvolveu a cidade. Metade de Bauru foi construída pela Companhia. Na época, a COHAB proporcionou a aquisição de casa por um baixo valor, um valor popular, que hoje não tem mais. Então, muita gente se beneficiou com ela. A gente, por exemplo, não teria a casa se não fosse pela COHAB-BU.

APÊNDICE C.12 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Mary Dota – região Norte de Bauru

DATA: 11 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: M. V. | OCUPAÇÃO: Pedreiro aposentado | IDADE: 65 anos | RAÇA/COR: Pardo | FAIXA DE RENDA: 1 a 1,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde 1990.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Vivia em Bauru mesmo, morava lá no Independência [*Vila Independência*]. Morava de aluguel.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Procurei pelo conjunto para sair do aluguel, porque a gente fica pagando aluguel e o lugar não é nosso.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Aqui, vou falar a verdade pra você, aqui não tinha nada. Não tinha muro, nem asfalto, nada...

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Entregaram os prédios dos equipamentos junto e depois que a população foi chegando que começou a funcionar. Os prédios são todos bons, mas tem funcionário que atende com mal gosto... mas no UPA ali o atendimento é muito bom.

- 6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?**

O transporte aqui no bairro sempre foi bom, passam ônibus de meia em meia hora. Tem ônibus que vai para o centro, para o Bauru I, para o Bauru XVI [*Núcleos habitacionais da COHAB-BU*].

- 7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?**

Estava, porque é perto daqui para a cidade.

- 8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?**

Não.

- 9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?**

Era suficiente, sim, só a casa era 42 m²... Éramos em 4 pessoas.

- 10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?**

A gente mudou pouca coisa. Aumentamos a cozinha e a lavanderia e fizemos uma edícula para as meninas [*filhas*] morarem aqui.

- 11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?**

Quando nós entramos aqui pagávamos Cr\$ 17, esse valor pesava na renda. Na época tivemos problema, sim, nós juntávamos um pouquinho de cada um (minha esposa e eu) para conseguir pagar a prestação. Atrasou uma vez ou outra, mas deu para pagar.

- 12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?**

Não lembro, mas já tem escritura e planta. A casa já está quitada.

APÊNDICE C.13 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Núcleo Habitacional Mary Dota – região Norte de Bauru

DATA: 11 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: J. M. | OCUPAÇÃO: - | IDADE: 51 anos | RAÇA/COR: Branca | FAIXA DE RENDA: Menos de 1 S.M. (R\$ 600 do Auxílio Brasil)

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde 2000.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Popular Ipiranga, na casa própria da minha mãe.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Eu e meu ex-marido tínhamos uma loja em Lenções Paulista e um amigo dele estava vendendo a casa aqui que é próxima da residência da minha mãe.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Era normal. Comércio sempre teve, mas foi aumentando.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Já tinha escola e funcionava. Tem as coisas, mas o povo vem e destrói.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

Tinha o Quinta da Bela Olinda, o Nobuji Nagasawa, o Beija-Flor... mas tiraram aquele que ia para o Shopping [*Bauru Shopping*], o “Bauru Especial” [*linha de ônibus*]. Não são suficientes, porque lota.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Estava, porque aqui é um lugar maravilhoso, aqui tem tudo perto. Tem farmácia, comércio... tudo que tem para fazer dá para fazer aqui.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Fui.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

Era só eu e meu ex-marido, então era suficiente.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Sim, fizemos um salão comercial no recuo frontal, mas nunca teve uso.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Pagávamos Cr\$ 89. Não consumia muito da renda, não. Não tivemos nenhum problema para pagar as prestações.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Tem a quitação, mas a escritura não tem ainda, é R\$ 15.000 para conseguir tirar a escritura.

APÊNDICE C.14 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Vila Tecnológica Engenheiro José Queda – região Leste de Bauru

DATA: 08 de dezembro de 2022

PARTICIPANTES: C. e M. | OCUPAÇÃO: Aposentados | IDADE: 64 e 66 anos | RAÇA/COR: Negra e Negro | FAIXA DE RENDA: 1,5 S.M.

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim, no final de 1996.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Bauru. Morava de aluguel na Vila Cardia.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Era assim: tinha inscrição na COHAB-BU para 3 programas - para casa COHAB, para mutirão ou terreno –, o que saísse primeiro eu iria pegar. Fiz a inscrição em 1995, foi sorteio e dentro de uma semana entregaram todas as casas aqui.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Aqui era um lixão... em 1970 isso aqui fumegava dia e noite, depois que veio a urbanização. Aqui tinha esse barranco [*talude em frente à casa deles*], mas sem arvoredo nenhum, agora que tem umas árvores que a gente foi plantando, esses dias mesmo eu plantei aquelas ali [*apontou para as mudas plantadas recentemente*].

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Aqui não tinha creche, era uma livraria. Não tem núcleo de saúde aqui na Tecnológica, quando precisa a gente usa a UPA Geisel Redentor – pronto socorro bem na divisa entre o Geisel, o Jardim Olímpico e o Redentor – e o Hospital de Base.

- 6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?**

Hoje está melhor, bem melhor. Quando a gente veio pra cá tinha uma linha, e tem até hoje. Hoje tem duas linhas a Centro José Regino – Duque/Cerejeira e Tecnológica – Rosa Branca, perto do Piatã. A cada 20 minutos tem ônibus e começa a circular a partir das 5h30.

- 7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?**

Na época que pegamos ele estava integrado já, fizeram aqui porque já tinha o José Regino [*Núcleo habitacional construído pela COHAB-BU em 1994*] e também para não ficar esse vazio que era o lixão antes, então resolveram fazer esse núcleo aqui para ficar um bairro melhor.

- 8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?**

Não.

- 9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?**

Nós éramos em 4 (eu, minha esposa e mais duas crianças). A casa era pequenininha, de dois dormitórios, mas era suficiente. A nossa casa é de tijolo encaixado, sem coluna... coisa experimental... e foi entregue com os fios tudo fora do padrão.

- 10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?**

Construímos uma sala, outra varanda e mais um quartinho para as crianças.

- 11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?**

A prestação representava uns 10% ou 12% mais ou menos. Nós paramos de pagar só na época que entrou o processo [*processo dos mutuários contra a COHAB-BU em razão de irregularidades construtivas nas casas*]. Tivemos sucesso na primeira instância do processo, mas depois voltamos a pagar e agora estamos acabando, mais uns 2 anos pagando.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não saiu a escritura ainda, estamos pagando o terreno, a escritura ainda está na COHAB-BU. Só depois que der o tempo de quitação, aí é que vai sair do nome da COHAB e entrar em registro no cartório para a gente virar proprietário de verdade.

APÊNDICE C.15 – Entrevista com morador do conjunto habitacional

Vila Tecnológica Engenheiro José Queda – região Leste de Bauru

DATA: 08 de dezembro de 2022

PARTICIPANTE: R. | OCUPAÇÃO - | IDADE: 58 anos | RAÇA/COR: Negra | FAIXA DE RENDA: -

1. Você é morador(a) do conjunto? Se sim, desde quando?

Sim. Desde 1996.

2. Antes de vir morar aqui, você vivia em Bauru ou veio de outra cidade? Em que bairro você residia? Qual era o tipo de habitação? Aluguel, ocupação, favela? Outro?

Eu era da Vista Alegre. Morava de aluguel.

3. Por quê procurou esse conjunto?

Era o lugar que tinha.

4. Como era esse bairro e o seu entorno quando você veio morar aqui?

Agora que está sendo bom, porque agora que está começando a sair a casa. Não tem o que reclamar, só a iluminação pública mesmo.

5. Os equipamentos urbanos (escola/creche, núcleo de saúde e outros) foram construídos e entregues junto com as casas ou vieram depois? Você acha que esses equipamentos eram e são suficientes?

Só tinham as casas.

6. Sobre o transporte: como era? Quantas linhas de ônibus têm no bairro hoje? Você acha suficiente para os seus deslocamentos e tarefas do dia a dia (trabalho, compras, lazer etc.)?

A entrevistada não respondeu à esta pergunta.

7. Na sua percepção, seu bairro estava bem integrado à cidade? Por que?

Acho que o bairro está em um lugar bom, sim. Pra ir para a cidade é mais fácil.

8. No momento de obtenção da casa, você foi consultado(a) sobre o projeto da planta da habitação?

Minha casa é de placa e isopor. Não consultaram.

9. O tamanho da casa e a distribuição dos espaços (sala, cozinha, banheiro e dormitórios) eram suficientes para você e sua família? Em quantas pessoas vocês eram?

A casa era pequena, né, para as 9 pessoas.

10. Foi feita alguma modificação/reforma na casa? Por que?

Sim, uma reforma por necessidade de ter mais espaços.

11. A prestação da casa representava mais ou menos quanto (%) da renda familiar mensal? Você teve problemas para pagar as prestações? Chegou a atrasar em algum momento?

Não, não tivemos problemas.

12. Quando foi emitida a escritura e reconhecida a titularidade da propriedade?

Não sei, isso quem sabe é o meu marido.

ANEXOS

ANEXO A – Controle Acionário COHAB-Bauru – 31/12/2019

	ACIONISTAS	% S/CAP.	ANTERIORES	BONIFIC.	TRF.	ATUAIS
1	Pref. Municipal de Bauru	72,800	3.276.000,00	0,00	0,00	3.276.000,00
2	Pref. Municipal de Piratininga	0,833	37.485,00	0,00	0,00	37.485,00
3	Pref. Municipal de Marília	12,849	578.205,00	0,00	0,00	578.205,00
4	Pref. Municipal de Dracena	12,639	568.755,00	0,00	0,00	568.755,00
5	Pref. Municipal de S.C.R Pardo	0,500	22.500,00	0,00	0,00	22.500,00
6	Abilio Pinheiro Chagas	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
7	Alexandre Canova Cardoso	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
8	Claudio V Bettazzo Pimentel	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
9	Viação Jauense Ltda.	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
10	Walfrido Aguiar	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
11	Roberto Canedo	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
12	Itamir Crivelli	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
13	Pettoneo Louren o Dias	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
14	Horacio Frederico Pyles (Esp)	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
15	Ismar Murback	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
16	Ary Nunes Garcia	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
17	João José W. Lemos (Espolio)	0,011	495,00	0,00	0,00	495,00
18	Newton Carlos Pereira Ferro	0,056	2.520,00	0,00	0,00	2.520,00
19	Amando Soares (Espolio)	0,056	2.520,00	0,00	0,00	2.520,00
20	Antonio Carlos Caldeira	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
21	Eusebio G. de Carvalho Junior	0,004	180,00	0,00	0,00	180,00
22	Fujika Kasai	0,011	495,00	0,00	0,00	495,00
23	Giro Ishicava	0,009	405,00	0,00	0,00	405,00
24	Salvador Cacciola Neto	0,011	495,00	0,00	0,00	495,00
25	Victoria Oshiro Matsumoto	0,009	405,00	0,00	0,00	405,00
26	Sidinei Lino de Souza (Espolio)	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
27	Wanderle Jose Francisco	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
28	Yvone Giunta Peregrini	0,006	270,00	0,00	0,00	270,00
29	Amir Michel Farha	0,011	495,00	0,00	0,00	495,00
30	Moussa Nakahl Tobias	0,042	1.890,00	0,00	0,00	1.890,00
31	Antonio Jose Miziara (Espolio)	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
32	Roberto Hilvo Giovani Purini	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
33	Edison Bastos Gas arini Junior	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
34	Antonio Adelino Pina Furtado	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
35	João Antonio Gon alves	0,004	180,00	0,00	0,00	180,00
36	Paulo da Gra a Lima Filho	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
37	EdvarA arecido de Freitas	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
38	Norberto Souza Santos	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
39	Helio Rodrigues	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
40	Luiz Carlos Pires de Camar o	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
41	Isaias Milanezi Daibem	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
42	Edson Orte a Mar ues	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
43	Nazil Canann Junior	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
44	Jose Cardoso Neto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
45	Mario Arduim Gabrielli	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
46	José Ricardo Bordini	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
47	Jcão Roberto Queiroz	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
48	Paulo Henrique Motta	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
49	Juarez Francisco da Silva	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
50	Carlos A. Bertozzo Pimentel	0,004	180,00	0,00	0,00	180,00
51	Carlos C. da C. Marques	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
52	Walter Comini	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
53	Cassio Nunes de Carvalho	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
54	Paulo Kawauchi	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00

55	Zarcillo Rodrigues Barbosa	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
56	José Cabral	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
57	Jorge dos Santos (Esp)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
58	Frederico Trevisan Neto (Esp)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
59	Nelson Aquiles A. Quagliato	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
60	Antonio Izzo Filho	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
61	Antonio Cados Barbosa	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
62	Benedito Sebastião Rosa (Esp)	0,013	585,00	0,00	0,00	585,00
63	Jair Paulo Correia	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
64	Chloé C. da C. Machado	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
65	Geraldo Scarabotto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
66	Morisa Camargo Antunes	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
67	Joaquim Antonio de Toledo	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
68	Emani Pereira Neto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
69	Edmundo A. dos Santos Neto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
70	Arlindo Marques Figueiredo	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
71	Hecmet Farha	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
72	Antonio Carlos Pinto de Arruda	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
73	José Consani (Espólio)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
74	Jair Lopes Caccere	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
75	Newton Rodrigues Felao Junior	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
76	Milton Dota Junior	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
77	Carlos Augusto L. Perroca	0,002	90,00	0,00	0,00	90,00
78	Sebastião Barb.Damas (Esp)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
79	Orlando Ri hetti Junior	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
80	Ibrahim Nakhil Tobias	0,003	135,00	0,00	0,00	135,00
81	Rubens E Romano Previdello	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
82	Benedito Vanderlei Jam aulo	0,006	270,00	0,00	0,00	270,00
83	José Tavares	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
84	Dorival Cury	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
85	Darci Ferreira da Luz	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
86	Maria Monica G.Dal Medico	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
87	Marcio José Veiga Da Silva	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
88	Alcides Bonora	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
89	Benedicto S. Geloneze	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
90	Dorival Ussuna (Espólio)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
91	Alberto Farha	0,005	225,00	0,00	0,00	225,00
92	Constante Mogioni	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
93	Rubens de Souza	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
94	Artur Guedes Neto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
95	Celso Saraiva Júnior	0,005	225,00	0,00	0,00	225,00
96	Josilmar Tadeu Gas aroto	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
97	José Antonio Queiroz	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
98	Mário Yukio Kaimoti	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
99	Josemir Redondo Fernandes (Esp)	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
100	Jose Roberto Serra	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
101	Claudionor Alves de Souza	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
102	Neide Gomes da Rocha	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
103	Orlando Burgo	0,001	45,00	0,00	0,00	45,00
TOTAL		100,00	4.500.000,00	0,00	0,00	4.500.000,00

Quantidade de cotas 4.500,00
 Valor de cada cota 1,00
 Capital 4.500.000,00

Fonte: COHAB-Bauru.

