



Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos

Espaço, Tempo e Contradições: Do Banco Nacional de Habitação ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Presidente Prudente/SP.



Presidente Prudente – SP
2016



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
Câmpus de Presidente Prudente

Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos

Espaço, Tempo e Contradições: Do Banco Nacional de Habitação ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Presidente Prudente/SP.

Trabalho de monografia apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista (UNESP) de Presidente Prudente/SP, para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Márcio José Catelan

Presidente Prudente

2016

FICHA CATALOGRÁFICA

Santos, Felipe César Augusto Silgueiro dos.

S235e Espaço, tempo e contradições : do Banco Nacional de Habitação ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Presidente Prudente/SP / Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos. - Presidente Prudente : [s.n.], 2016

124 f.

Orientador: Márcio José Catelan

Trabalho de conclusão (bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia.

Inclui bibliografia

1. Políticas habitacionais. 2. Espaço, Tempo. 3. Cidade média. I. Catelan, Márcio José. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Título.

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Márcio José Catelan (Orientador)

**Prof^a. Dr^a. Patrícia Maria de Jesus (Pós – Doutoranda
UFABC)**

**Prof. Ms. Marlon Altavini de Abreu (Doutorando - PPGG –
FCT UNESP)**

Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos

AGRADECIMENTOS

Escrever uma monografia, por mais solitário que seja, demanda muita paciência daqueles que fazem parte da vida de quem escreve. É fato que, horas e dias sozinho escrevendo um trabalho só é possível quando há o entendimento de que, é preciso estar sozinho com as ideias para poder transforma-las em capítulos e textos, até resultar em um trabalho final.

Nesta parte dos “*Agradecimentos*” irei juntar um pouco daquelas pessoas que tiveram a paciência de me acompanhar nesta longa jornada e que compreenderam a minha necessidade de apresentar um trabalho que pudesse concatenar as ideias construídas neste caminho. Assim como irei agradecer aos amigos que andaram comigo até aqui, assim como os que me trouxeram a este momento. Sem eles este trabalho não existiria.

Dentro do meu orgulho irei me parabenizar por ter ficado horas, dias e meses escrevendo, produzindo e procurando esclarecer as ideias através dos textos. Não serei estúpido de achar que sou o melhor, mas assumo que procurei buscar o máximo em todo momento, ora conseguindo e ora nem passando perto.

Agradeço aos meus pais, *Reinaldo Augusto dos Santos (in memoriam)* que infelizmente não pode ver o fim de um trabalho onde ele acompanhou as primeiras ideias. Dedico a ele cada página desta monografia. A minha mãe, *Ivone Silgueiro dos Santos*, agradeço todos os momentos que me esperou chegar tarde da noite com a janta na mesa e todas as vezes que acordou para fazer o café. São detalhes que mostram a dedicação intrínseca que ela teve comigo. A minha irmã, *Fernanda Silgueiro dos Santos*, agradeço os exemplos dados pela sua trajetória acadêmica. Você sabe o que digo. Muito Obrigado.

Agradeço a *Camila Silva Costa*, que esteve comigo nos melhores e, mais recentemente, nos piores momentos da minha vida, tanto pessoal quanto acadêmica. São nessas ações que vemos que o amor de verdade é mais que palavras; são ações e atitudes. Mesmo nas minhas falhas ela enxergou um bem que eu mesmo não havia mais visto. A você dedico a minha vida e o meu tempo.

Também dedico aos meus amigos de escola: Apollo Vinicius Almeida Martins, Douglas Bianchi e Lucas Alves da Silva Prudente. O F3A tão querido que me acompanhou em uma parte desta jornada; vocês são exemplos de “brothers” de verdade e que sempre posso contar com amigos quando puder. Vocês são os melhores!!!

Não fiz muitos amigos na graduação, até porque a vaidade de uns e a indiferença de outros nos afasta como seres humanos, e a concorrência exacerbada pelo melhor, onde deve existir sim a melhora eterna, mas não a deslealdade, acaba transformando uns em seres mais primitivos do que seres dotados de inteligência. Devo aqui agradecer dois dos melhores amigos que me restam: Edson Aguiar de Araújo e Mariana Cristina da Silva Gomes, minha “*panela*” favorita, onde compartilhei momentos que levarei comigo, mesmo quando estivermos longe um do outro.

Também fiz amigos morais, pessoas que me mostraram que existe gente que te ensina sem ensinar e você acaba aprendendo. Agradeço a Fredi dos Santos Bento, Wanessa Savoldi, Edson Sabatini, Guilherme dos Santos Claudino, Pâmela Bonilha Schulz, Rodrigo Savoini, Letícia Carli, Elines Gomes Sodré, Vinicius Stoqui, Rodolfo de Souza Lima, etc. Não citarei todos, mas ficarão na minha lembrança.

Agradeço aos inimigos que fiz também, porque não? Aliás, são eles que pensaram em mim constantemente e até mesmo vislumbraram suas vidas comigo e hoje não me querem por perto. A vocês agradeço por ainda saber que no mundo existe gente fraca, invejosa e covarde presente em vários lugares; minha alegria e meu sorriso a vocês.

Também devo lembrar aos “culpados” por eu estar aqui hoje, pois, foram vocês que me encorajaram a fazer Geografia ainda no cursinho pré-vestibular e me aconselharam do que fazer durante a graduação. Agradeço a Marlon Altavini de Abreu, Ítalo Franco Ribeiro, Ingryd Gomes, André Madruga, Saulo (Chatuba) e Thiago Moraes Passos. Obrigado por terem me ensinado o caminho certo.

Aos amigos de discussão (Caio Alencar de Matos, Rafael Bastazini, Meire Michelin) agradeço pelos momentos de “debate” que tivemos em toda reunião realizada. Grandes ideias surgiram destes momentos e elas só são possíveis por causa de vocês.

Aos grupos de pesquisa GAsPERR e CEMESPP agradeço a oportunidade de poder conhecer o que estudo e apresento hoje; as oportunidades proferidas por ambos me mostraram como a Geografia é rica em discussões.

Agradeço a Vitor Augusto Luizari Camacho pela disponibilidade e pela elaboração dos mapas deste trabalho.

Agradeço a Prof^ª Dr^ª Cristina Maria Perissinoto Baron que, gentilmente, me disponibilizou sua tese além de dar conselhos sobre como proceder com alguns dados. Estendo o agradecimento a sua orientanda Melina Lopes da Silva, que me apresentou os trabalhos da professora de forma muito amistosa.

Aos professores do Departamento de Geografia fica o meu mais sincero obrigado pelos ensinamentos, que levarei pra toda a vida. Pude conhecer professores fantásticos que mostraram como a educação pode ser um caminho favorável para mudar as perspectivas de nossas vidas e o que aprendi com esses mestres levo comigo no coração.

Ao Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker agradeço por ter me iniciado na pesquisa acadêmica e me guiado no primeiro ano que desenvolvi um projeto. Algumas de suas dicas me seguirão pra sempre.

Agradeço a banca que me avaliou, pois me deram uma aula do trabalho que fiz e considerações valiosas tanto para o contínuo das minhas pesquisas quanto para minha formação profissional.

E, por fim, não poderia deixar de agradecer ao professor, orientador e amigo Prof. Dr. Márcio José Catelan. Seus ensinamentos e seus conselhos me mostraram que existe um mundo que não conhecemos direito, mas que devemos estudá-lo constantemente para acompanhar suas mudanças. Você eliminou o abismo “Professor X Aluno” e demonstrou que, existe sim, gente com vontade de ensinar e até mesmo de aprender. Espero poder levar sua amizade comigo para todo o sempre e que este trabalho seja apenas o primeiro de muitos que iremos compartilhar. De coração, Muito Obrigado.

A todos que aqui citei agradeço imensamente por tudo que fizeram por mim. Não seria nada sem vocês. Espero poder ter contribuído de alguma forma em suas vidas.

Muito Obrigado

Felipe César

08 de Janeiro de 2016

“Não desconhecemos que somente o desenvolvimento do país, aumentando a riqueza nacional, poderá elevar o nível de vida do povo, proporcionando-lhe adequadas condições de residência. Mas também não ignoramos que a falta de uma legislação reguladora tem permitido que a indústria de construção se transforme em presa favorita de especuladores, impedindo o acesso à residência própria das camadas mais pobres de nossa população”.

Mensagem de posse de João Goulart no Congresso Nacional em 1963.

RESUMO

A questão habitacional no Brasil não é um problema recente e vem sido discutida, trabalhada e questionada em âmbito institucional, sobretudo, no que diz respeito às considerações críticas sobre o tema e os problemas urbanos envolvidos. Temos como marcos na política habitacional brasileira o Banco Nacional de Habitação - BNH, de 1964, auge do Regime Militar no Brasil, e o Programa "Minha Casa, Minha Vida", no ano de 2009. Ambas possuem questões que as aproximam e as distanciam no que tange as mudanças na política habitacional brasileira, onde temos o surgimento de novas formas de entendimento da produção e do consumo da habitação. Deste modo temos uma série de avanços das formas de aquisição de habitação social, que mesmo em épocas diferentes, caracterizam-se como formas capitalistas de resolução desta questão. Deste modo o processo de espacialização dos conjuntos habitacionais oriundos destes programas refletem a modificação no Espaço – Tempo que os mesmos enunciam, transformando o espaço urbano das cidades, neste caso, a cidade de Presidente Prudente/SP.

PALAVRAS – CHAVE: Cidade Média; Política Habitacional; Banco Nacional da Habitação; Programa "Minha Casa, Minha Vida"; Presidente Prudente/SP.

ABSTRACT

The housing issue in Brazil is'nt a recent problem and has been discussed, worked and questioned in the institutional framework, especially with regard to the critical considerations on the topic and urban problems involved. We as milestones in the Brazilian housing policy the National Housing Bank - BNH, 1964, the height of the military regime in Brazil, and the "Minha Casa, Minha Vida", in 2009. Both have questions that approach and distance themselves regarding changes in the Brazilian housing policy, where we have the emergence of new forms of knowledge production and housing consumption. Thus we have a number of advances in ways of acquiring social housing, even at different times, it is characterized as capitalist forms of this issue. Thus the spatial process of housing developments arising from these programs reflect the change in space - time that they lay down, turning the urban space of the cities in this case the city of Presidente Prudente / SP.

KEY - WORDS: Average City; Housing policy; National Housing Bank; "Minha Casa, Minha Vida"; Presidente Prudente/SP.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Fac-símile da carta de Sandra Cavalcanti direcionada ao então presidente General Castelo Branco (os grifos são do próprio General).....	36
Figura 2. Déficit Habitacional Brasileiro por região (2010).....	51
Figura 3. Presidente Prudente. <i>Outdoor</i> ressaltando as ações políticas do governo municipal. 2015.....	60
Figura 4. Presidente Prudente. Presença da Presidente Dilma Rousseff, do Prefeito Milton Carlos de Melo, do Ministro das Cidades Gilberto Kassab e do Ministro da Previdência Social Carlos Eduardo Gabas na entrega das residências do conjunto habitacional Jardim João Domingos Netto.	67
Figura 5. Exemplo de comércio do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB)	78
Figura 6. Exemplo de comércio existente no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós.	79
Figura 7. Presidente Prudente. Planta do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB). 1978.	84
Figura 8. Vista da Avenida Ana Jacinta em Presidente Prudente/SP. 2015	88
Figura 9. Vista da Avenida Ana Jacinta em Presidente Prudente (2016)	89
Figura 10. Presença de grande fluxo de pessoas em uma das lotéricas localizadas no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) (2016)	89
Figura 11. Tipologias comerciais diferentes existentes na Avenida Ana Jacinta (2016)	90

Figura 12. Outro tipo de comércio existente, demonstrando a pluralidade do mesmo no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (2016).....	91
Figura 13. Presença de uma agência bancária no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) (2016)	92
Figura 14. Presidente Prudente. Vista da Rua das Espatódeas (2015).....	94
Figura 15. Vista dos Estabelecimentos da Rua das Espatódeas.....	94
Figura 16. Mercado voltado à venda de legumes e de assados na Rua das Espatódeas (2016)	95
Figura 17. Mercado existente na Rua das Espatódeas, ampliando sua significância comercial para o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (2016).....	96
Figura 18. Presidente Prudente. Planta do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.....	101
Figura 19. Informativo de “Plantão de Vendas” do Residencial Parque dos Ipês 2016.....	103
Figura 20. MMF Construtora. Logo do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós e a imagem projetada do conjunto. 2015.....	105
Figura 21. Presidente Prudente. Imagens do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2013.....	107
Figura 22. Presidente Prudente. Comércio ao lado da habitação no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.....	108

Figura 23. Presidente Prudente. Presença de dois pequenos comércios no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós 2016.....109

Figura 24. Possível instalação de um empreendimento comercial no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2016.....110

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Brasil. Valores do Salário Mínimo por décadas (1940 – 2015).....	30
Gráfico 2. Brasil. Percentual de Valorização e de Desvalorização do Salário Mínimo (1940 – 2015).....	31
Gráfico 3. Brasil. Unidades habitacionais produzidas no período do BNH. 1964 – 1984.....	40
Gráfico 4. Brasil. Unidades habitacionais. 1990 a 2001.....	49

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Brasil. Subprojetos para famílias de renda baixa. (1975 – 1982).....	39
Quadro 2. Valores e número de famílias atendidas pelos programas habitacionais. 1995-1998.....	47
Quadro 3. Brasil. Cartões componentes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. 2015.....	57
Quadro 4. Conjuntos Habitacionais de Presidente Prudente/SP de 1968 até 2015.....	71
Quadro 5. Acontecimentos Históricos e a Política Habitacional: Brasil e Presidente Prudente/SP.....	74
Quadro 6. Presidente Prudente. Distribuição das famílias do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) de acordo com a renda (1980).....	85
Quadro 7. Presidente Prudente. Empreendimentos da MMF Construtora. 2015.....	104

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Número de domicílios por déficit habitacional. (2013).....	51
Tabela 2. Brasil. Unidades Habitacionais faltantes por região. 2009.....	54
Tabela 3. Brasil. Unidades Contratadas pela Faixa 1	55
Tabela 4. Brasil. Unidades Contratadas pelas Faixas 2 e 3 do MCMV 1. 2012.....	55
Tabela 5. Brasil. Unidades Contratadas pela Faixa 1 do PMCMV 2. 2012.....	56
Tabela 6. Brasil. Unidades Contratadas pelas Faixas 2 e 3 do PMCMV 2 . 2012.....	56
Tabela 7. Presidente Prudente. Produção habitacional por administração municipal. 1965 / 2015.....	70
Tabela 8. Presidente Prudente. Disposição territorial do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB). 2015.....	83
Tabela 9. Presidente Prudente. Disposição territorial do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.....	108

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Presidente Prudente. Localização do município no Estado de São Paulo e Brasil.....	62
Mapa 2. Presidente Prudente. Bairros Construídos com financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH) e pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida”. 2015.....	68
Mapa 3. Presidente Prudente. Localização do bairro Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e do bairro Residencial Tapajós. 2015.....	81

LISTA DE SIGLAS

ABEP – Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa

BNH – Banco Nacional De Habitação

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CODESPAULO – Companhia de Desenvolvimento de São Paulo

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

COHAB – CRHIS – Companhia Regional de Habitação de Interesse Social

CEF – Caixa Econômica Federal

FCP – Fundação Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço

FHC – Fernando Henrique Cardoso

FINEP – Financiadora De Estudos E Projetos

FAR – Fundo De Arrendamento Residencial

GAP – Grupo De Arquitetura E Planejamento

PMCMV – Programa “Minha Casa, Minha Vida”

IAP – Instituto De Aposentadoria e Pensão

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

PAR – Programa De Arrendamento Residencial

PSH - Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social

SERFHAU – Serviço Federal De Habitação E Urbanismo

SFH – Serviço Financeiro De Habitação

SFI – Serviço de Financiamento Imobiliário

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
1. A QUESTÃO HABITACIONAL NO TEMPO E NO ESPAÇO: DO CONTEXTO NACIONAL A PRESIDENTE PRUDENTE/SP	26
1.1 Primeiros passos da crise habitacional	27
1.2 A Cruz e a Espada: A renda como parâmetro de aquisição de habitação social	29
1.3 Os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP'S) e a Fundação Casa Popular (FCP): primeiras políticas direcionadas	33
1.4 Banco Nacional de Habitação (BNH): tratamento financeiro à política habitacional;	35
1.5 Do fim do BNH ao período FHC: da produção da habitação ao seu consumo	43
1.6 Programa “Minha Casa, Minha Vida”;	50
2 PRESIDENTE PRUDENTE: A CIDADE NO CONTEXTO HABITACIONAL.	59
2.1 Histórico da política habitacional em Presidente Prudente/SP: iniciativas da gestão municipal.	60
3 RESULTADOS DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS: ANÁLISE DA COHAB E DO RESIDENCIAL TAPAJÓS	76
3.1 Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB).....	82
3.2 Conjunto Habitacional Residencial Tapajós;	98
3.3 Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e Conjunto Habitacional Residencial Tapajós: Visão no Espaço – Tempo.	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS	115

REFERÊNCIAS	119
--------------------------	------------

INTRODUÇÃO

A demanda por habitação social é uma realidade presente em muitas famílias brasileiras que convivem com essa mazela social de forma cotidiana e, por muitas vezes, por muito tempo. É de conhecimento geral que cabe ao Estado (nos seus níveis federal, estadual e municipal) apresentar soluções que permitam que essa questão seja solucionada de forma direta e satisfatória.

Para trabalharmos a questão habitacional de forma bem mais aprofundada, poderemos voltar ao período imperial, onde os primeiros quilombos se constituíam em habitações para os escravos fugidos da intensa violência de seus senhores. Tal representação é a imagem mais passível de relação com a situação da demanda habitacional brasileira: aqueles que necessitam de um abrigo são diretamente atacados e afetados pelas diretrizes verticalizadas vindas de cima, onde pagam o preço da ausência do habitar com qualidade. (FINEP/GAP, 1983)

Naturalmente tal ideia é apenas uma forma de realizarmos uma comparação com a vivência de cada cidadão que tem a necessidade de realizar o “sonho da casa própria”¹. A possibilidade de se ter uma habitação, de ter o sentimento de posse daquela casa recém-adquirida, é algo que surge como forma de compreendermos o valor que ela tem na vida de cada cidadão brasileiro que convive com a falta de um lugar para habitar.

E tal sensação de posse tem sido vista de forma muito atenta pelas várias esferas de relações que permitem a concepção da oferta de habitação no Brasil. O governo utiliza da política social habitacional como forma de se firmar, já que precisa da aceitação geral da população, onde a sociedade questiona as atitudes de seus governantes, mas são habilmente saciáveis através de ações como construções, inaugurações de grandes obras entre outros equipamentos que permitem uma celebração mais acintosa.

Tal meio de promoção política tem sido utilizada para firmar governos e a política habitacional tem sido atingida diretamente, já que envolve muitas ações como aumento no emprego, já que demanda muitos trabalhadores, melhora na economia, já que movimenta um grande número de agentes do capital etc. Tudo isso para fornecer as condições adequadas de habitação, conjugando qualidade em localização, saneamento, tipologia, ou seja, tudo o que se refere a permitir ao cidadão e trabalhador brasileiro uma casa própria adequada. Porém, as ações dos governo em conjunto com as ações de

¹ Utilizamos tal frase para retratar o fetichismo exacerbado realizado pelas incorporadoras, imobiliárias e empresas de construção civil, que utilizam tal ideário para promover suas vendas.

empresas de construção civil, incorporadoras, construtoras, imobiliárias etc., fornecem uma habitação social de qualidade duvidosa e com muitas outras aparências negativas.

Tanto que se realizarmos uma análise acerca das políticas efetivas voltadas a produção habitacional com vias sociais, teremos o primeiro programa realmente com esse caráter somente em 1923, com a Caixa de Aposentadoria e Pensão (CAP), através da Lei nº 4.682 de 24 de Janeiro de 1923, na qual tal política, denominada Lei Elói Chaves, determinava a primeira ação com caráter de previdência social, para quem quisesse guardar uma quantia para conseguir a casa própria. A Lei Elói Chaves nem era uma política habitacional em si, porém, seu modelo e sua ideia foram utilizados posteriormente por muitos políticos como forma de propagar uma política habitacional.

Assim sendo, o embrião da política habitacional advém da preocupação com o futuro do trabalhador brasileiro, através da preocupação com a previdência que o cidadão teria que fazer para ter que garantir de viver de forma plena. Esse ideário é muito válido, porém tem sido deturpado pelos detentores do capital que transformaram a habitação social em uma habitação de mercado, conforme trabalha Shimbo (2010).

Com o passar dos anos a habitação social tem passado por inúmeros programas, que se especializam cada vez mais e espacializam a ideia ter uma casa própria. Agora temos um sistema de aquisição de habitação social bem mais evoluído, totalmente financeirizado, que se especializou ainda mais devido à creditização que o território brasileiro (SANTOS, 1993) sofreu, configurando, na atual sociedade, um sistema de “círculo financeirizado” (CATELAN, 2015) onde vemos que não somente pode-se ter a casa como comprar todos os seus componentes (móveis, eletrodomésticos, material para construção etc.).

Tal círculo serve para potencializar a fetichização que é criada em cima da habitação social. Desta forma, ela torna-se uma mercadoria, não mais um objeto de pura necessidade de todo cidadão, ou seja, vira objeto do capital, onde essa visão unifica o consumo que será criado em relação à mesma, através da utilização do *marketing* visual que será empregado pelas empresas responsáveis por conceber a habitação.

Toda essa reflexão empregada será utilizada para aplicarmos nossas considerações na cidade de Presidente Prudente – SP, que constitui-se em uma cidade média que vive, e viveu, um contexto habitacional de curiosa relação entre poderes políticos e interesses sociais e que também tem apresentado um crescimento no que se refere a sua produção urbana, derivando dessa implementação, vários conjuntos habitacionais oriundos de programas sociais.

Os conjuntos habitacionais “Bartolomeu Bueno de Miranda” (COHAB²) e Residencial Tapajós apresentam configurações no Espaço – Tempo que nos permitem realizar análises a cerca da expansão que as políticas habitacionais têm proporcionado em diferentes momentos da história. Ambos possuem as características necessárias para avaliarmos como um programa habitacional pode modular o espaço urbano das cidades, assim como sofrer intervenção de instrumentos, como o crédito, para sua propagação e expansão das atividades, isso tudo conduzida pelos agentes detentores do capital em conjunto com os níveis de governo (federal, estadual e municipal).

Nossa inquietação advém dos debates realizados no âmbito do grupo de pesquisa GASPERR (Grupo de Pesquisa Produção do Espaço Urbano e Redefinições Regionais), onde construímos nossas primeiras formulações, das aulas de Planejamento Territorial onde verificamos a existências das políticas e de suas ações, das leituras de temas relacionados a habitação social, dos trabalhos de campo realizados na cidade elencada para estudo etc. Todo este trabalho culminou, além desta monografia, em um minicurso intitulado “A Política Habitacional Brasileira” ministrado no II Seminário de Integração da Graduação e Pós- Graduação em Geografia, XVI Semana de Geografia e XI Encontro de Estudantes de Licenciatura em Geografia, realizado na Faculdade de Ciência e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista (UNESP) Campus de Presidente Prudente/SP.

Iniciando o debate, no *Capítulo 1 – A Questão Habitacional no Tempo e no Espaço: Do Contexto Nacional A Presidente Prudente/SP*, realizamos um trabalho intenso no que tange ao trazer a história da política habitacional no país realizando constantes exercícios temporais, onde, contextualizamos o início do debate habitacional com a decisão do uso da renda como critério de investimento na própria moradia.

Iremos ainda detalhar um pouco das políticas dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP's), de 1933, da Fundação da Casa Popular (FCP) em 1946, assim como as atividades do Banco Nacional de Habitação (BNH) de 1964, auge da ditadura militar e um dos focos do nosso trabalho, como também algumas das políticas habitacionais nos anos 1990, período de estabilização da moeda nacional que permitirá uma visão de atuação do capital de forma mais direcionada e, por fim, realizaremos a apresentação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, do ano de 2009, sendo que este é outro programa que escolhemos como objeto para o debate. Este capítulo servirá de base para nos

² O bairro é popularmente conhecido como COHAB e não deve ser confundido com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, órgão estadual criado para gerir a questão habitacional no Estado de São Paulo.

focarmos na cidade de Presidente Prudente/SP e as ações inseridas nela com relação a questão habitacional.

O **Capítulo 2 – Presidente Prudente: A cidade no contexto habitacional** busca apresentar a cidade média do Oeste Paulista, Presidente Prudente, em seu contexto habitacional, visando apresentar todo histórico inserido nela com relação a habitação. Com os dados apresentados será possível compreender como as políticas sociais de cunho habitacional moldaram o espaço urbano desta cidade média paulista, através da produção habitacional de larga e pequena escala.

Iremos também apresentar dados e fatos que conduziram a forma de governar em Presidente Prudente/SP, neste caso, tendo a questão habitacional como plataforma política de alguns candidatos a prefeito na cidade.

O **Capítulo 3 - Resultados dos Programas Habitacionais: Análise da COHAB e do Residencial Tapajós** buscará analisar a produção de ambos os conjuntos habitacionais, que se configuram atualmente como exemplos da expansão da cidade de Presidente Prudente – SP e são reflexos das atividades do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Além disso, realizamos um debate acerca da questão Espaço – Tempo que ambos os conjuntos apresentam em Presidente Prudente/SP, visando apresentar uma nova forma de observar os conjuntos habitacionais.

Por fim, nas **Considerações finais** iremos apresentar nossas impressões sobre o que foi exposto no trabalho assim como levantar novos debates que irão conduzir outras reflexões relacionadas à questão habitacional no Brasil e na cidade de Presidente Prudente/SP.

Capítulo 1

A QUESTÃO HABITACIONAL NO TEMPO E NO ESPAÇO: DO CONTEXTO NACIONAL A PRESIDENTE PRUDENTE/SP

1.1 Primeiros passos da crise habitacional;

Discutir a política habitacional no Brasil nos remete a tocarmos em um assunto que possui um amplo debate e se arrasta há muito tempo, nem sempre com soluções satisfatórias. Várias políticas foram criadas como forma de conter o déficit habitacional brasileiro, porém, nunca se apresentou uma alternativa que possuía uma resolução plena e que permita que os cidadãos brasileiros, sem habitação própria, possam habitar de forma justa.

Com o crescimento das cidades brasileiras, a questão da demanda por habitação social³ vem tomando uma proporção territorial extensa e estamos longe de encontrarmos soluções cabíveis. Porém, o problema não é novo e deve ser analisado a partir do momento de estruturação das cidades brasileiras, com o processo dinâmico da industrialização das cidades.

Botega (2008, p. 2) traz de forma bem sintética como ocorreu o processo de urbanização brasileiro, que

[...] esteve amplamente ligado ao caráter de capitalismo dependente que a formação econômica e social brasileira adquiriu, sobretudo, após a passagem do modelo agrário-exportador para o modelo urbano-industrial de desenvolvimento. Esta passagem ocorre sem uma ruptura de modelos, ou seja, o modelo urbano-industrial se constitui como modelo hegemônico sem alterar as estruturas originárias do modelo anterior, mantendo uma estrutura agrária baseada no latifúndio e na concentração de renda, fator que será determinante no fenômeno do êxodo rural que irá acompanhar a urbanização brasileira.

Assim, há um grande processo de migração das famílias camponesas para as cidades brasileiras, que experimentaram um inchaço populacional no início do século XX conforme retrata Bonduki (1994, p.713) ao dizer, como exemplo, da cidade de São Paulo que “[...] sobretudo, sediando a economia cafeeira e recebendo um fluxo imigratório intenso (a população da cidade cresceu de 40 000 habitantes em 1886 para 260.000 em 1900 e 580.000 em 1920) [...]”. Essa crescente de cidadãos demanda condições urbanas que possibilitem uma habitação digna, confortável e que possa fazê-los sentirem-se satisfeitos na cidade.

³Preferimos utilizar o termo “Habitação Social” por concordarmos com Silveira e Fernandes (2010, p.2) que retratam que: “[...] é por considerar o termo “habitação”, diferente de “casa”, “moradia” ou “residência”, devido ao fato de imprimir um sentido mais abrangente, pois envolve a localização, a inserção na comunidade e os serviços disponíveis, não se restringindo à construção física do imóvel.”.

Com o advento da Proclamação da República, em 1889, há a necessidade de uma implementação de um país que seja atrativo aos olhos do exterior, de forma a atrair investimentos. Botega (2008, p.2) retrata que o momento político era a da República Velha (1889 – 1930), onde “[...] o país vinha substituindo a mão de obra escrava pelo trabalho livre, a partir do primeiro surto apreciável de industrialização que ocorre no último decênio do Império”.

A questão habitacional no período da República Velha ainda era vista como uma questão de segundo plano. A prioridade em investir em outras áreas, como na modernização dos modelos de produção, torna a habitação preocupação das agências privadas. Segundo Bonduki (1994, p.715), o pensamento que vigora no período era “O governo não deve produzir casas para os operários, mas estimular os particulares a investirem” é a lógica que orienta, de modo geral, o Estado liberal da República Velha”. Em contrapartida, temos o foco do poder federal brasileiro em destinar sua atenção a criar nas cidades a atenção dos investidores pelo embelezamento e pela sua limpeza de forma sintomática. Em trabalho realizado pela FINEP/GAP (1983)⁴ acerca da questão habitacional brasileira, vemos que a preocupação com cidades higienizadas era tamanha que, em 1927, na cidade do Rio de Janeiro, há a contratação do francês Alfred Agache que elabora um documento, o “Plano Agache”, em que o foco é o remodelamento e o embelezamento da então capital federal, prevendo a demolição de favelas em busca da cidade higienizada.

Desta forma, atrairia a atenção de cada político estrangeiro ou investidor que viesse ao país e visse uma capital federal higienizada, e que transparecesse um ideal de sofisticação e de educação, sem mendigos nas ruas, cortiços imundos ou moradores em péssimas condições de habitação, cenário no qual vivia o pobre indesejado pela burguesia e que o queria fora da cidade. Obviamente, tal plano visava mascarar a real situação de muitos brasileiros pobres da época, que mal tinha onde morar e nem possuíam condições financeiras de adquirir uma habitação adequada. (FINEP/GAP, 1983)

Devemos aqui trazer a passagem de Chalhoub (1996, p. 16 - 17) sobre a demolição do cortiço “Cabeça de Porco”, um dos mais populares na cidade do Rio de

⁴O Livro “Habitação Popular: Inventário da ação governamental” é o mais completo trabalho realizado no tocante ao tema habitação social. Com uma visão governista da questão, traz vários pontos de discussão que se tornam essenciais para o debate.

Janeiro, em 26 de janeiro de 1893, no governo municipal de Barata Ribeiro, que nos traz uma ideia de como era visto a questão da demanda por higienizar a cidade carioca.

O Cabeça de Porco – assim como os cortiços do centro do Rio em geral – era tido pela autoridades da época como um “valhacouto de desordeiros”. Diante do tamanho aparato repressivo, todavia, não parece ter havido nenhuma resistência mais séria por parte dos moradores à ocupação da estalagem. De qualquer forma, segundo o relato da *Gazeta de Notícias*, ocorreram algumas surpresas. Os esforços se concentraram primeiramente na ala esquerda da estalagem, a que estaria supostamente desabitada havia cerca de um ano. Os trabalhadores começavam a destelhar quando saíram algumas delas crianças e mulheres carregando móveis, colchões e tudo o mais que conseguiam retirar a tempo. Terminada a demolição da ala esquerda, os trabalhadores passaram a ser ocupar da ala direita, em cujas casinhas ainda havia sabidamente moradores. Várias famílias se recusavam a sair, se retirando quando os escombros começavam a chover sobre suas cabeças. Mulheres e homens que saíam daqueles quartos “estreitos e infectos” iam as autoridades implorar que “os deixassem permanecer ali por mais 24 horas”. Os apelos foram inúteis, e os moradores então se empenharam em salvar suas camas, cadeiras e outros objetos de uso. De acordo com a *Gazeta*, “muitos móveis não foram a tempo retirados e ficaram sob o entulho”. Os trabalhadores de demolição prosseguiram pela madrugada, sempre acompanhados pelo prefeito Barata. Na manhã seguinte, já não existia mais a célebre estalagem Cabeça de Porco.

Tal passagem reflete como o poder público agia com relação a esses cortiços, de forma abrupta e de rápida ação, não esperando pela movimentação dos moradores, tudo isso sob o olhar do prefeito e de vários apoiadores da causa. Devemos notar também o apoio que a mídia da época fazia, conforme passado no trecho acima.

Além do processo de embelezamento proporcionado pelo Plano Agache no Rio de Janeiro, temos na cidade de São Paulo o crescimento vertiginoso da população, em busca de emprego nas indústrias instaladas na cidade. Compostos de muitos vindos do campo ou de imigrantes, a necessidade de instalar e oferecer habitações a todos esses trabalhadores, demandou ações do governo federal e de outras instâncias de forma a permitir moradias a esses trabalhadores. (BONDUKI, 1994).

1.2 A Cruz e a Espada: A renda como parâmetro de aquisição de habitação social⁵

⁵ Nossa intenção com este subcapítulo não é criar uma nova frente dentro deste trabalho, mas assim, utilizar do debate da renda como fator para a aquisição da habitação social para compor nosso pensamento. Sendo assim, deixamos para o leitor realizar uma pesquisa aprofundada sobre este tema, onde abordamos somente a questão habitacional, porém, há outras frentes a serem exploradas que emergem a discussão da valorização da renda familiar.

No decorrer de nosso trabalho, verificaremos algumas interfaces no mínimo curiosas no tocante ao investimento público em construir habitações sociais para as famílias pobres brasileiras. Muitas são as justificativas dos governos para direcionar seus investimentos para a construção dessas habitações, e aqui debateremos o uso da renda familiar como forma de investimento em habitação social.

Abordaremos sobre o poder aquisitivo do cidadão e trabalhador brasileiro que experimentou uma crescente alta, especificamente a partir do ano de 2002, com a eleição de um governo cuja perspectiva priorizava o acesso de muitas famílias a bens de consumo, o que se intensificou em 2009, com a criação de programas que viabilizavam ainda mais esse poder de consumo.

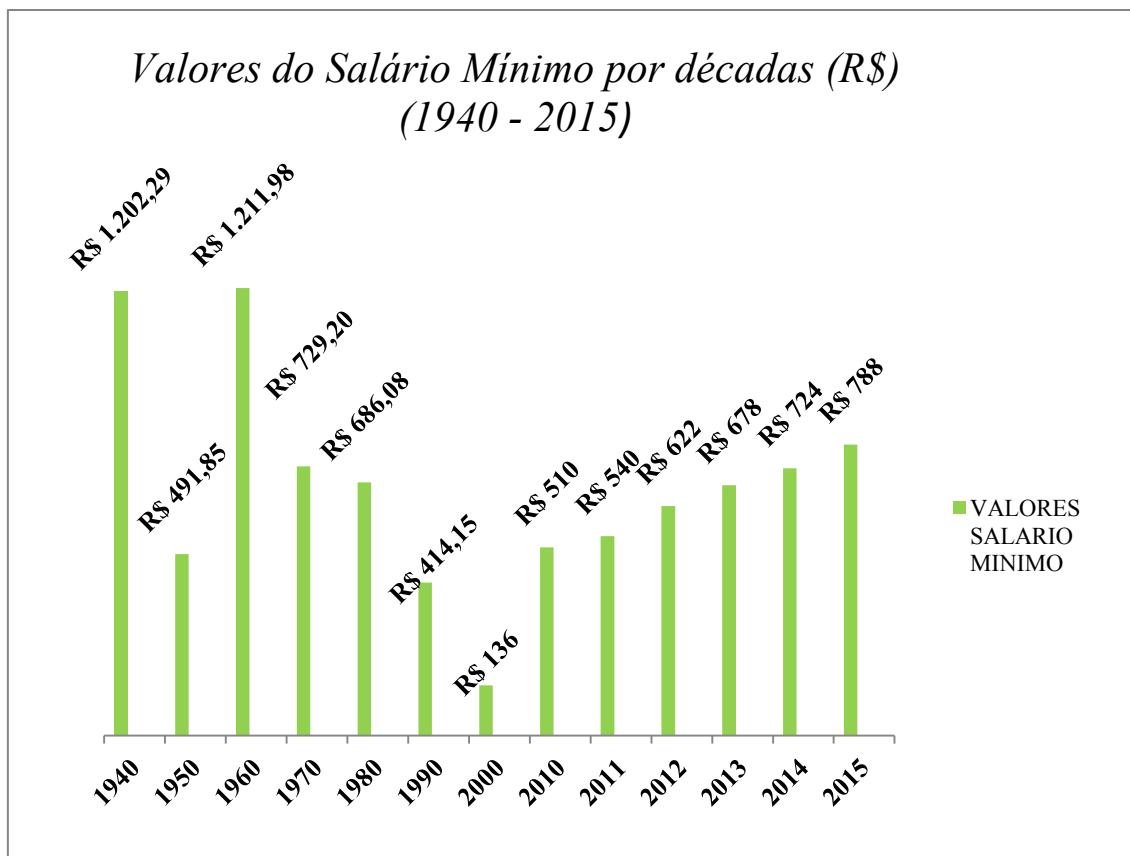
Assim, atentamo-nos para a renda familiar, principalmente pautada no salário mínimo do trabalhador brasileiro. O uso do salário mínimo como parâmetro para o financiamento da casa própria ou para a destinação de recursos federais tem sido utilizado pela maioria dos governos que assumem a presidência da República. Utilizar da renda familiar para tal efeito não é correspondente com a realidade de muitos trabalhadores brasileiros. O salário mínimo não condiz com a realidade de muitos cidadãos, e nem sequer suprem as necessidades básicas dos mesmos, como os gastos domésticos. Além disso, a renda familiar composta pelos membros da família nem sempre condiz com o fato dela possuir todas as suas necessidades supridas. Mesmo que uma família apresente uma renda de, por exemplo, R\$ 2.000,00, isso não significa que sua renda condiz com uma qualidade de vida plena, conforme é especulado. Sobretudo porque o salário mínimo oscila vertiginosamente há muitos anos, algo que não ocorre a pelo menos cinco anos, quando o mesmo voltar a se valorizar. O mesmo tem sofrido oscilações contundentes desde sua instauração em 1º de Maio de 1940, no governo de Getúlio Vargas (1937 – 1945).

O gráfico⁶ 1 abaixo representa a variação que o salário mínimo apresenta desde a sua implementação.

Gráfico 1. Brasil. Valores do Salário Mínimo por décadas (1940 – 2015)⁷

⁶ O gráfico contém dados obtidos através do site <http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/02/veja-evolucao-do-salario-minimo-desde-sua-criacao-ha-70-anos.html> Acesso em 01.Set.2015. Importante salientar que o salário mínimo somente foi unificado no Brasil em 1980, e que os valores até então correspondem ao Estado de São Paulo.

⁷ Procuramos deflacionar todos os dados, os aproximando o mais fielmente da realidade financeira do país. Utilizamos de calculadoras que aproximam o valores de moedas anteriores ao Real e deflacionamos os dados para torna-los mais fieis as informações.



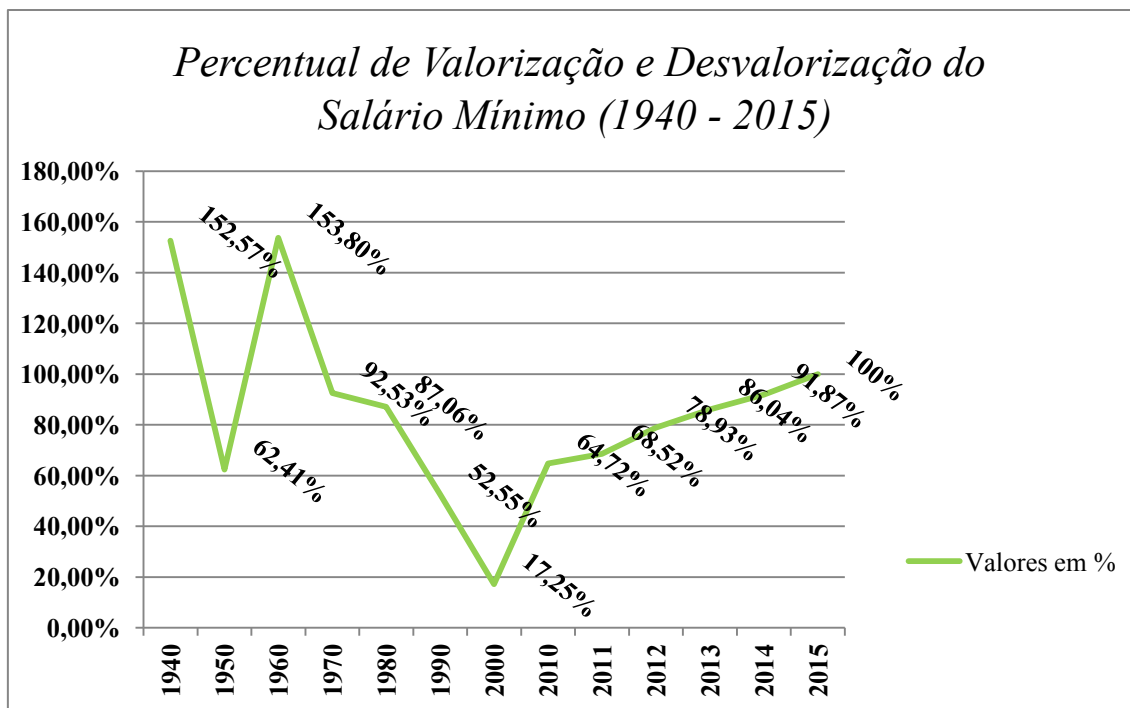
Fonte: DIEESE (2011)

Os valores demonstram a desvalorização que o salário mínimo apresentou durante algumas décadas, especificamente no período de inserção ao neoliberalismo, nos governos Collor (1990 – 1991), Itamar Franco (1992 – 1994) e FHC (1995 – 2001). Os valores foram todos corrigidos para Real, a fim de evidenciarmos as diferenças em cada década.

O gráfico 2 abaixo demonstra a valorização e a desvalorização que o salário mínimo obteve no decorrer dos anos analisados de forma mais ilustrativa.

Gráfico 2. Brasil. Percentual de Valorização e de Desvalorização do Salário Mínimo (1940 – 2015)⁸

⁸ Dados utilizados do Gráfico 1 elaborado por nós para este trabalho.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2016).

E mesmo experimentando uma crescente a partir de 2002, os valores do salário mínimo ainda não são plenamente salutar para as famílias brasileiros, porém, apresentaram a partir do ano citado um aumento no poder aquisitivo do cidadão brasileiro, mesmo ainda longe do ideal.

Desta forma, utilizar o salário mínimo como parâmetro para classificar e definir famílias que serão beneficiadas com programas do governo federal não revela completamente a necessidade pela casa própria. Mesmo que seja uma forma democrática de inclusão a todos os brasileiros para que ganhem o necessário para sobreviver e uma forma de combater os abusos de algumas empresas que vislumbrem não pagar o mínimo necessário de trabalho, seu uso como meio de ação social não é condizente com a realidade.

Até porque a valorização do salário mínimo tem decaído, conforme debate empreendido por Mello e Correa (s/d, p. 109) ao retratar que houve uma valorização do salário mínimo somente “[...] entre 1952 e 1964.” As autoras ainda continuam com a sua explanação para retratar que “Atualmente, o governo continua a apresentar motivos vários e obstáculos para não elevar o poder aquisitivo real do salário mínimo, na medida necessária.”. (MELLO e CORREA, s/d, p.109).

Deste modo, com a recente inserção das famílias brasileiras a um circuito econômico baseado no crédito, conforme trabalha Catelan (2015), vemos a necessidade

de o salário mínimo possuir um poder de consumo e de aquisição de forma mais abrangente, em que ele seja valorizado pelo Estado de forma que, possa sim permitir que a aquisição de uma habitação social seja a partir dele, porém, o mesmo deve permitir que haja uma proximidade entre cidadão e mercadoria.

1.3 Os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP'S) e a Fundação Casa Popular (FCP): primeiras políticas direcionadas

Como forma de regulamentar o fornecimento de habitações sociais para os trabalhadores advindos de várias cidades rurais, expoentes do êxodo rural e até mesmo de outras nacionalidades (japoneses, italianos, portugueses etc.) o Estado passa a intervir no ponto da questão habitacional brasileira. (FINEP/GAP, 1983).

Com isso, em 1933 são criados os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP'S) desmembrados em vários outros institutos, de forma a criar condições necessárias para que pudessem se obter recursos de forma a permitir a construção das habitações sociais preteridas. Esse desmembramento se constituiu em outros fundos de pensão que visavam atrair investimento de várias áreas: marítimos (IAPM), industriários (IAPI), bancários (IAPB), comerciários (IAPC), condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo (IAPETEC) e estivadores (IAPE) (BARON, 2011).

Desta forma, era possível obter fundos necessários para a construção de habitações, já que, vários fundos de pensão foram criados de forma a proporcionar uma boa reserva financeira. A lógica que permeava os IAP's era de cunho totalmente capitalista, conforme nos retrata os estudos realizados pelo FINEP/GAP (1983) *apud* Baron (2011, p.105) ao dizer que “No início, as atividades do IAPs, se concentraram em aplicar os recursos arrecadados em investimentos que tivessem retorno garantido para o fundo, pois seus objetivos eram a concessão de aposentadorias”.

Mesmo a habitação não sendo a intenção primordial dos IAP's, muito dos seus recursos foram utilizados para a construção de conjuntos habitacionais. Consideramos então que, essa política do IAP's, foi à primeira de cunho estatal com essa intencionalidade, muito mais como solução paliativa e resposta à população que se via desabrigada naquele momento.

Por meio das ações dos IAP's temos os primeiros passos efetivos do Estado de forma a combater a questão do déficit habitacional brasileiro. Mesmo sendo utilizados de forma oportuna, como meio de promoção de governos (o que ocorrerá em outras

políticas voltadas a habitação), os Institutos de Aposentadoria e Pensão surgem como primeiro método de contenção da falta de habitação.

Porém, seu formato foi se desgastando conforme o tempo e suas ações foram sendo cada vez mais retraídas e seus resultados não apresentavam a satisfação objetivada. Era necessário que uma nova política habitacional fosse pensada, com o intuito ainda de fornecer habitações para a classe de mais baixa renda. (BARON, 2011).

Para isso, temos a criação, em 1946, da Lei nº 9.218, de 01 de maio de 1946, que legitimava naquele momento a Fundação Casa Popular (FCP), órgão federal que seria a mais nova política pública voltada ao combate da demanda por habitação na época.

Azevedo (1988, p.108) faz alguns apontamentos acerca da criação da Fundação Casa Popular (FCP)

Da mesma forma que o Banco Nacional da Habitação (BNH), duas décadas depois, a FCP foi criada basicamente como meio de garantir ao governo maior respaldo popular através do discurso de acesso à casa própria. A escolha do dia 1º de maio como data oficial de sua criação indica a disposição do governo de tirar o máximo de dividendos políticos - em termos de prestígio e legitimidade - junto aos assalariados urbanos.

Assim é possível compreender que a criação da Fundação Casa Popular (FCP) está totalmente atrelada ao discurso legitimador do Governo Federal deste período em se produzir habitação para a classe de mais baixa renda, com o intuito de se fixar no poder político nacional e criar uma rede de aceitação nas classes econômicas existentes no país. (AZEVEDO, 1988).

O caminhar da política da Fundação Casa Popular foi o mesmo dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP's); não teve todo o incentivo necessário para sua legitimação e acabou sendo cancelado com o advento do Regime Militar, em 1964.

Ambas as políticas iniciais de produção de habitação popular demonstram a fraqueza que o assunto em questão tinha naqueles tempos. Essas políticas eram utilizadas de forma “paternalista” como resposta do governo às mazelas da população, em que, a intencionalidade intrínseca era, a de legitimar um poder que assumia a presidência da República e não combater um problema de forma direta e eficaz.

Com o período militar (1964-1989) o tema da falta de habitação para a população brasileira também ganhou destaque, mas de forma mais incisiva pelo governo federal e com um número de recursos maior.

1.4 Banco Nacional de Habitação (BNH): tratamento financeiro à política habitacional;

O ano de 1964 configurava uma nova fase política no Brasil no que se refere à democracia. Após a passagem da ditadura de Getúlio Vargas (1937 - 1945) e um período turbulento no processo político do Brasil, vemos a tomada do poder pelos militares, um novo momento de ações políticas ditatoriais e entrave para o exercício da gestão, do planejamento e da prática política democrática.

Uma série de medidas foram tomada de forma abrupta, o que já apontava como o poder militar que assumiu o comando do país através de um golpe iria definir o futuro do Brasil. Era necessário que o Regime Militar imposto pudesse ter o apoio da maioria da população, especificamente da classe mais pobre, para convencimento do discurso orientado por esta forma de governo.

Desde o princípio de sua posse, o governo Militar, tendo o seu primeiro presidente o Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco⁹, necessitava atrair o maior público possível para se legitimar. Compreendendo que a proximidade com o povo mais carente tornaria suas medidas mais palatáveis, investir em um setor que necessita atenção como à questão habitacional tornou-se um atrativo para o governo recém-instaurado.

Por isso, o governo militar tomou algumas medidas de caráter populista, muitas direcionadas à questão habitacional, tema já em debate de governos anteriores. Dentro de um período rápido de tempo, cerca de dois anos, o recente governo tomou medidas e criou leis para atingir uma demanda social existente há muito tempo no Brasil - o déficit de habitações sociais.

Dentro desta perspectiva temos através da Lei nº 4380/64, a institucionalização do Banco Nacional de Habitação (BNH), que irá gerir os recursos para o financiamento e construção de habitações; há também a criação do Serviço Financeiro de Habitação (SFH), do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e, com a Lei Nº 5.107 de Setembro de 1966 temos a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).¹⁰ (FINEP/GAP, 1983)

⁹ Subiu ao posto de Marechal ao aposentar-se em 1964, porém ao assumir a Presidência da República era General-de-Brigada.

¹⁰ Deve-se fazer um destaque especial com relação à criação do FGTS. Ele trouxe para a dinâmica da questão habitacional uma nova forma de adquirir os recursos que seriam providos para a criação de habitações sociais, através de uma poupança compulsória, cerca de 8% do salário do trabalhador brasileiro. A ideia de colher do trabalhador

Essas políticas criadas tinha o ideário de trazer uma solução final ao déficit de habitações para o povo brasileiro. Porém, estavam muito mais permeadas pela ideia de que essa proximidade com uma questão de nível amplo e que atingia muitos trabalhadores brasileiros, pudesse tornar o golpe de 1964 um processo mais aceitável pela população, especificamente de cunho mais pobre, fazendo assim o Regime Militar tornar-se mais estratificado no poder.

O sentimento de possuir uma casa para habitar concentraria a atenção da população mais carente, aquela que demandava maior aceitação, para questões mais de caráter pessoal do que de cunho político, sendo que os protestos em repressão a ditadura militar eram constantes neste período. Além disso, o trabalhador brasileiro possuindo uma casa para morar e um emprego para se sustentar não se disponibilizaria a reclamar ou contestar o governo. Assim, o governo Militar manteria uma característica vista em governos anteriores, o populismo, com isso se estabilizaria no poder mantendo um regime limitado e impositivo. (VILLAÇA, 1986).

Tais direcionamentos são identificáveis através da figura 1 que traz a reprodução apresentada por Souza (1974, apud FREITAS, 2007, p. 18), da carta endereçada ao então presidente General Castelo Branco, da então deputada federal Sandra Cavalcanti, que seria a primeira presidente do Banco Nacional de Habitação (BNH), onde a mesma relata como a inserção do governo militar na temática habitacional poderia ser benéfica para a legitimação do recente governo.

Figura 1. Fac-símile da carta de Sandra Cavalcanti direcionada ao então presidente General Castelo Branco (os grifos são do próprio General)

brasileiro os fundos para a habitação foi utilizada em outros governos, demonstrando que a criação deste Fundo destina-se a criar um modo de investimento para as habitações advindo direto do trabalhador brasileiro, o que não configura em qualidade nas mesmas.

Sandra Martins Cavalcanti
Leuam a anistias 1964

Rio, 18 de abril de 1964

Prezado amigo Presidente Castelo,

aqui vai o trabalho sobre o qual estivemos conversando. Estava destinado à campanha presidencial do Carlos, mas nós achamos que a Revolução vai necessitar de agir vigorosamente junto às massas. Elas estão órfãs e maguadas, de modo que vamos ter de nos esforçar para devolver a elas uma certa alegria. Penso que a solução dos problemas de moradia, pelo menos nos grandes centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre as suas feridas cívicas.

Como lhe disse, eu ainda estava trabalhando a idéia. Por isso é que lhe mando um esboço, destinado a ser debatido e discutido pelos especialistas que vão compor a sua equipe de governo. De qualquer modo, como isso deverá se transformar em texto de lei, gostaria de fazer algumas observações e advertências, que me parecem de grande importância.

Primeira: o Plano será uma experiência difícil, a ser implantado em uma época turbulenta. Acredito, por isso, que o texto legal deva ser o menos amarrado possível. Nossos legisladores têm o péssimo costume de fazer leisinhas casuísticas, o que obriga a recorrer de novo ao legislativo, cada vez que um pequenino ângulo precisa ser corrigido ou aperfeiçoado. Acho que, como está, chega. São só 55 artigos e, assim mesmo, bastante amplos. Tentei traduzir para eles, tão somente, a filosofia do Plano e fixar poderes, deveres, atribuições recursos e jurisdição. Mais do que isso me parece supérfluo.

Segundo: acho que é imprescindível que o Plano de Habitação repose sobre um Sistema Financeiro. Minha experiência na Guanabara me autoriza a garantir ao senhor que as difi-

Fonte: SOUZA (1974, apud FREITAS, 2007, p. 18)

Nesta primeira página de sua carta Sandra Cavalcanti destaca que a necessidade de um projeto que trouxesse a atenção da população é essencial para a legitimação do Golpe. No texto, a então deputada federal relata que o projeto do Banco Nacional de Habitação (BNH) era direcionado a campanha presidencial de Carlos Lacerda, governador do Estado da Guanabara (atual cidade do Rio de Janeiro) e ligado politicamente a Sandra Cavalcanti. (MELO, 2013)

Desta forma, é perceptível que a intenção do governo militar era muito mais de legitimar sua força utilizando-se de uma grande demanda social, o déficit habitacional, do que efetivamente combatê-lo demonstrando quais seriam as bases ideológicas que direcionariam as regras do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Além de sua legitimação no governo, a intenção do Regime Militar era criar o maior número de empregos possíveis para a população desempregada no Brasil. É de conhecimento geral que a construção civil demanda um grande número de trabalhadores, desde a construção até a projeção, exigindo uma demanda alta de homens, em específico nas áreas que demandam pouca experiência.

Um governo que cria empregos, principalmente para a grande demanda de população de baixa renda, abarca o maior número de pessoas coniventes com suas determinações, que não irá contestar as ações ditatoriais do governo, sabendo das possíveis oportunidades criadas.

Outros pontos podem ser destacados no que se refere aos benefícios que o BNH viria a trazer para a sociedade, como cita Azevedo (1988, p. 109 – 110) ao dizer que

A criação do BNH, além de colaborar na legitimação da nova ordem política, previa inúmeros efeitos positivos na esfera econômica: estímulo à poupança; absorção, pelo mercado de trabalho, de um maior contingente de mão-de-obra não qualificada; desenvolvimento da indústria de material de construção; fortalecimento, expansão e diversificação das empresas de construção civil e das atividades associadas (empresas de incorporações, escritórios de arquitetura, agências imobiliárias, etc.).

Com a criação de um banco que iria gerir os financiamentos para a construção de habitações sociais temos um novo panorama no que se refere à política habitacional: a conotação financeira que este problema teria no governo Militar, desconsiderando sua característica plenamente social.

Isso é o que Magalhães (1985, p.213) *apud* MEDEIROS (2010, p.5) ressalta ao dizer que “[...] A questão da habitação não é financeira, mas social. O SFH, justiça seja feita, foi concebido para um modelo de desenvolvimento pleno da economia e, nestas circunstâncias, funcionava”. Aqui o autor faz destaque a uma das ferramentas utilizadas pelo governo Militar para consolidar o BNH: o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Ao captar recursos do FGTS, oriundos do trabalhador brasileiro, o SFH demonstrava ser uma forma de alocação de dinheiro que se destinaria a outras camadas da sociedade, já que o mesmo era direcionado para famílias de renda média.

Com isso, outras políticas foram criadas para as camadas populares, ou seja, de renda mais baixa, com o intuito de cobri-las também com as medidas do BNH. Retratamo-las no quadro abaixo

Quadro 1. Brasil. Subprojetos para famílias de renda baixa. (1975 – 1982)

SUBPROJETOS ORIUNDOS DO BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH)		
PROGRAMA	ANO DE IMPLANTAÇÃO	OBJETIVOS
PROFILURB (Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados)	1975	“[...] consistia basicamente no financiamento de moradias para famílias de condição econômica instável, com renda até três salários mínimos.” (SILVA, 2007, p. 31).
FICAM (Financiamento de Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria de Habitação de Interesse Popular)	1977	“[...] funcionava de modo articulado ao anterior, constituindo-se como uma alternativa às habitações convencionais, propiciando aos financiados a possibilidade da autoconstrução.” (SILVA, 2007 , p.31)
PROMORAR (Programa de Erradicação de Sub-habitação)	1979	“Visava à melhoria das habitações populares em favelas tendo como meta erradicar as habitações insalubres, sem, no entanto, remover os moradores do local.” (SILVA, 2007, p. 32)
PROJETO JOÃO DE BARRO	1982	“[...] tratava-se de um programa de autoconstrução de moradias populares, que visava evitar o processo desfavelização gerado pelas construções espontâneas sem planejamento.” (SILVA, 2007, p. 32)

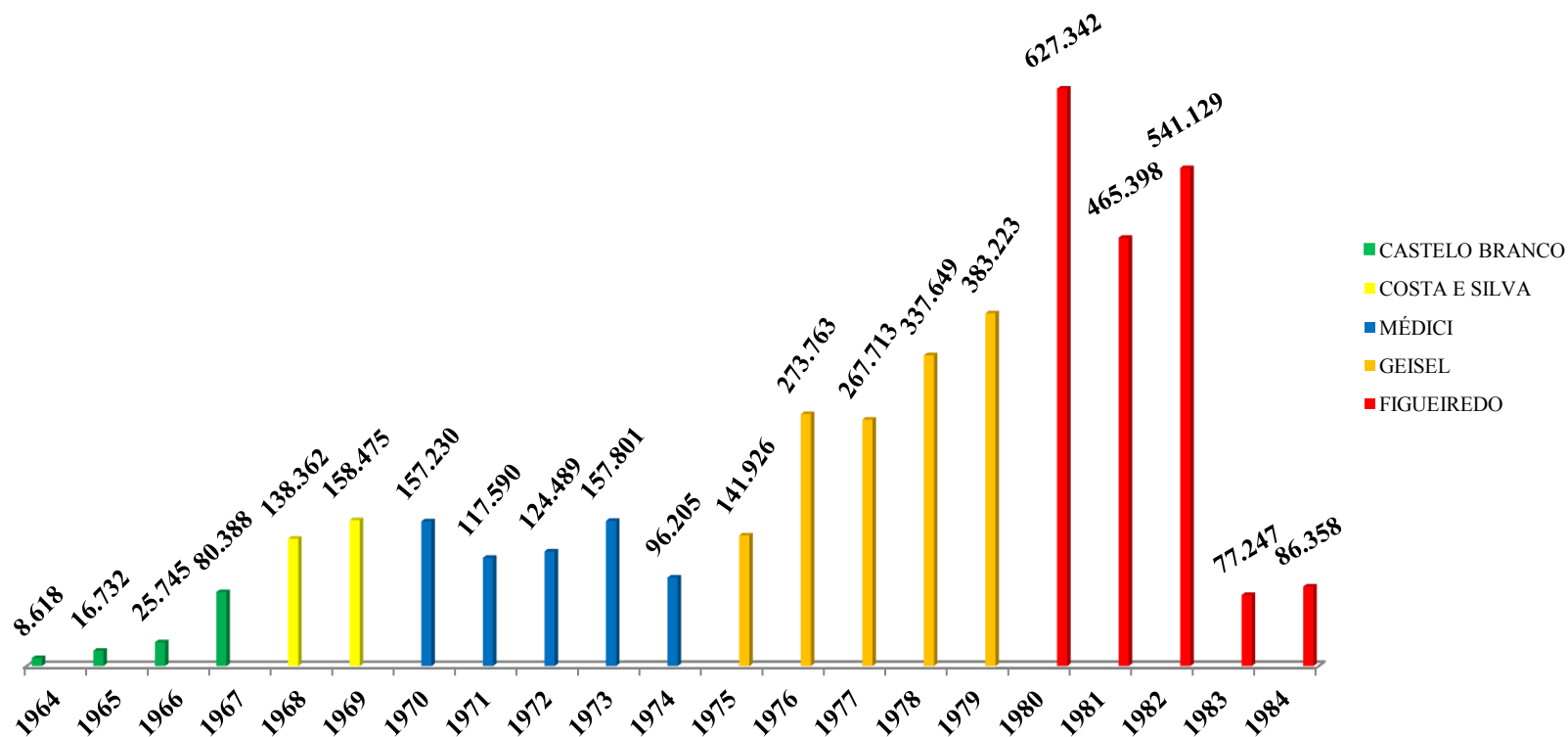
Fonte: Elaborado a partir de SILVA (2007), Organizado pelo Autor (2015).

Ao criar novos programas habitacionais destinados a famílias com renda mais baixa, fica evidente que a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH) se pautava em atender famílias de renda média, ou seja, havia criado uma divisão do que se entende em prover habitação social para promover habitação para uma classe social definida.

Todo o processo financeiro que envolvia agora a política habitacional trouxe resultados até que muito interessantes no que se refere à produção de habitações durante o período de atuação do BNH, devido ao número expressivo de casas construídas, conforme o gráfico 3.

Gráfico 3. Brasil. Unidades habitacionais produzidas no período do BNH. 1964 – 1984.

*Unidades habitacionais produzidas no período do
BNH (1964 - 1984)*



Fonte: Elaborado a partir de SOUZA (2005). Organizado pelo Autor (2015).

Totalizando cerca de 4.283.383 (quatro milhões, duzentos e oitenta três mil e trezentos e oitenta e três) habitações construídas no período do regime militar, podemos perceber que não houve uma regularidade no tocante a construção das mesmas, onde podemos verificar uma oscilação bem destoante nos governos militares.

Mesmo com números expressivos no que se refere à produção habitacional, é preciso salientar que boa parte destas habitações construídas não foram totalmente destinadas a famílias de baixa renda e sim às famílias de renda média. E todas foram construídas com recursos advindo do FGTS dos trabalhadores brasileiros, que não eram contemplados na maioria pelo programa. (VILLAÇA, 1986).

E mesmo com a criação de programas que visavam atingir um público de menor renda (PROFILURB, Projeto João de Barro, etc.) não foi possível abranger toda a população carente que necessitava de habitação, devido à limitação que o programa apresentava, onde havia muita demanda, mas pouca disponibilidade de recursos. (SILVA, 2007).

Assim, o governo militar irá dar novas atenções para outras demandas como o planejamento urbano das cidades, com enfoque no saneamento urbano a fim de regularizar as novas habitações construídas, atingindo outro ponto que, em nossa opinião, necessita de atenção total já que demanda investimentos altos e infraestrutura adequada.

Pelo exposto, é possível verificar que a intencionalidade do governo militar é a mesma de governos anteriores: a de sanitizar favelas, cortiços e outras moradias sem valor de uso, a fim de criar uma forma de regulação dessas habitações, visando trazer o sentido de "progresso" ao país.

Em contrapartida, as inúmeras residências produzidas no período militar não foram capazes de suplantam a necessidade de habitação de muitos trabalhadores brasileiros, agravando o déficit habitacional do Brasil, criando maiores entraves para a solução de tal problema.

A dissolução do Banco Nacional de Habitação (BNH) vem através da Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986, com medidas realizadas após as eleições diretas, que tiveram como vencedor Tancredo Neves, que não pode assumir por ter falecido antes de sua posse, sendo sucedido por José Sarney.

Uma das medidas do novo presidente da República foi extinguir o Banco Nacional de Habitação (BNH), como forma de martirizar o programa que teria sido reflexo da governança incólume dos militares, e distribuir suas atividades em secretarias

e Ministérios, atribuindo ao banco Caixa Econômica Federal (CEF) as medidas referentes à posse da habitação no país, o que seguirá por muitos anos até o momento atual.

O déficit habitacional ainda persistiria mesmo após a conquista da democracia através do apelo popular e das manifestações por “Diretas Já!”, que trouxe o direito ao voto para os brasileiros. Mesmo tendo sido uma experiência negativa no tocante a distribuição de suas habitações para as camadas da classe social brasileira, o BNH trouxe para governos posteriores novas formas de lidar com a questão habitacional e também com novas formas de financiamento e crédito, o que será visto nos próximos capítulos.

1.5 Do fim do BNH ao período FHC: da produção da habitação ao seu consumo

Com o fim do período de ditadura militar em 1985, inicia-se o processo de redemocratização dos poderes e a criação de uma Constituição em 1988. O insucesso representado pela política voltada às classes médias e altas da sociedade culminou no encerramento das atividades do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986 através do Decreto-Lei nº 2.291/86, e passou a ter suas atribuições incorporadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) que iria controlar as decisões referentes ao financiamento da habitação popular.

Como a intenção era a de apagar a imagem negativa que a ditadura militar trouxe ao Brasil, a dissolução do Banco Nacional de Habitação (BNH) representou uma esperança em uma nova fase que poderia representar ao setor habitacional brasileiro. Porém, a situação foi totalmente diferente da pensada e resultou num hiato indefinido com relação à ação governamental na demanda por habitação.

A partir de então, as políticas públicas voltadas para este setor, passariam por um período estático no que se refere à efetivação de construção física de habitações, mas em contrapartida, teríamos muitas políticas no papel, com a criação de muitos programas que pouco amenizaram o déficit habitacional.

É possível pensarmos essas questões relacionadas à ação do governo federal frente à questão habitacional, analisando os três períodos que representam o pós-período militar. Temos a Nova República, de 1985 a 1990 com o Governo de José Sarney, em que Arretche (1996, p. 81) *apud* CARDOSO (s/d, p. 3) nos relata que

Na verdade, na assim chamada Nova República, as áreas de habitação e desenvolvimento urbano percorreram uma longa via-crucis institucional. Até 1985, o BNH era da área de competência do Ministério do Interior. Em março de 1985, foi criado o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – MDU, cuja área de competência passou a abranger as políticas habitacional, de saneamento básico, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente. Em novembro de 1986, com a extinção do BNH e a transferência de suas atribuições para a Caixa Econômica Federal – CEF, a área de habitação permanece vinculada ao MDU, mas é gerida pela CEF que, por sua vez, não está concernida a este Ministério, mas ao Ministério da Fazenda. Em março de 1987, o MDU é transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente – MHU, que acumula, além das competências do antigo MDU, a gestão das políticas de transportes urbanos e a incorporação da Caixa Econômica Federal. Em setembro de 1988, ocorrem novas alterações: cria-se o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social – MBES, em cuja pasta permanece a gestão da política habitacional. Em março de 1989, é extinto o MBES e cria-se a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária – SEAC, sob competência do Ministério do Interior. As atividades financeiras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e a Caixa Econômica Federal – CEF passam para o Ministério da Fazenda.

Assim é possível identificar que há um desmembramento total do que era até então o Banco Nacional de Habitação (BNH) em vários órgãos institucionais, em que há demonstração de uma divisão do problema e não da busca de sua solução. Essas ramificações evidenciam como a política voltada para a habitação era vista de forma despretensiosa pelo governo vigente.

Com o governo Collor, em 1990 até 1992, temos um período que seguiria basicamente a ideia do governo Sarney, onde a política habitacional “[...] foi caracterizada por processos em que os mecanismos de alocação de recursos passaram a obedecer preferencialmente a critérios clientelistas ou ao favorecimento de aliados do governo central.” (AZEVEDO, 1996 *apud* CARDOSO, s/d, p. 4).

Começava no país a adesão à política neoliberal, onde o Estado participa de forma a facilitar a entrada do mercado contribuindo para as ações de empresas privadas. Tal fato refletia nas ações do governo referente à questão habitacional.

Santos (1999, p. 21 *apud* BOTEGA 2007, p.71) retrata em específico como foi o período Collor e suas ações na habitação.

Os principais programas de habitação passaram, com a extinção do Ministério do Interior, para o controle do Ministério da Ação Social. Entre estes podemos destacar o Plano de Ação Imediata para a

Habitação (PAIH), que previa a construção, em caráter emergencial, de aproximadamente 245 mil casas em 180 dias através da contratação de empreiteiras privadas. Novamente um programa habitacional estava direcionado ao capital imobiliário privado. Em pouco tempo este prazo alongou-se por mais de dezoito meses, o custo médio foi bem superior ao previsto, a meta acabou diminuindo de 245 mil para 210 mil casas, e para piorar a situação o plano não conseguiu os percentuais de recursos necessários.

Segundo dados extraídos do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) realizado no ano de 1991, cerca de 55,2% das famílias que enfrentavam a falta de habitação própria recebia cerca de dois salários mínimos¹¹(R\$ 896,72). E o total de pessoas que não possuíam casa própria e viviam nas ruas representava ao torno 60 milhões de brasileiro, número muito expressivo com relação a pessoas que habitavam nas ruas. (BOTEGA, 2007)

Com a iminência do impeachment de Fernando Collor de Mello, em 1992, várias políticas do recente governo ficaram ameaçadas e tiveram um hiato até que outro político pudesse assumir a presidência da república. A questão habitacional sofreu deste período conturbado da história política e da democracia brasileira, tendo sua atenção desfocada e suas medidas esfriadas.

Como forma de cumprir o mandato, assume a presidência da república o então vice-presidente de Fernando Collor de Mello, Itamar Augusto Cautiero Franco, que possuía a responsabilidade de guiar as políticas até então implementadas de forma a contribuir com toda a democracia refletida nas ruas através dos “caras pintadas”¹².

As medidas que Itamar Franco (1992 – 1994) tomou foram simplesmente seguir com as políticas até então já tomadas no governo anterior, devido os recursos disponíveis, algo entorno de 800 mil dólares, além de realizar a criação de mais dois programas habitacionais, conforme retrata Fernandes (2006, p. 48)

No Governo Itamar Franco (1992-1994), a opção foi por priorizar a conclusão das obras em execução e projetos já aprovados no governo anterior pelo Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH). Houve a criação de dois novos programas: o **Habitar Brasil** e o **Morar**

¹¹A moeda Cruzeiro (Cr\$) fora instaurada através da Medida Provisória 168 de 13/03/1990 e depois pela Lei Nº 8.024 de 12/04/1990. O salário mínimo em 1991 variava de Cr\$ 12.330,00 a Cr\$ 42.000,00. Optamos por pegar o salário mínimo no início do ano de 1991; em Janeiro do mesmo ano seu valor era de Cr\$ 12.330,00, ou seja, R\$ 448,36.

¹²Os “caras pintadas” foi um movimento civil estudantil, de 1992, da população brasileira de forma a responder as denúncias de corrupção que o governo de Fernando Collor de Mello estava envolvido. Com os rostos pintados das cores da bandeira do Brasil, a população foi às ruas reivindicar a punição ao presidente da república. Recentemente, a mobilização da população evocando tal ato tomou força novamente, porém fora de contexto e de motivação odiosa.

Município, com recursos oriundos do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF), buscando implementar outra fonte de captação de recursos. (grifo nosso).

Somente com o primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso (1995 – 1998) é que teremos novas medidas referentes as ações que contemplam a questão habitacional e as expectativas até o momento, é que novas providências fossem tomadas. No seu governo algumas medidas foram mantidas e outras possuíram caráter mais econômico, com a absorção de recursos nos mais variados âmbitos institucionais.

Em seu primeiro mandato, houve a retomada do uso dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), como forma de utilizar os mesmos na construção de habitações sociais, uso dos recursos do Orçamento Geral da União (OGU) para a provisão de habitações ou melhoria das existentes, criação dos programas Habitar- Brasil e Pró Moradia, criação do programa “Carta de Crédito” e a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Essas medidas de cunho macroeconômico visavam, além de resgatar as construções de habitações sociais, repassar recursos destinados à política habitacional para outras cidades do Brasil, porém elas deveriam seguir uma série de regras pré-estabelecidas pelo governo federal, conforme retrata Cardoso (s/d, p. 4) ao dizer que

Após a reorganização do setor, foram criadas novas linhas de financiamento, tomando como base projetos de iniciativa dos governos estaduais e municipais, com sua concessão estabelecida a partir de um conjunto de critérios técnicos de projeto e, ainda, da capacidade de pagamento dos governos sub-nacionais.

Essas medidas visavam conter o endividamento público que o então governo visava enfrentar devido a medidas intransigentes de governos anteriores. Desta forma havia o favorecimento de algumas cidades brasileiras, que cumpriam todas as exigências do governo federal, em detrimento do prejuízo de outros que não seguiam exatamente aquilo que era preconizado pelo governo.

Essa retração pode ser claramente observada através do Quadro 2 que apresentamos, onde retratamos os investimentos previstos e os executados pelo governo de FHC no seu primeiro mandato de 1995 a 1998.

Quadro 2. Valores e número de famílias atendidas pelos programas habitacionais. 1995-1998

PROGRAMAS	PREVISTO (1995 – 1998)		EXECUTADO (1995 – 1998)	
	VALOR (R\$)	FAMILIAS	VALOR (R\$)	FAMILIAS
<i>PRÓ-MORADIA</i>	3.518.000.000,00	433.000	1.072.000.000,00	285.000
<i>HABITAR-BRASIL</i>	1.881.000.000,00	268.000	1.090.000.000,00	437.524
<i>CARTA DE CRÉDITO</i>	6.000.000.000,00	146.000	11.964.000.000,00	397.495
<i>TOTAL</i>	11.399.000.000,00	847.000	14.126.000.000,00	1.120.304

Fonte: Extraído de CARDOSO (s/d)

É possível verificarmos que a Carta de Crédito, disponibilizada pela Caixa Econômica Federal (CEF) e criada como forma de fornecer crédito a famílias com renda até 12 salários mínimos, e que contemplava recursos do banco e do FGTS, obteve o maior número de acessos pela população do que os programas que seriam destinados à política habitacional, demonstrando que a iniciativa de retirar o financiamento diretamente do banco era muito mais buscado pela população do que a espera pelos recursos destinados pelo governo federal, devido a sua intensa política de controle financeiro e de acúmulo de recursos.

Por outro lado, a criação da Lei Nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, que instaurava o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), visava trazer à questão habitacional e imobiliária novos moldes e novas estruturas a esse modelo, como forma de modernizar um sistema até então defasado e ineficiente.

Royer (2011, p. 2) relata as motivações da criação do SFI

O SFI foi criado como uma possibilidade real de estabelecer um mercado importante no país para o financiamento a empreendimentos imobiliários. A ‘ausência do sistema nervoso’ para ‘deslanchar’ o setor imobiliário no Brasil, [...] em relação ao sistema de crédito para a produção de torres de escritório, um dos principais tipos de empreendimentos imobiliários pelo volume de produção e valores envolvidos, demonstra a importância dada pelo setor imobiliário na formação de um sistema financeiro próprio em meados da década de 90. Toda a argumentação de que falta um sistema de crédito destinado ao setor imobiliário, de que o setor será alavancado caso esse sistema funcione, vem ao encontro da edição da lei do SFI.

Desta forma, é possível evidenciarmos que a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) visava criar um ambiente favorável para a valorização

de empreendimentos imobiliários, com destaque para os recentes prédios comerciais, que demandavam uma valorização para a sua venda, isso tudo acabou que culminou com a lei do SFI.

No seu segundo mandato, (1999 – 2001), FHC ainda avançaria com a criação de novas leis, porém a produção habitacional ainda apresentava pouca efetivação, com muitas medidas tomadas, mas com representação abaixo do que se esperava e a manutenção de uma política que valoriza o valor capital das famílias, não sua constituição social e sua demanda habitacional.

A criação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em 1999, visava fornecer ao adquirente de uma casa a possibilidade de realizar a compra desta através da Caixa Econômica Federal (CEF) após 15 anos de residência na mesma. Até este momento o terreno ainda estaria em posse do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que iria gestionar essas residências pelo período estipulado até a compra definitiva do mesmo pelo morador.

Esse novo formato de aquisição de habitação social, nos apresenta outra forma de adquirir uma casa, agora em um modelo econômico direto e em uma situação de isenção de ação governamental para construção de habitações sociais.

Tal questão suscita outros debates como a inadequada ação do governo em se inserir em uma questão que demanda grande atenção como a qualidade das habitações, a localização periférica dos conjuntos em, muitas vezes, descontínuo no tecido urbano, o que prejudicava a mobilidade dos moradores, limitando o acesso à cidade.

O Governo de FHC só irá atentar para a população com renda de até três salários mínimos somente no final de seu mandato, com a criação do Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social (PSH)¹³, que consiste em uma linha de crédito disponibilizada para a população de baixa renda como forma de fornecer subsídios para a construção de habitações para essa população.

Como uma de suas últimas medidas na presidência da República, FHC sancionou uma lei que direcionaria as diretrizes necessárias para a regulação urbana das cidades e que seria um meio de aproximação com as mazelas urbanas existentes, atentando-se, finalmente, para tais problemas. O Estatuto da Cidade, sancionado através

¹³ Maiores informações no site http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/programas_habitacao/psh/index.asp

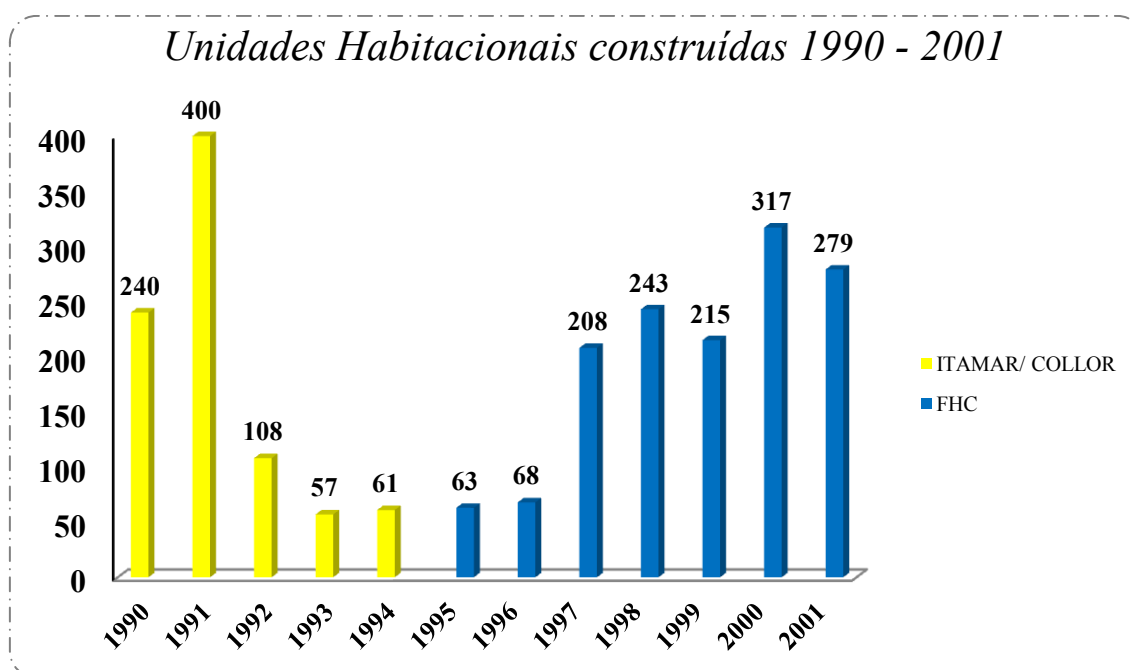
da Lei Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001, visa regimentar a política urbana no Brasil, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.¹⁴

Portanto, as políticas apresentadas nos dois mandatos de Fernando Henrique Cardoso, de 1995 a 2001, nos apresenta um novo modelo no que se refere à produção e aquisição da habitação social. Conforme retrata Valença (2001) *apud* Shimbo (2010, p. 70) “o governo Collor plantou as sementes de um mercado aberto, que FHC fez florescer”.

Com isso, vemos que a habitação social ganhou moldes de produto financeiro e não de bem necessário para vivência do cidadão, demonstrando a política mercadológica implementada no início do Governo Collor (1990 – 1991), continuada pelo Governo Itamar Franco (1991 – 1994) e finalizada pelo Governo FHC (1995 – 2001), através de medidas distantes da realidade de muitas famílias que necessitavam de uma casa própria.

Com o gráfico 4 temos uma explanação da produção habitacional dos três governos, demonstrando uma certa irregularidade no que se refere ao número de habitações sociais.

Gráfico 4. Brasil. Unidades habitacionais. 1990 a 2001.



Fonte: SOUZA (2005).

¹⁴ Aqui fica o nosso destaque para que, a conquista do Estatuto das Cidades, advém da intensa luta proferida pelos movimentos sociais da Reforma Urbana.

Com um total de 2.259 (duas mil e duzentas e cinquenta e nove) habitações o período correspondente aos primeiros anos do primeiro mandato do Governo de FHC (1995 – 1998) foi o que menos trouxe destaque para a produção habitacional. No final de seu segundo mandato (1999 – 2001) temos uma variação significativa no que tange a esta produção, com números acima do seu primeiro mandato, mas ainda em uma escala bem ínfima.

Somente com os dois mandatos do Governo de Luis Inácio Lula da Silva, a partir de 2002, é que teremos uma atenção maior com relação à faixa de famílias que ganham até três salários mínimos, através de inúmeros programas criados voltados a essa faixa de renda e no que se refere à política habitacional, o Programa “Minha Casa, Minha Vida” surgirá como uma alternativa possível para a solução do déficit habitacional. Daremos mais ênfase a seguir a este programa buscando compreender em que este pode ser distinto e em que pode ser complementar aos contextos relatados anteriormente.

1.6 Programa “Minha Casa, Minha Vida”;

Para falarmos do Programa “Minha Casa, Minha Vida” é preciso partir da elaboração de alguns projetos, inclusive pelo próprio Luis Inácio Lula da Silva em seu primeiro mandato, que serviram de base estrutural para o advento do programa em si, baseado nas inúmeras modificações realizadas pelo presidente eleito em questão.

Antes de destacarmos a instauração do programa em 2009, como componente do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), é preciso que situemos as lógicas que culminaram na elaboração do mesmo, partindo da ideia central do projeto e das suas ambições referentes ao combate do déficit habitacional brasileiro.

No quesito sobre o déficit habitacional ¹⁵é interessante apresentarmos alguns números que expressam com melhor qualidade a necessidade de atenção para tal ponto. Na Tabela 1 abaixo trazemos dados elaborados a partir do Censo de 2010 utilizados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) que nos demonstra os números de habitações necessárias nos anos de 2007, 2008, 2009 e 2011.

¹⁵ Para compreensão do que é déficit habitacional utilizaremos a definição apresentada por FURTADO, NETO e KRAUSE (2013, p. 2 - 3) onde eles retratam que o mesmo “[...] é indicador que contribui para a formulação e avaliação da política habitacional, na medida em que orienta o gestor público na especificação das necessidades das moradias. O objetivo do indicador é orientar os agentes públicos responsáveis pela política habitacional na construção de programas capazes de suprir a demanda explicitada na estimação do indicador nas distintas esferas de governo: municípios, Distrito Federal, estados e União.

Tabela 1. Número de domicílios por déficit habitacional. (2013)

	2007	2008	2009	2011
Número de domicílios	55.918.038	57.703.161	58.684.603	61.470.054
Déficit Habitacional	5.593.191	5.191.565	5.703.003	5.409.210

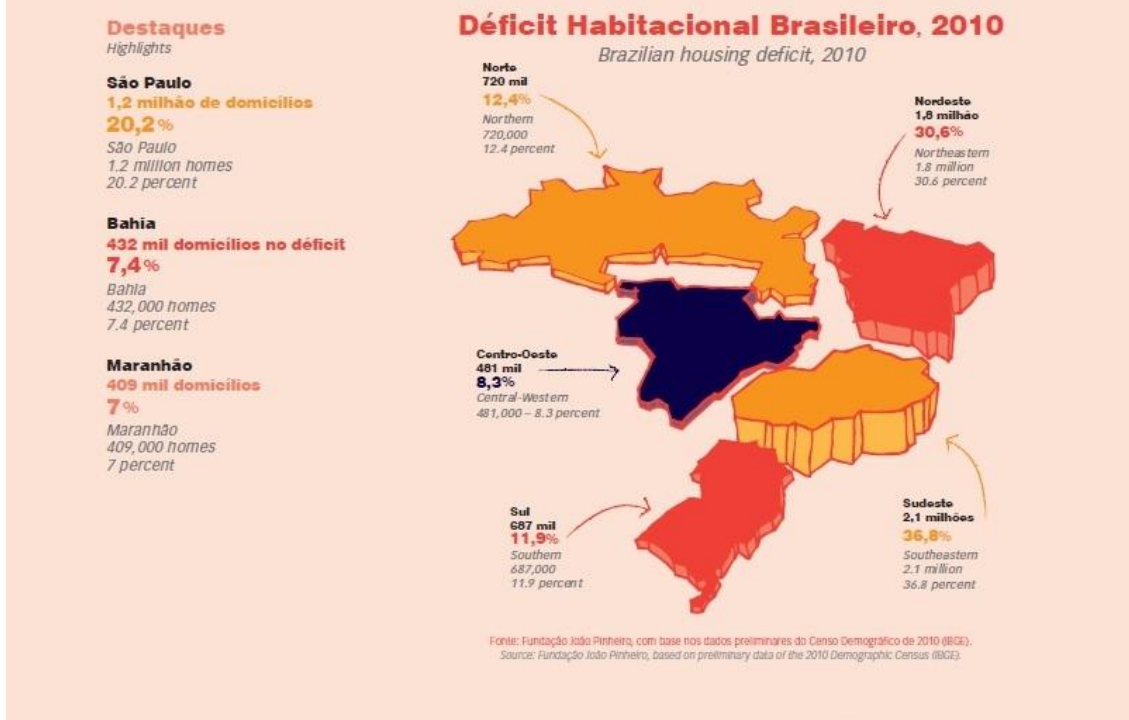
Fonte: Elaborado a partir de Furtado, Neto e Krause (2013)

É curioso nos atentarmos para o ano de 2009 que corresponde à implantação da primeira fase do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Mesmo acompanhando um aumento nos números de habitações a cada ano analisado, temos uma oscilação no que se refere aos números correspondentes ao déficit habitacional.

Não vemos a superação de 5.000.000 (cinco milhões) de casas necessitadas por ano, mas temos uma variação significativa, de quase 400.000 (quatrocentas mil) habitações de 2007 para 2008 e de cerca de 200.000 (duzentas mil) habitações de 2009 para 2011. Há uma redução pequena a partir do ano de 2009.

A figura 2 abaixo ilustra de forma mais didática os números apresentados, mas destacando cada região do país.

Figura 2. Déficit Habitacional Brasileiro por região (2010)



Fonte: BRASIL, cartilha “Minha Casa, Minha Vida” (s/d).

Mas para chegarmos até a esses dados constatados é necessário que expliquemos o fator determinante para pensar o déficit habitacional. Para tal finalidade apresentaremos o projeto que considerado a célula principal de desenvolvimento no que se refere à abordagem da questão habitacional pelo Governo Lula. Trata-se do “Projeto Moradia”.

Bonduki (2009, p.1) ressalta o que foi o programa e suas orientações

[...] fui procurado pela arquiteta Clara Ant, dirigente do Instituto Cidadania, com uma proposta sedutora: elaborar um projeto que permitisse o equacionamento do problema habitacional no país. A proposta fazia parte de um conjunto de iniciativas do instituto, coordenado por Luiz Inácio Lula da Silva, tendo em vista a construção de projetos de desenvolvimento que associasse o enfrentamento da questão social a crescimento econômico e geração de empregos. Para levar adiante essa ideia, chamada *Projeto Moradia*, durante um ano uma equipe promoveu inúmeras reuniões técnicas e seminários com todos os segmentos de sociedade envolvidos com o tema da moradia – movimentos sociais, entidades empresariais, técnicas e acadêmicas, ONGs, sindicatos e poder público –, recolhendo propostas e debatendo alternativas.

Essa iniciativa por parte deste conjunto de profissionais ligados a questão habitacional, constitui-se nos primeiros passos relacionados ao PMCMV. Essas medidas caracterizam-se por demonstrar uma preocupação latente no que se refere a uma demanda social que é a falta de habitação.

Com esses estudos realizados, é possível precisarmos que o “Projeto Moradia” trouxe uma base significativa ao Governo Federal a fim de conhecer o problema habitacional de forma mais contundente do que em outros governos. Tal iniciativa municiou o governo do Presidente Lula a tomar medidas mais direcionadas e de forma mais planejada.

Deste modo, no ano de 2009 temos a implementação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, em sua primeira fase, como parte integrante do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que visava atingir outros pontos além do déficit habitacional

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) é um programa do Governo Federal Brasileiro, anunciado em janeiro de 2007, com uma previsão de investimento de R\$ 503 bilhões, para o período 2007-2010, nas áreas de transporte, energia, saneamento, habitação e recursos hídricos. (BRASIL, 2007, apud RODRIGUES; SALVADOR, 2011, p. 130)

O governo federal visava atuar em vários âmbitos através do PAC, com a expectativa de conseguir gerar empregos e suprir algumas fissuras econômicas que poderiam aparecer no decorrer de sua atuação, ficando evidente a preocupação em manter a economia estável através de medidas que incentivassem o emprego direto e pudessem atuar com políticas sociais de inclusão social.

Neste ponto de inclusão social, as políticas do PAC demonstraram-se efetivas e salutaras ao criar programas sociais destinados à camada de baixa renda da sociedade brasileira. O “Programa Minha Casa, Minha Vida” não foge a regra do PAC.

Andrade (2012, p.39) retrata de forma simples quais seriam as pretensões do PMCMV

Dentre suas principais orientações estavam reduzir em 14% o déficit de moradias no Brasil atuando em municípios com mais de 100 mil habitantes além de dinamizar o setor de construção civil, responsável por 5,7% do PIB nacional, e por empregar mais de 1,9 milhões de pessoas.

O programa ainda possuía metas direcionadas as faixas de renda, assim como também metas para as diversas regiões do país que demandavam acesso de habitação social conforme demonstra a Tabela 2.

Tabela 2. Brasil. Unidades Habitacionais faltantes por região. 2009.

REGIÃO	UNIDADES HABITACIONAIS	Em Porcentagem (%)
Norte	103.018	10,30%
Nordeste	343.197	34,32%
Centro – Oeste	69.786	6,98%
Sudeste	363.983	36,40%
Sul	120.016	12,00%
TOTAL	1.000.000	100%

Fonte: Elaborado a partir de ANDRADE (2012).

O programa, em seu início, tinha a missão de prover cerca de 1 milhão de habitações sociais espalhadas pelas regiões do país, de forma a atingir a sua meta estipulada em sua primeira fase de atuação, denominada PMCMV 1, que decorreu do ano de 2009 até o ano de 2011.

E como resultado de suas ambições, o programa em sua primeira fase apresentou resultados acima do esperado, com contratações de habitações sociais superando um milhão estipulado inicialmente nas mais variadas regiões do país, demonstrando um sucesso não esperado inicialmente, conforme representado na Tabela 3 e 4.

Tabela 3. Brasil. Unidades Contratadas pela Faixa 1 do MCMV 1. 2012.

	Faixa 1
Capitais	74.644
Regiões Metropolitanas	136.517
Outras Cidades	271.580
TOTAL	482.741

Fonte: Elaborado a partir de Andrade (2012).

Tabela 4. Brasil. Unidades Contratadas pelas Faixas 2 e 3 do MCMV 1. 2012

	Faixa 2 e 3
Capitais	103.898
Regiões Metropolitanas	199.214
Outras Cidades	219.275
TOTAL	522.387

Fonte: Elaborado a partir de Andrade (2012)

A segunda fase do programa iniciou-se no ano de 2009 já no governo de Dilma Rousseff com mudanças que pudessem contribuir para o maior acesso das várias faixas de renda previstas para serem inseridas no programa, claramente como forma de superar as metas empreendidas na Fase 1 do programa.

Além dessa intenção de superar as metas da Fase 1, houve um aumento no investimento federal para com o programa, conforme retrata Andrade (2012, p. 53) “Os recursos dirigidos ao PMCMV II também foram ampliados somando o montante de 125 bilhões de reais, sendo 72 bilhões de reais orientados aos subsídios e 53 bilhões de reais para os financiamentos.”

Como resultados parciais, a Fase 2 do PMCMV teve um desempenho inicial que, de certa forma, impressionam pela quantidade de famílias que requereram uma habitação através do PMCMV¹⁶.

¹⁶É preciso ser feito uma ressalva com relação a esses dados apresentados. A coleta dos mesmos foi realizado pela CEF com apenas 7 meses de programa, conforme aponta Andrade (2012).

Tabela 5. Brasil. Unidades Contratadas pela Faixa 1 do MCMV 2. 2012.

	Faixa 1
Capitais	29.481
Regiões Metropolitanas	32.914
Outras Cidades	73.933
TOTAL	136.328

Fonte: Elaborado a partir de Andrade (2012).

Tabela 6. Brasil. Unidades Contratadas pelas Faixas 2 e 3 do MCMV 2 . 2012.

	Faixa 2 e 3
Capitais	56.376
Regiões Metropolitanas	151.015
Outras Cidades	167.056
TOTAL	374.447

Fonte: Elaborado a partir de Andrade (2012)

Esses números expressivos apresentados nas Tabelas 5 e 6 são resultado de uma política pública voltada a camadas sociais que demandam atenção do governo federal, conforme debate iniciado por nós neste capítulo.

Em conjunto com essas ações de investimentos, devemos destacar o intenso processo de atrelamento financeiro que o PMCMV oferece a partir das ações de seu principal gestor, que é a Caixa Econômica Federal (CEF).

A oferta de crédito fornecida pelo banco citado, através de seus cartões (Quadro 3) demonstram como esses números apresentados são significativos, porém, são combinados com alternativas que visam viabilizar não só a compra da habitação, mas a aquisição de outros bens como, eletrodomésticos, materiais de construção e etc.

No quadro 3 podemos observar quais esses cartões.

**Quadro 3. Brasil. Cartões componentes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.
2015**

Cartão	Características gerais
Construcard 	• Disponível para correntistas. • O limite do financiamento varia mediante a aprovação de crédito. • Juros entre 1,40% e 1,80% ao mês. • Parcelamento em até 96x. • Não há produtos pré-selecionados.
Móveiscard 	• Disponível para beneficiários do MCMV e correntistas. • Limite de 10.000 R\$ para beneficiários do MCMV e de 20.000 R\$ para correntistas. • Juros de 1,40% ao mês (MCMV) e entre 1,50% e 1,80% para correntistas. • Parcelamento em até 60x. • Não há produtos pré-selecionados.
Minha Casa Melhor 	• Exclusivo para beneficiários do MCMV. • Financiamento de até 5.000R\$. • Parcelamento em até 48x com juros de 5% ao ano. • 13 mil lojas pré-cadastradas no Brasil. • Os produtos são pré-selecionados pelo Governo e contém um valor máximo para ser gasto por produto.

Fonte: Extraído de Catelan e Bastazini (2014)

Esses cartões são reflexos de um processo de avanço dos programas habitacionais, com a inserção do crédito para a aquisição não só da habitação social, mas também de móveis, eletrodomésticos e material de construção para o adquirente das residências sociais.

Esse processo de ampliação do crédito, bem como extensão dele para além da compra da casa, que Catelan e Bastazini (2014) e Catelan (2015) vêm chamando de creditização da política habitacional serve para reforçar um programa habitacional baseado no apelo popular e na intenção em atrair o maior número de interessados, com metas de 1 ou 2 milhões de habitações sociais.

A fase 3 do programa ainda encontra-se em processo de adequação, devido a uma contenção de gastos que o segundo mandato do governo de Dilma Rousseff vem implementando, visando equilibrar a economia do país. Por outro lado, a ideia é de não atingir os programas sociais com grandes cortes, já que os mesmos têm servido de base para a sustentação de seu governo.

A previsão da Fase 3 é de um investimento de R\$ 15 bilhões com uma faixa de renda em até R\$ 2.350,00, segundo informações do Ministério do Planejamento.¹⁷

Dentro do exposto, pudemos resgatar todo processo da questão habitacional desde seus primórdios, por meados da década de 1920, aonde vimos que a falta de habitação caminhava com a expectativa negativa de boa qualidade de morar além de outros serviços que faltavam.

Os caminhos escolhidos para a solução habitacional foram pautados na reprodução de políticas populistas, que visavam angariar votos, sempre com resultados aquém do esperado. Somente a partir de 2009 tivemos uma dinâmica na produção habitacional de forma mais satisfatória, mas que suscita outras questões, como localização dos empreendimentos etc.

No próximo capítulo iremos apresentar a questão habitacional em Presidente Prudente/SP, onde iremos verificar quais os passos que conduziram a situação atual da habitação na cidade média paulista.

¹⁷ Segundo o site <http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/09/minha-casa-minha-vida-3-depender-de-aprovacao-do-orcamento-diz-ministro.html> e <http://www.cidades.gov.br/ultimas-noticias/3847-governo-federal-amplia-subsidios-para-familias-com-renda-de-ate-r-2-350-no-minha-casa-minha-vida-3> Acesso: 05.Nov.2015.

Capítulo 2

PRESIDENTE PRUDENTE: A CIDADE NO CONTEXTO HABITACIONAL.

2.1 Histórico da política habitacional em Presidente Prudente/SP: iniciativas da gestão municipal.

A história da política habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP está diretamente atrelada com a característica de uma política de gestão populista, marcada pela intencionalidade no discurso dos governantes em conquistar, através de medidas direcionadas a camadas mais necessitadas, um maior número de eleitores.

Tal ação incide diretamente na produção da cidade, na qual os poderes estadual e federal direcionam as ações para grupos detentores do capital, que por sua vez, irão construir seus conjuntos habitacionais utilizando de recursos advindos das esferas citadas.

No que se refere à gestão municipal, a habitação sempre foi utilizada pelos agentes políticos da cidade como instrumento eleitoral. Aquele prefeito que trouxesse uma atenção à produção habitacional angariaria um grande número de votos e de aceitação popular, isso atrelado ao poder do capital em poder construir onde pudesse. Deste modo, não é incomum vermos a constante valorização por partes dos políticos da cidade de suas ações administrativas.

Figura 3. Presidente Prudente. *Outdoor* ressaltando as ações políticas do governo municipal. 2015



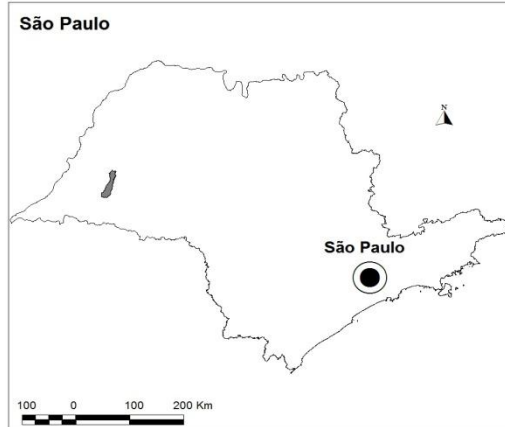
Fonte: Arquivo do Autor (17. jul. 2015).

E esse processo de expansão da cidade oriunda da implementação de conjuntos habitacionais, acompanhou a expansão que Presidente Prudente/SP teve nos últimos anos, especificamente pelo aumento populacional que a cidade teve. Atualmente, a mesma consta com 222.192 habitantes, segundo o IBGE CIDADES.

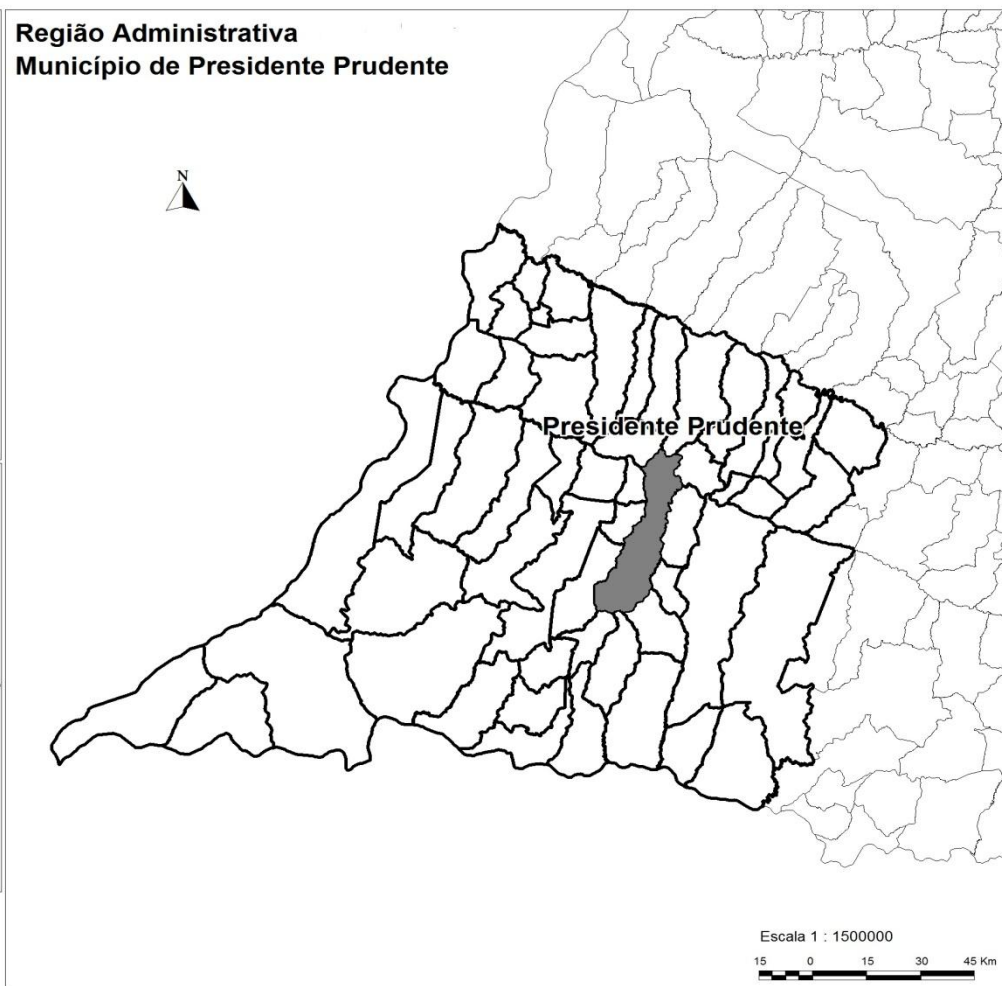
Fundada em 14 de Setembro de 1917 e elevada a município em 28 de novembro de 1921, através da junção de dois núcleos territoriais dos primeiros habitantes da cidade, Coronel Francisco de Paula Goulart e Coronel José Soares Marcondes¹⁸, ambos fazendeiros e comerciantes de café, o início da cidade esteve ligado ao fato de a mesma, segundo Abreu (2001, p.13), tornar-se um “[...] centro de ligação entre o sertão e o mundo povoado que ficava à retaguarda, um local de abastecimento de gêneros e instrumental para o trabalho, onde se encontrasse escola, farmácia, médico e hospital.”.

Mapa 1. Presidente Prudente. Localização do município no Estado de São Paulo e Brasil

¹⁸O título de “Coronel” na época significava que o possuidor era legitimamente membro das Forças Armadas. Tal designação vinha por meritocracia dos proprietários rurais, que usavam o título de “Coronel” para impor força em suas decisões.



Malhas Digitais: Malhas IBGE
 Organização: Vitor Augusto Luizari Camacho
 Sistema de Projeção: Longitude/Latitude
 WGS 84, EPSG: 4326



Fonte: Arquivo do Autor (2015).

É preciso salientar que o processo da política habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP é muito ligado aos mecanismos de gestão voltados ao apoio da população, mediante ações de caráter protetivo representado por seus gestores, os prefeitos municipais, que abarcaram pra si a imagem de político sempre atento às demandas sociais, sempre pensando nas formas de atrair público com suas atuações populistas.

Essas visões populistas são fortemente reforçadas pelos modelos políticos de outros governos, como por exemplo, o primeiro governo de Getúlio Vargas (1930 – 1945), onde as atitudes do político eram vistas como forma de aproximar-se da população, especificamente em ter a população mais carente a seu favor, resultando no apelido de “Pai dos Pobres”.

Em Presidente Prudente – SP, utilizamos de Sousa (1992, p. 13) baseado em Sposito (1990) para retratar o momento entre 1928 e 1959 na cidade, na qual

[...] há uma forte participação do Estado – Estadual e Federal – nas decisões tomadas na cidade. A nível nacional, o período é marcado pelo populismo assistencialista, expresso no governo Getúlio Vargas. Localmente esta característica se repete, com a ausência do povo nas decisões políticas.

No período da década de 50, há a caracterização de um sistema de valorização de lotes urbanos para posterior implantação de loteamentos. No início da formação política administrativa da cidade, havia, por partes dos possuidores de terra, a iniciativa de construção nestes lotes, porém, com o fundamento de construção para a própria vivência, o que mudará a partir da década citada, com a valorização da promoção dos lotes, a intenção de vender os mesmos para outros, visando o lucro por parte daquele que realiza essa promoção, o incorporador. (SOUSA, 1992)

Nesse momento de uma política voltada para uma ação mais popular, temos a implementação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em uma conjuntura social que visava combater o déficit habitacional. Tal instrumento seria utilizado pelos gestores municipais da cidade com forma de estabelecer poderes e relações com empresas privadas que construiriam os conjuntos habitacionais com recursos federais e estaduais.

Com o início da década de 60, temos a mudança de um sistema de política voltado ao populismo para uma política de cunho administrativo, onde a cidade agora é vista como uma grande empresa, e a ênfase dos seus administradores é “vender” a

mesma de forma que consiga atrair grandes empresas, porém, a participação popular ganha mais força, agora como forma de legitimar poderes. (SOUSA, 1992)

Sousa (1992, p.15) retrata ao dizer sobre a gestão de Walter Lemes Soares, onde o mesmo apresentava “[...] a fusão do público/privado, o chamado populismo moderno”. Seu governo foi pautado por investimentos em áreas distantes do centro tradicional e principal da cidade, configurando novas lógicas de expansão do espaço urbano da mesma.

A tônica mais empresarial da gestão municipal de Presidente Prudente/SP vem a partir do primeiro mandato de Paulo Constantino (1977 – 1982), onde o mesmo se ausentou em 1983 assumindo seu vice Benedito Aparecido Pereira do Lago (conhecido como "Ditão"), em que o político procurou criar uma cidade de cunho mais estratificado, ou seja, como se governasse uma empresa, visando valorizar seus atributos e “vendê-los” ao capital que pudesse atuar, especificamente nesta questão da habitação. Sousa (1992, p.19) relata que o primeiro mandato do governo de Paulo Constantino “[...] caracterizou-se por uma estreita relação entre Estado e sociedade garantindo um governo empresarial como base para a concentração da propriedade privada”.

Foi em seu governo que temos a implantação do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) no ano de 1978, através do Banco Nacional de Habitação (BNH) e atuação da empresa COHAB – BAURU, com 1017 unidades habitacionais. Trabalharemos melhor as características do que agora é conhecido como COHAB no próximo capítulo.

No referido governo municipal temos ainda a realização da construção de mais outros conjuntos habitacionais de pequeno porte, como o INOCOOP Vila Nova, Parque Alexandrina etc., que representam uma construção habitacional em descontínuo com a produção do espaço urbano, onde se verifica a existência de grandes “vazios urbanos” entre a cidade.

Silva (2009, p.81-82) faz uma reflexão sobre essa espacialização dos conjuntos habitacionais na cidade de Presidente Prudente – SP.

[...] percebemos que a cidade de Presidente Prudente foi crescendo de uma forma descontínua, deixando terrenos vazios em sua malha urbana, ou seja, havia claros indicadores de que a produção do espaço urbano teria ocorrido apoiada na especulação imobiliária e nas práticas do poder público de escolha de localizações distantes para a implementação de programas habitacionais.

No período de 1983 a 1988 temos a gestão de Virgílio Tiezzi Junior que prezou por investir diretamente em educação e teve posicionamentos mais moderado com relação ao transporte e até mesma na habitação, impulsionando um mercado imobiliário com a oferta de lotes urbanos, e, como fator contribuinte, temos a construção do primeiro distrito industrial da cidade que se tornou um atrativo para empresas comprarem terrenos para implantação de empresas (SOUSA, 1992).

Sposito (1983, p. 103) realiza uma análise muito interessante com relação à instalação do primeiro distrito industrial da cidade de Presidente Prudente/SP e do bairro¹⁹ Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), com relação à localização do bairro

Embora o Distrito Industrial tenha sido implantado na porção sudoeste da cidade, também junto à rodovia, é a oeste que encontramos uma localização industrial mais expressiva, após o que verifica-se a implantação da maior parte dos loteamentos desse núcleo, já vocacionado para oferecer habitação a classes de renda mais baixa.

No governo de Virgílio Tiezzi Junior temos como destaque dois bairros implantados com uma configuração de construção até então na verificada na cidade e com um padrão arquitetônico também ainda não apresentado. O “Jardim Cambuci” foi o primeiro bairro que teve construção através de um sistema de mutirão, direcionado a família de um a três salários mínimos²⁰; o bairro “Jardim Itapura” foi o primeiro conjunto habitacional de apartamentos de quatro andares, também com habitações comuns, sendo a primeira destinada a famílias com até 7,5 salários mínimos e a segunda com até cinco salários mínimos.

No ano de 1989, Paulo Constantino retorna ao governo municipal da cidade de Presidente Prudente – SP (1989 – 1992) visando solucionar a questão habitacional de forma definitiva, com uma meta de construção de habitações na marca de 4000 casas e com a eliminação de casas que possuíssem situação irregular de habitabilidade, por meio de investimento do Estado e da Federação.

¹⁹ O leitor irá se deparar em diversos momentos com o termo “bairro” e “conjunto habitacional”. Ambos são diferentes com relação ao seus conteúdos, já que cremos que um bairro possui uma relação entre moradores maior, devido a sua existência longínqua. Um conjunto habitacional pode vir a se transformar em um bairro após um processo de adequação de suas funções, onde as relações entre moradores e entre o conjunto e a cidade, estarão mais estratificadas. Recomendamos a leitura de SOUZA (2013, p.135 – 162).

²⁰ Em valores atualizados, seria algo em torno de R\$ 686,08 (valor do salário mínimo na década de 1980) a R\$ 2.058,24.

É preciso ser salientado que o Banco Nacional de Habitação (BNH) havia sido dissolvido em 21 de Novembro de 1986, através do Decreto – Lei nº 2.291, o que tornava o investimento federal mais complicado, fazendo a Prefeitura Municipal contar com recursos que o Estado possuía para realizar tal investimento habitacional, ou até mesmo com parcerias público/privado.

Paulo Constantino obteve êxito no que se refere à construção de habitações, superando a meta inicial de 4000 unidades habitacionais, alcançando um valor de 4.231 unidades habitacionais, e incluindo cerca de 772 famílias em um Programa de Desfavelamento de Lotes Urbanizados, apresentando uma nova forma de resolver a questão habitacional, mas também de reforçar uma medida segregacionista com relação a produção urbana da cidade.

O governo de Agripino de Oliveira Lima Filho (1993 – 1996), em sua primeira gestão, seguiu a política de desfavelamento do governo anterior como forma de solucionar a questão habitacional na cidade de Presidente Prudente, devido à falta de investimento federal e estadual, devido também ao momento político nacional que se configurava com o fim de um mandato através de *impeachment* e a inserção de uma política neoliberal. Além de tal programa, o prefeito citado implementou a lei de Concessão de Direito Real de Uso.

Com a Concessão de Direito Real de Uso, o governo de Agripino de Oliveira Lima Filho cedeu lotes para várias famílias construírem suas habitações, não eliminando o problema, mas sim agravando-o, já que as famílias não possuíam a orientação necessária para a construção de habitações com qualidade, reforçando características de segregação.

Na gestão de Mauro Bragato (1997 – 2000) temos a continuação de um processo de desfavelamento ocorrido em gestões anteriores, agora com um cuidado em não utilizar todos os lotes para a urbanização, mas sim reservar alguns para a construção de escolas e creches.

É possível analisarmos que a produção habitacional da cidade de Presidente Prudente/SP até o início do século XXI apresentou de certa forma números expressivos com a construção de até 4.231 unidades habitacionais, como no caso do governo de Paulo Constantino. Porém, esses números expressivos apenas refletem o interesse de a Prefeitura solucionar a questão habitacional de forma imediata, desconsiderando fatores como qualidade da habitação e de sua localização.

A inserção de uma política de Desfavelamento de Lotes Urbanizados e das demais como a Concessão do Direito Real de Uso, vem somente para reforçar o caráter de clientelismo do governo municipal para com as construtoras detentoras do capital.

Conforme Côrrea (1989) já debateu, o Estado atua diretamente como agente produtor do espaço urbano, direcionando as ações dos detentores do capital para a produção urbana da cidade.

No segundo mandato de Agripino de Oliveira Lima Filho até o primeiro mandato de Milton Carlos de Melo (Tupã), temos um período em que a política habitacional encontrou um hiato de cerca de 11 anos, devido a instabilidade política administrativa que o governo de Agripino apresentou, devido as irregularidades denunciadas e o extremo uso da força para legitimar sua posição dentro da Prefeitura Municipal²¹.

No segundo mandato de Milton Carlos de Melo (Tupã), (2013 – 2015)²² teremos o início das ações da política habitacional do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, em todas as suas faixas de renda, na cidade de Presidente Prudente – SP. O programa citado criou, na faixa 1 do programa, cinco conjuntos habitacionais na cidade, que são o Residencial Tapajós, Jardim Bela Vista I, Jardim Panorâmico, Residencial Cremonezi e o Jardim João Domingos Netto, este último tendo a presença da Presidente da República Dilma Vana Rousseff, conforme mostra a figura 4.

Figura 4. Presidente Prudente. Presença da Presidente Dilma Rousseff, do Prefeito Milton Carlos de Melo, do Ministro das Cidades Gilberto Kassab e do Ministro da Previdência Social Carlos Eduardo Gabas na entrega das residências do conjunto habitacional Jardim João Domingos Netto. 2015.²³

²¹O prefeito citado é conhecido por implantar uma política “coronelistas”, nos moldes dos primeiros anos de formação da cidade de Presidente Prudente – SP. Teve destaque na imprensa nacional a intervenção que o Prefeito citado fez ao fechar uma rodovia e atacar uma passeata do Movimento do Sem Terra (MST). <http://noticias.terra.com.br/brasil/noticias/0..OI117502-EI306,00Prefeito+de+Presidente+Prudente+ataca+o+MST.html> (Acesso em 08.Dez.2015). O mesmo chegou a ser afastado do cargo, sendo seu vice, Carlos Roberto Biancardi, que assumiu o mandato para cumpri-lo.

²²O mandato do atual prefeito termina em 31 de Dezembro de 2016. Iremos contabilizar a produção habitacional entregue somente até o ano de 2015, por motivos óbvios.

²³ Carlos Eduardo Gabas (PT – SP) foi Ministro da Previdência Social de 01 de Janeiro de 2015 até 02 de Outubro de 2015, quando este ministério fundiu-se com o do Trabalho originando o Ministério do Trabalho e da Previdência Social, sob a tutela de Miguel Rosseto (PT – RS).



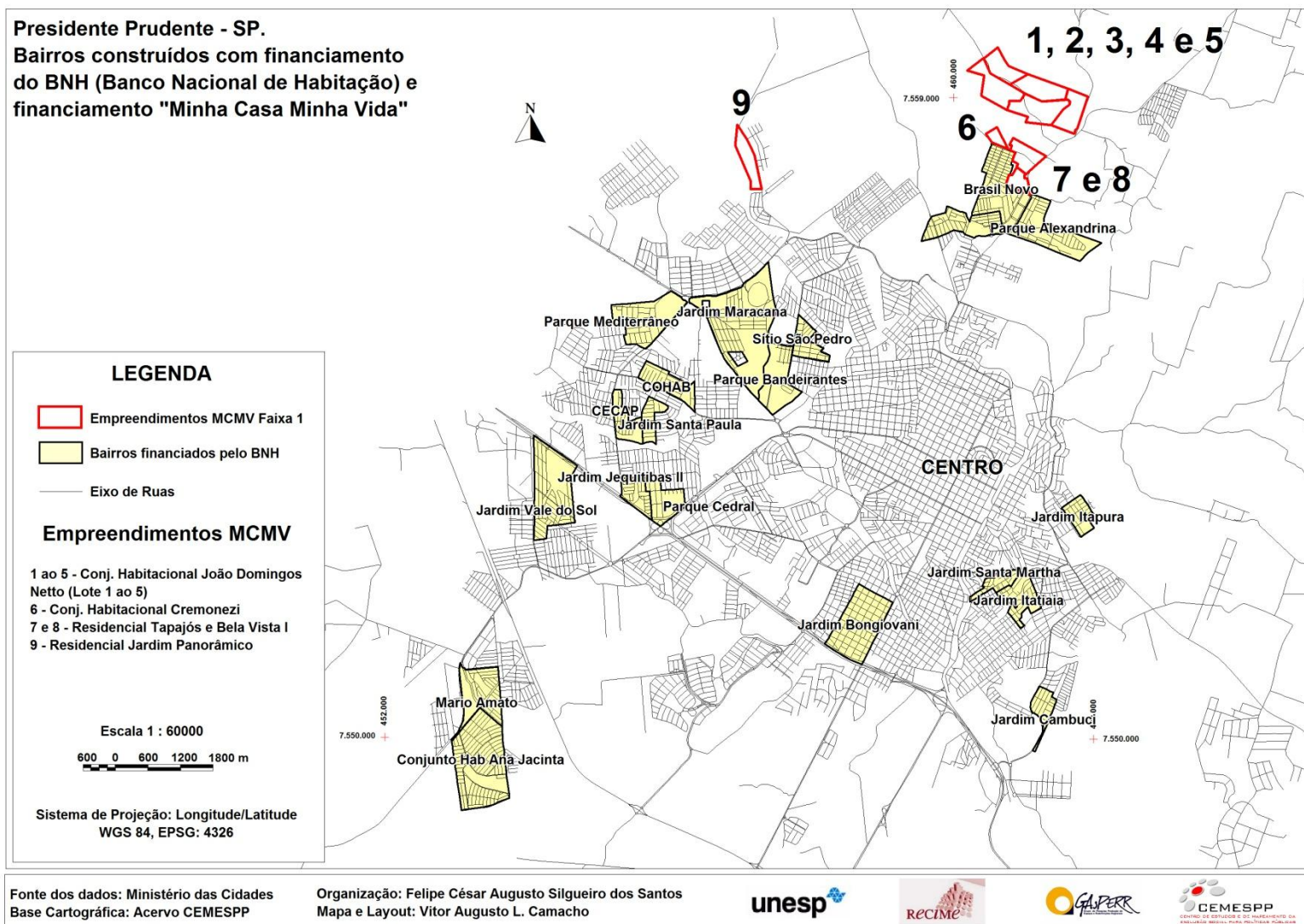
Fonte: Site do Palácio do Planalto (2015)

Ao todo, a inserção do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, em sua faixa 1, no segundo mandato de Milton Carlos de Melo criou cerca de 3.464 novas habitações na cidade de Presidente Prudente/SP com cinco novos conjuntos habitacionais , localizados na parte Norte e Noroeste da cidade.

No Mapa 2, demonstramos como ocorreu a produção habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP desde o período do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1978 até o ano de 2015, assim como a localização dos conjuntos habitacionais na malha urbana da cidade.

Mapa 2. Presidente Prudente. Bairros Construídos com financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH) e pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida”. 2015.

Presidente Prudente - SP.
Bairros construídos com financiamento
do BNH (Banco Nacional de Habitação) e
financiamento "Minha Casa Minha Vida"



O Mapa 2 acima ilustra como a disposição da instalação dos conjuntos habitacionais não respeitavam uma ordem, simplesmente estando localizados em porções da cidade. Destaque para a distância dos mesmos para com o centro urbano de Presidente Prudente/SP, denotando a emergência de debates voltados a intenção de povoar a periferia da cidade, tanto no período do Banco Nacional de Habitação (BNH), quanto no período do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Ainda no Mapa 2, ressaltamos a existência na porção Oeste da cidade de 10 bairros construídos em diferentes momentos, incluindo o estudado por nós neste trabalho. A proximidade dos mesmos permite analisarmos o quão era vazio esta parte da cidade, mostrando uma distância acentuada do centro, mesmo não sendo construídos pela mesma empresa.

Na parte Norte e Nordeste temos os empreendimentos do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, bem distantes do centro da cidade e inclusive do bairro estudado por nós, a COHAB. A atual configuração ainda é muito inicial para estes conjuntos do PMCMV, porém já denotam alguns debates a cerca da segregação socioespacial ainda existente, desde a implantação dos conjuntos do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Na tabela 7, vemos o período e o número de conjuntos habitacionais construídos entre o ano de 1965 até o ano de 2015, visando apresentar como o percentual de construção habitacional mostrou uma variação no decorrer destes 50 anos de política habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP.

Tabela 7. Presidente Prudente. Produção habitacional por administração municipal. 1965 / 2015²⁴

Prefeito	Mandato	Nº de Conjuntos	Percentual	Nº de Unidades	Percentual
Watal Ishibashi	Dez/65 Jan/69	1	3,44	142	1,21
Paulo Constantino	Fev/77 Mai/82	9	31,03	1.884	16,14
Benedito Ap. Pereira	Mai/82	1	3,44	776	6,64

²⁴ Devemos fazer uma ressalva neste ponto. Agripino de Oliveira Lima Filho não aparece nesta tabela 7 elaborada por nós quando nos referimos dos prefeitos municipais que produziram habitações. O mesmo não consta por, não ter efetuado nenhuma ação visando a produção habitacional, conforme já debatemos anteriormente. Suas ações da “Concessão de Direito Real de Uso” não se encaixa como política habitacional, logo o mesmo não consta na Tabela 7.

do Lago	Jan/83				
Virgílio Tiezzi Júnior	Fev/83 Dez/88	2	6,89	535	4,58
Paulo Constantino	Jan/89 Dez/92	9	31,03	4.309	36,92
Mauro Bragato	Jan/97	2	6,89	560	4,79
Milton Carlos de Mello	Jan/13 Dez/15	5	17,24	3.464	29,68
TOTAL		29	100.0	11.670	100.0

Fonte: FERNANDES (2001). Atualizado pelo autor (2015).

Dentro da Tabela 7 destacamos as gestões de Paulo Constantino (Janeiro/89 a Dezembro/92) e a de Milton Carlos de Mello (Tupã) de Janeiro/13 a Dezembro/15 como as mais expressivas nos que se refere a construção de habitações sociais. Com um percentual de 31,03% e 17,24%, respectivamente, ambos foram governos pautados em atender esta demanda, aproveitando dos investimentos colhidos via níveis governamentais.

O quadro 4 aponta os conjuntos habitacionais construídos a partir do ano de 1968 até o ano de 2015, buscando evidenciar a produção habitacional tanto do Banco Nacional de Habitação (BNH) como do Programa “Minha Casa, Minha Vida” na cidade de Presidente Prudente – SP.

Quadro 4 – Conjuntos Habitacionais de Presidente Prudente/SP de 1968 até 2015

Nome	Ano de Entrega	Nº de Unidades	Agente Promotor
Jd. Bongiovani	1968	142	BNH
Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB)	1978	1.017	Cohab Bauru
INOCOOP Vila Nova	1982	180	Inocoop / Coop. Hab.

			Ouro Fino
Parque Alexandrina	1980	90	Nosso Teto
Jardim Santa Martha	1980	17	Prudenco Nosso Teto
Jardim Itatiaia	1980	20	Prudenco Nosso Teto
Parque Bandeirantes	1980	14	Prudenco Nosso Teto
Parque Cedral	1980	82	Prudenco Nosso Teto
Pq. Watal Ishibashi	1980	42	Prudenco Nosso Teto
Jardim Jequitibás	1980	414	Prudenco Nosso Teto
Cidade 2000 CECAP	1982	776	CECAP/CODESPAULO
Jardim Mediterrâneo	1989	146	COHAB CRHIS
Jardim Itapura	1990	389	COHAB CRHIS
Jardim Cambuci	1990	80	CDHU/Prefeitura Municipal
Jardim Santa Paula	1992	74	COHAB CRHIS
Jardim Vale do Sol	1992	183	COHAB CRHIS
Brasil Novo	1992	250	CDHU
Sítio São Pedro	1992	232	CDHU Prudenco
Ana Jacinta	1993	2500	COHAB CRHIS
Jardim Jequitibás II	1992	386	CDHU
Mário Amato	1992	500	CDHU COHAB CRHIS
Maracanã	1997	304	CDHU
Residencial Tapajós	2013	227	Caixa Econômica Federal / MMF Construtora

Jardim Panorâmico	2014	330	Caixa Econômica Federal / CAS Construtora
Jardim Bela Vista I	2014	162	Caixa Econômica Federal / Grupo PACAEMBU
Residencial Cremonezi	2014	402	Caixa Econômica Federal / MMF Construtora
Jardim João Domingos Netto	2015	2.343	Caixa Econômica Federal / LOMY Engenharia / CONSTRUZ /

Fonte: Atualizado pelo Autor (2015)

Temos pelo apresentado no quadro um total de 11.302 (onze mil e trezentos e dois) números de residências por conjunto habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP, datando de 1965 até 2015, onde devemos destacar o Conjunto Habitacional Jardim João Domingos Netto, com cerca de 2.343 habitações, sendo o mais expressivos de todos os demais conjuntos.

Dentro do exposto é possível verificar como se configurou a formação habitacional da cidade de Presidente Prudente/SP, pautada nas ações dos governos municipais em conjunto com o governo federal e estadual. A atuação política destes foi produzindo a cidade de forma descontínua e originando boa parte dos bairros existentes na cidade e que já são bem consolidados na malha urbana da mesma.

Assim sendo, podemos analisar que os bairros construídos até o ano de 1997 possuem implementação descontínua e são permeados por políticas que facilitam o acesso ao lote, porém são desatentas com a qualidade da habitação e de sua localidade, o que não difere da atualidade.

No quadro 5 abaixo realizamos uma síntese do contexto histórico habitacional da cidade de Presidente Prudente/SP com momentos de grande relevância política social no

Brasil, como forma de estabelecer uma análise escalar dos processos ocorrentes na cidade.

No próximo capítulo iremos analisar dois conjuntos habitacionais da cidade de Presidente Prudente que foram implementados em contextos espaço-temporais diferentes, mas apresentam-se como marcos na questão habitacional da cidade.

Quadro 5. Acontecimentos Históricos e a Política Habitacional: Brasil e Presidente Prudente/SP.

	1920/1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	ANOS 2000
ACONTECIMENTOS HISTÓRICOS E A POLÍTICA HABITACIONAL	1927 – Plano Agache – programa de remodelação da cidade do Rio de Janeiro; extinção das favelas. 1930 – IV Congresso Pan-Americano: A Solução Econômica do Problema Residencial. 1930 – Criação das Carteiras Imobiliárias das Caixas de Aposentadoria e Pensões (Lei Eloi Chaves). 1933 - Criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP'S);	1940 – No dia 1º de Maio (dia do trabalho) temos a implementação do Salário Mínimo por região no Brasil; 1946 - Lei Nº 9.218 de 01/05/1946 – Fundação Casa Popular (FCP). Ampliação de suas atribuições com o Decreto Lei Nº 9.777.	1950 - Getúlio Vargas volta ao poder em 01 de janeiro após eleições diretas; 1952 – 28 casas são construídas pela FCP em âmbito nacional. 1953 – Criação da PETROBRÁS. 1954 - Vargas é encontrado morto em seu gabinete;	1964 - Golpe Militar de 31 de Março depõe o presidente João Goulart que é exilado no Uruguai; 1964 - Lei Nº 4.380/08/1964 – Banco Nacional de Habitação (BNH), Sistema Financeiro de Habitação (SFH); Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU); 1966 - Lei nº 5.107/09/1966 do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);	Meados de 1970 – Preocupação com o Planejamento Urbano; 1975 - Após concentrar suas atividades na classe média, o BNH cria programa para famílias de baixa renda (PROJETO JOÃO DE BARRO, PROMORAR). 1979 - Programas de Saneamento são criados (PLANHAP, PROFILURB E FICAM).	1985 – Eleições democráticas; José Sarney assume 1986 - Extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) pelo Decreto Lei Nº 2.291/86; 1986 – Formação de secretarias e ministérios com resquícios do BNH; 1986 – Incorporação do BNH na Caixa Econômica Federal (CEF);	1990 - Eleição de Collor – Início do período Neoliberal no Brasil; 1991-Impeachment de Collor 1992 - Itamar Franco assume (Habitar Brasil e Morar Município); 1995 – FHC é eleito; Plano Real (R\$); (Pró – Moradia, Habitar Brasil, Carta de Crédito).	2001 - Lei Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 instaura o Estatuto da Cidade; 2003 – Criação do Ministério das Cidades 2009 - Medida Provisória Nº 459 de 25/03/2009 – Implantava o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). 2009 – Lei nº 11.977 de 07 de Julho de 2009 dispõe da primeira fase do PMCMV. 2011 – Lei nº 12.424 de 16/06/2011 dispõe da segunda fase do PMCMV.
PRESIDENTE PRUDENTE	1930 – Forte Intervenção política a níveis estadual e federal.	1940 – Crescimento dos estabelecimentos de cunho industrial. Cerca de 138 na cidade.	1950 – Valorização dos lotes urbanizados. Primeiras ações de incorporadores.	1968 – Jardim Bongiovani atrai a atenção de incorporadores, pelos inúmeros serviços disponíveis e pela valorização de seus lotes.	1978 - Implantação do conjunto habitacional Bartholomeu Bueno de Miranda (COHAB) com 1017 unidades;	1989 – Implantação do Programa de Desfavelamento e Lotes Urbanizados. (Descentraliza as ações das políticas habitacionais e reforça a periferação).	1993 – Uso da Concessão do Direito Real do Uso. (Reforça o sentimento de segregação das famílias de baixa renda)	2013 - Entrega do conjunto habitacional Residencial Tapajós com cerca de 227 habitações. 2014 / 2015 – Mais 3.418 habitações entregues.

Fonte: Elaborado pelo Autor (2015)

Capítulo 3

RESULTADOS DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS: ANÁLISE DA COHAB E DO RESIDENCIAL TAPAJÓS

A produção habitacional em Presidente Prudente/SP esteve ligada às ações políticas com o intuito de criar mecanismos para solucionar o déficit habitacional de forma precisa, com a criação de uma série de conjuntos habitacionais com medidas mais diretas e de cunho periférico como o “Programa de Desfavelamento e Lotes Urbanizados” e através da lei de Concessão de Direito Real de Uso e mais recentemente com a atuação de um programa habitacional de nível nacional.

Os conjuntos habitacionais que tomamos para análise, para os quais daremos foco neste capítulo, resultam de contexto políticos, econômicos e sociais distintos diretamente ligados com as políticas acima mencionadas, apresentando formas de implementação, com atuação das três níveis de poder (Federal, Estadual e Municipal), destacando-se por apresentar um dinamismo no que se refere às modificações no espaço urbano e na necessidade de criação de atividades ligadas ao comércio e aos serviços devido à disposição na malha urbana de Presidente Prudente/SP.

A análise aqui empreendida é justamente para que possamos destacar as diferenças de ambos os conjuntos habitacionais comparados aos que foram instalados posteriormente, especificamente ao Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) de 1978, que apresentou uma configuração de implantação diferente dos conjuntos habitacionais posteriores instalados na cidade, e se identifica com um dos maiores conjuntos implantados na cidade de Presidente Prudente – SP.

O Conjunto Habitacional Residencial Tapajós, de 2013, advém de um programa em escala nacional que se propõe a combater o déficit habitacional de forma mais agressiva, com metas de produção de habitações em números altos e que visa atingir em específico famílias com renda variadas segmentadas em faixas dentro do programa. Além disso, o Programa “Minha Casa, Minha Vida” está organizado a partir da dinamização do crédito no Brasil, fornecendo nos últimos anos subsídios para o contemplado com a nova casa, estendendo o financiamento à compra também dos móveis e eletrodomésticos, além de material de construção, como já analisou Catelan e Bastazini (2014) e Catelan (2015).

É possível constatar uma modificação no que se refere à implementação dos conjuntos habitacionais na cidade de Presidente Prudente/SP aqui analisados, onde vemos um processo de evolução de instalação e de aquisição dos mesmos. Realizando uma análise mais histórica, verificamos que ambos os conjuntos habitacionais possuem características próprias do período em que foram instalados, como a disposição das

residências, formas de aquisição, que em ambas são diferentes, além de fatores como distância com relação à parte central da cidade etc.

Dentro das perspectivas apresentadas, temos com os conjuntos habitacionais estudados configurações diferentes de formação e que suscitam análises que irão permitir entender como os mesmos foram instalados na cidade de Presidente Prudente/SP. Ambos apresentam peculiaridades de formação e novas ideias de usos, que apresentaremos neste capítulo.

O Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), localizado na porção Oeste de Presidente Prudente/SP, primeiro grande empreendimento popular da cidade, concebido por uma empresa de cunho público/privado, configurou-se atualmente em um dos subcentros existente na cidade de Presidente Prudente/SP, devido aos inúmeros estabelecimentos de comércio e serviços ali encontrados. O Residencial Tapajós, instalado no extremo Norte da cidade, apresenta um modelo de política habitacional que atrela não só a aquisição da habitação, como a obtenção de equipamentos para a nova casa (como eletrodomésticos, móveis, etc.), emergindo no contexto da ampliação do consumo, desde a habitação aos bens necessários para o morar.

Assim sendo, tanto o Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) quanto o Residencial Tapajós estão articulados com o processo de produção do espaço urbano marcados por diferenças reservadas pelo tempo em que foram implantados, mas com similaridades reproduzidas tanto pelo conteúdo da política, como o tamanho e a qualidade das casas e pelo conteúdo espacial como a localização periférica dos conjuntos, ausência da construção de uma política urbana integrada, reprodução de vazios urbanos, etc.

Nas figuras 5 e 6 abaixo é possível observar a presença de comércio em ambos os conjuntos habitacionais, claramente observando a intensidade da dinamização de ambos. No Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) ainda é possível observar uma concentração maior que no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós.

Figura 5. Exemplo de comércio do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB)



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016)

Figura 6 – Exemplo de comércio existente no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós.



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016).

No Mapa 3 mostramos a localização de ambos os conjuntos habitacionais, demonstrando como a disposição dos conjuntos são distantes de uma série de serviços, como o acesso às Universidades de Presidente Prudente/SP ²⁵, por exemplo, e que suscitam a criação de novos mecanismos para adaptação a tal situação, como a concepção de comércio e serviços nos conjuntos habitacionais.

Mapa 3. Presidente Prudente. Localização do bairro Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e do bairro Residencial Tapajós. 2015.

²⁵ Utilizamos do exemplo do ensino superior como forma de demonstrarmos a distância do conjunto habitacional para as universidades de Presidente Prudente/SP. Tal fator foi enfatizado após conversa que tivemos com uma aluna da Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP) que relatou a sua experiência de vir à faculdade todos os dias. Obviamente, que entendemos que para os demais moradores do conjunto habitacional a presença de escolas, postos de saúde e comércio é muito mais relevante. Porém achamos interessante pontuar a vivência desta aluna.

Presidente Prudente - SP.
Localização do bairro Conjunto Habitacional
Bartolomeu Bueno de Miranda - COHAB
e do bairro Residencial Tapajós



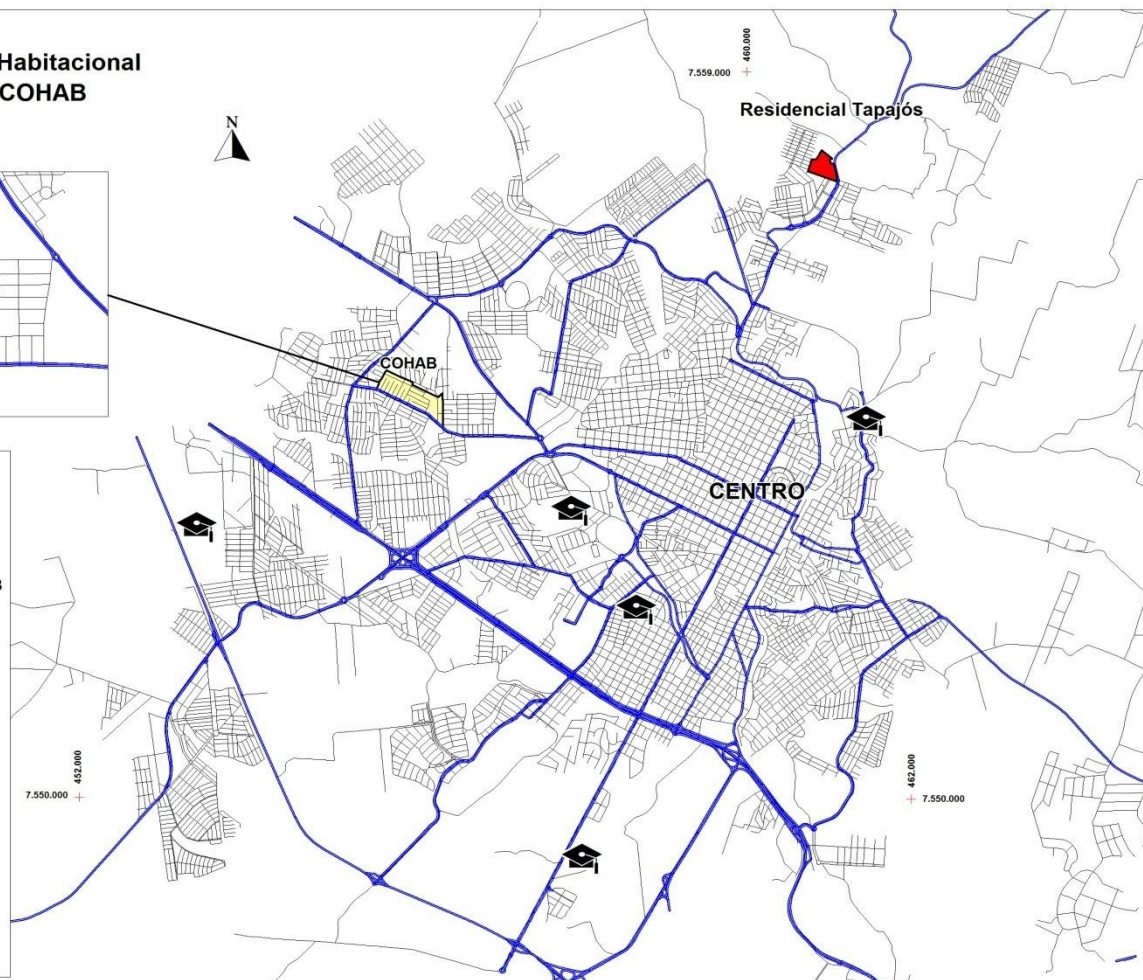
LEGENDA

- Bairro Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda - COHAB
- Bairro Residencial Tapajós
- Instituições de Ensino Superior
- Principais Vias
- Eixo de Ruas

Escala 1 : 60000

600 0 600 1200 1800 m

Sistema de Projeção: Longitude/Latitude
WGS 84, EPSG: 4326



Fonte dos dados: Ministério das Cidades
Base Cartográfica: Acervo CEMESPP

Organização: Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos
Mapa e Layout: Vitor Augusto L. Camacho

unesp

RECIME

GASPER

CEMESPP
CENTRO DE CÉLULAS E DE NANOLITO DA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

O Mapa 3 denota a distância de ambos os conjuntos habitacionais trabalhados neste trabalho, evidenciando como a disposição deles não segue uma regra quanto a localização, ressaltando o padrão e a desvalorização da área, assim como suas qualidades ao habitar, já discutida por nós.

3.1 Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB)

No ano de 1978, o país vivia dentro de uma conjunta política dura e inflexível da ditadura militar, através do golpe de 1964. O uso de mecanismos que pudessem legitimar o governo instaurado através de um golpe e o poder político dos que estavam a favor do mesmo, seria utilizado de forma abrupta, para consolidar um regime que demandava aceitação total, mas que enfrentava principalmente a indiferença de camadas mais pobres e de estudantes sabidos dos riscos que a ditadura proporcionava. O uso da política habitacional como meio de aproximação do governo para com a população seria uma das formas de legitimação do poder.

A construção civil direcionada para a política habitacional demanda uma série de medidas (como grandes investimentos e trabalhadores em massa) além de impulsionar o mercado de venda de materiais de construção, um negócio que tem uma oscilação muito variativa, já que depende sempre da intensidade de concepção de novas edificações e de grandes projetos para lucrar com seus serviços.

Concordamos com Filha et al (2010, p. 354) quando retrata em resumo o que seria a construção civil e todo o aparato que ela demanda para funcionar, movimentando um sistema de grande importância para o Brasil

A construção civil agrega um conjunto de atividades com grande importância para o desenvolvimento econômico e social brasileiro, influenciando diretamente na qualidade de vida da população e na infraestrutura econômica do país. Além disso, o setor apresenta forte relacionamento com outros setores industriais, na medida em que demanda vários insumos em seu processo produtivo, e é intenso em trabalho, absorvendo parcela significativa da mão de obra com menor qualificação. Essas características da cadeia da construção civil trazem grande complexidade, uma vez que ela movimenta amplo conjunto de atividades, que têm impactos em outras cadeias produtivas.

Deste modo, a construção de conjuntos habitacionais em números expressivos viria a contribuir com tal setor e oferecer um bem perseguido por muitos trabalhadores

brasileiros: a casa própria. E dentro desta perspectiva é que encontramos o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) que representou na cidade de Presidente Prudente/SP o primeiro grande empreendimento de construção de habitações sociais para famílias de baixa renda.

Implementado no primeiro governo de Paulo Constantino (1977 – 1982), integrante do partido político militar ARENA (Aliança Renovadora Nacional), o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) resultou de uma solicitação da empresa Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB – BAURU) através do Processo 4080/79, tendo sido inaugurada em 15 de Julho de 1980, cujas habitações foram entregues à população em 19 de Julho de 1980, pelo Ministro do Interior Mário Andreazza e pelo então presidente do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1980, José Lopes de Oliveira. Dados iniciais atestam que a prerrogativa iniciada para a construção do conjunto habitacional em questão já havia sido iniciada através da Certidão de Aprovação nº 089/78 de 26 de Junho de 1978.

Com cerca de 1.017 lotes entregues, o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) configurou-se como um dos grandes empreendimentos populares da região Oeste do Estado de São Paulo, devido a sua grande disposição territorial de cerca de 376.940,23 m² distribuídos da seguinte forma conforme a Tabela 8.

Tabela 8. Presidente Prudente. Disposição territorial do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB). 2015.

Especificação	Área	Porcentagem
<i>Lotes</i>	209.703,10 m ²	55,63%
<i>Ruas</i>	105.412,82 m ²	27,96%
<i>Sistemas de Lazer</i>	37.990,32 m ²	10,07%
<i>Área institucional</i>	18.986,91 m ²	5,03%
<i>Equipamentos comunitários</i>	3.993,00 m ²	1,05%
<i>Área escritório da COHAB</i>	827,08 m ²	0,21%
TOTAL	376.940,23 m²	100%

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Presidente Prudente/SP. (2015). Organizado pelo Autor (2015).

Na figura 7, podemos verificar a planta do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) dentro da perspectiva realizada pela Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB – BAURU) no ano de 1978 e entregue em 1980.

Figura 7. Presidente Prudente. Planta do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB). 1978.



Fonte: Extraído de BARON (2010)

A configuração de famílias que compunham o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) pode ser expressa no quadro 6 que representa o número de pessoas distribuídas nas habitações entregues através da renda de cada família, de acordo com o número de pessoas que habitariam a nova casa. Foram selecionadas cerca de 2.071 famílias, das 2.690 inscritas, que possuíam renda de cerca de 08 a 22 Unidade Padrão de Capital (UPC)²⁶.

²⁶ A Unidade Padrão de Capital (UPC) à época equivalia a CR\$ 546,64. Em valores deflacionados teríamos uma UPC no valor de R\$ 19,88. Logo, foram cadastradas famílias que compunham renda de 08 a 22 UPC, significa que a renda das mesmas girava em torno de R\$ 159,02 a R\$ 437,31. Lembrando que o salário mínimo da década de 1980 estava estimado em, segundo valores atualizados, cerca de R\$ 686,08.

Quadro 6. Presidente Prudente. Distribuição das famílias do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) de acordo com a renda.

Tamanho dos imóveis	Número de unidades	Valores estimados de UPC		Renda mínima necessária em UPC e número de pessoas na família (R\$)					
		Financiamento (R\$)	Prestação (R\$)	Até 5	6	7	8	9	10 ou mais
34 m²	355	5.220,31	35,18	166,97	200,77	238,53	238,53	274,31	318,04
42 m²	410	6.157,55	46,71	224,62	238,53	268,35	310,09	318,04	318,04
49 m²	252	6.870,57	56,45	238,53	262,39	314,07	318,04	318,04	363,76

Fonte: Atualizado a partir de Asari e Ussami (1981)

Com o quadro 6, pudemos evidenciar os valores para cada metragem das habitações do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), onde a com maior tamanho representa um bem mais acentuado do que os dos demais lotes (R\$ 6.870,57, para financiamento e R\$ 56,45 para a prestação). O fator interessante neste quadro e nos valores apresentados é referente à composição familiar que cada pessoa que obtivesse a sua nova casa, teria que passar, já que quanto maior fosse a família, maior deveria ser a renda dela, para custear os gastos com as prestações ou com o financiamento total da habitação.

A intencionalidade de tais valores refletem os interesses tanto do poder público quanto do capital imobiliário, sendo que, sobretudo este busca obter o maior lucro possível com a venda dos lotes do conjunto habitacional recém-instalado, utilizando do fato que as famílias que ali estão, vieram de locais distantes e enxergaram no Conjunto Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) uma nova oportunidade de se ter a casa própria, isso evidenciado pela grande parte de novos moradores, sendo que 65% tinham menos de 25 anos de idade²⁷.

E como já debatemos a atuação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP no que se refere às ações com relação à política habitacional da cidade, é importante destacarmos a atuação da Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB – BAURU), dentro da produção urbana proporcionada pela mesma na cidade. A Companhia citada havia sido instaurada através da Lei nº 1.222 de 1º de Abril de 1966, na câmara municipal da cidade de Bauru – SP, com capital público e privado, surgindo como solução para o déficit habitacional da cidade de Bauru e das cidades próximas, com recursos obtidos através do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Baron (2010, p. 198) traz os artigos que versam sobre a instauração da Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB – BAURU)

Artigo 11º - Fica a Prefeitura Municipal de Bauru autorizada a aprovar loteamentos destinados a construções de núcleo de casas populares, com observância dos seguintes requisitos mínimos. a) lotes até 8m de frente por 16m da frente aos fundos e área até 128m. b) - ruas com até 8m de largura, sendo 1,20 de passeio e 5,60 de caixa.

Artigo 12º -Fica a Prefeitura a aprovar plantas de construção de casas populares com embrião mínimo até 26 m².

²⁷ Vide Asari e Ussami (1981, p. 14)

Asari e Ussami (1981, p.10) trazem alguns dos objetivos que a Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB – BAURU) teria através de sua atuação regional

- a) O estudo das questões relacionadas com os problemas da habitação popular, o planejamento e a execução das suas soluções;
- b) Fomentar e financiar a construção de casas aos proprietários ou compromissários de lotes de terrenos urbanos;
- c) Outras providências que se relacionam com a solução do problema habitacional.

Com uma atuação em várias cidades do Estado de São Paulo (Marília, Dracena, Santa Cruz do Rio Pardo, Piratininga etc.) a Companhia de Habitação Popular de Bauru tornou-se umas das primeiras construtoras de grande força no Estado de São Paulo. Suas ações transpassaram suas fronteiras de atuação e chegou a cidades como Presidente Prudente/SP, onde instaurou o primeiro grande conjunto habitacional da cidade com um número de 1.017 unidades na porção Oeste da cidade.

Tais números de unidades, tão expressiva para a época, representam a importância que a porção Oeste obtinha para a cidade, devido à expansão urbana que a mesma experimentava nos anos 1970, devido à força que o setor terciário passou a ter dentro da cidade, através das ofertas de serviços ampliando a quantidade de residentes em Presidente Prudente/SP.

E um dos fatores destacáveis nesta instauração do conjunto habitacional refere-se à distância que o mesmo apresentava do centro principal da cidade de Presidente Prudente/SP, suscitando o debate do surgimento de uma série de vazios urbanos. Nascimento (1999, p. 28) faz uma reflexão sobre estas atitudes dos gestores das cidades

A localização dos Conjuntos Habitacionais em áreas distantes da malha urbana deixando áreas vazias que logo foram loteadas e comercializadas demonstra que o poder público neste caso além de “amenizar” a tensão social ocasionada por falta de moradias populares, ao mesmo tempo beneficiou diretamente os capitalistas imobiliários e os proprietários fundiários, ao propiciar a valorização diferenciada das áreas centrais, pois, um dos componentes do preço do solo é a acessibilidade aos meios de consumo coletivo e as atividades comerciais e de serviços tipicamente centrais, na maioria das vezes, concentrados na área mais compacta.

Desta perspectiva é possível refletir que o processo de implantação do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), assim como outros conjuntos de grande expressão (como o Conjunto Habitacional Ana Jacinta, com cerca de 2.500

unidades), está dentro de uma lógica de remanejamento de famílias de baixa renda, devido à distância que o mesmo apresentava do centro principal da cidade, assim como também serviu de impulsionador para o preço do uso do solo da área de instalação do mesmo, já que criou uma série de vazios urbanos em pontos da cidade que possuíam um valor financeiro considerável.

O grande número de famílias movidas para o então conjunto habitacional instalado (1.017 famílias) iria, com o tempo, suscitar a necessidade de equipamentos que permitissem o acesso a serviços e também ao comércio, já que o bairro localiza-se longe do centro principal da cidade. Dentro desta necessidade, o Conjunto Habitacional apresentou uma das motivações que nos levaram a estudá-lo: a configuração de um subcentro dotado de instrumentos que o tornaram especializado no que se destina, tanto a serviços (como ida ao médico, a lotéricas, a escola, aos bancos públicos e privados) quanto à presença dos mais variados tipos de comércio (cabeleireiros, mercados, açougue, lojas de peças para bicicletas e etc.).

Figura 8. Vista da Avenida Ana Jacinta em Presidente Prudente/SP. 2015



Fonte: Arquivo do Autor (06.Dez.2015)

Figura 9. Vista da Avenida Ana Jacinta em Presidente Prudente (2016)



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016)

Figura 10. Presença de grande fluxo de pessoas em uma das lotéricas localizadas no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) (2016)



Fonte: Arquivo do Autor (09.Jan.2016)

**Figura 11. Tipologias comerciais diferentes existentes na Avenida Ana Jacinta
(2016)**



Fonte: Arquivo do Autor (07.01.2016)

Figura 12. Outro tipo de comércio existente, demonstrando a pluralidade do mesmo no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (2016).



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016).

Figura 13. Presença de uma agência bancária no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) (2016)



Fonte: Arquivo do Autor (10.Jan.2016)

As figuras 8, 9, 10, 11, 12 e 13 servem para ilustrarmos a variedade de estabelecimentos comerciais existentes no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB).

Dentro desta perspectiva, a presença destes inúmeros meios de estabelecimentos comerciais e de serviços corrobora para o entendimento que o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) tornou-se um subcentro. Para tal concordamos com Nascimento (1999, p.39) que destaca que o subcentro

[...] é uma área que concentra uma quantidade e diversidade de estabelecimentos comerciais e de serviços como no centro principal, mas, em menor escala, sendo que, por vezes, este surge para sanar as necessidades de consumo de grande número de habitantes que têm dificuldade de acesso às atividades desenvolvidas no centro.

Com cerca de 105 estabelecimentos somente na Avenida Ana Jacinta, é possível evidenciarmos a especialização que a via adquiriu no decorrer dos 35 anos de existência do conjunto habitacional. Os serviços variam de, desde a oferta de acesso a recursos bancários, serviço de despachante, de cópias, cabeleireiro, padaria, *Lan House*, loja de tintas, açougues, lotéricas e etc., que apresentam a configuração de compor serviços

antes presentes no centro principal da cidade, mas que também são presentes no Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB).

Constatamos que a funcionalidade da Avenida Ana Jacinta é de acolher a maior parte do comércio e dos serviços do Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), além de outras vias, em específico a via Rua das Espatódeas, representadas na figura 14.

Figura 14. Presidente Prudente. Vista da Rua das Espatódeas (2015)



Fonte: Arquivo do Autor (06.Dez.2015)

A via em questão apresenta-se como uma extensão da Avenida Ana Jacinta, especificamente no que se refere à presença de vários comércios e serviços, totalizando cerca de 14 estabelecimentos, que apresentam um fluxo de pessoas e veículos em especial nos finais de semana, devido a presença de açougues e de um mercado na via, que atraem muitos moradores do conjunto habitacional analisado como de outros bairros ao seu entorno, aumentando o fluxo vertiginosamente.

Figura 15. Vista dos Estabelecimentos da Rua das Espatódeas



Fonte: Arquivo do Autor (10.Jan.2016)

Figura 16. Mercado voltado à venda de legumes e de assados na Rua das Espatódeas (2016)



Fonte: Arquivo do Autor (10.Jan.2016)

Figura 17. Mercado existente na Rua das Espatódeas, ampliando sua significância comercial para o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (2016)



Fonte: Arquivo do Autor (10.Jan.2016)

Portanto, a configuração de formação do Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) apresenta um dinamismo dados os últimos 35 anos de sua formação, com a especialização de sua principal via, a Avenida Ana Jacinta, formação de uma extensão da mesma e de uma constituição de um subcentro que polariza a área de atuação do conjunto analisado.

E essa especialização das vias ocorre justamente pela grande dinamização que o conjunto habitacional obteve no decorrer desses anos, diferente do que se via no início em que não havia uma assistência por parte da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP e das famílias terem vindo de partes antes desprovidas de condições de habitabilidade, conforme aponta Asari e Ussami (1981, p. 17)

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

facilidade na aquisição, foram bons motivos para a ocupação das moradias do núcleo.

Assim, verifica-se que o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) constituiu-se em meio a uma tentativa de aproveitar a valorização de alguns lotes ocupados por famílias de baixa renda, em um contexto em que o investimento massivo em produzir cerca de 1.017 unidades habitacionais, estava permeado pela lógica capitalista de lucro com a venda dos lotes antes ocupados.

Após alguns anos termos a implementação de novos conjuntos habitacionais em Presidente Prudente/SP de forma também bem mais abrupta, porém com variedade de números de habitações, porém em formatos de aquisição e formas de consumo diferente da que ocorreu no Conjunto Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB), mas que suscita atenção pelo contexto em que se insere.

3.2 Conjunto Habitacional Residencial Tapajós;

O Conjunto Habitacional Residencial Tapajós inicia uma nova fase no contexto habitacional na cidade de Presidente Prudente/SP, juntamente com outros loteamentos instalados também na cidade. Este conjunto advém do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

As leis que puderam sancionar as diretrizes para a implantação do conjunto estudado foi a Lei nº 6.224/04, assinada pelo então prefeito Agripino de Oliveira Lima Filho que versa sobre a doação de terrenos próximos ao distrito de Montalvão, próximo da cidade de Presidente Prudente/SP, com fins de instalar o Conjunto Habitacional João Domingos Netto, que demorou cerca de 11 anos para ser entregue. Abaixo segue o artigo 1º e o parágrafo 1 da Lei nº 6.224/04

A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU, AGRIPINO DE OLIVEIRA LIMA FILHO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP, no uso de minhas atribuições, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, por doação com encargo, lotes urbanizados, mediante sorteio público dos inscritos, onde será implantado um loteamento municipal, denominado "João Domingos Netto", composto por 2368 lotes, 79 ruas e 01 avenida, com as seguintes confrontações no seu total:

I - "um imóvel rural, com benfeitorias, contendo três casas de

alvenaria e dois galpões misto, localizada na Estrada do Presídio (km 06 da Estrada Vicinal Raimundo Maiolini), nesta cidade, iniciando-se no "M00" (Marco Zero), cravado na divisa da propriedade do Sr. Mauro Marangoni e Aparecida Marangoni Mesquita com o alinhamento da Estrada Vicinal do presídio; daí segue no Az 199°14'51", confrontando com a Estrada Vicinal do presídio; com uma distância de 550,46 metros até o "M01" (Marco Um); daí deflete à direita e segue no Az 202°17'40" com uma distância de 18,71 metros, confrontando com a Estrada Vicinal do presídio até o "M02" (Marco Dois); daí deflete à direita e segue no Az 290°14'42" com uma distância de 398,39 metros, confrontando com a propriedade de Irio Zontine até o "M03" (Marco Três); daí deflete à esquerda e segue no Az 209°42'45", com uma distância de 162,96 metros confrontando com a propriedade de Irio Zontine até o "M04"; daí deflete à direita e segue no Az 351°25'51", com uma distância de 170,84 metros, confrontando com a Estrada Municipal e propriedade dos Srs. Elcio Cremoneze, Luiz Cremoneze José Cremoneze até o "M05" (Marco Cinco); daí deflete à esquerda e segue no Az 292°41'06" com uma distância de 203,18 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Elcio Cremoneze, Luiz Cremoneze e José Cremoneze até o "M06" (Marco Seis); daí deflete à esquerda e segue no Az 199°53'46", com uma distância de 89,98 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Elcio Cremoneze, Luiz Cremoneze e José Cremoneze até o "M07" (Marco Sete); daí deflete à direita e segue no Az 299°50'11" com uma distância de 396,74 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Elcio Cremoneze, Luiz Cremoneze e José Cremoneze até o "M08" (Marco Oito); daí deflete à esquerda e segue no Az 290°41'28" com uma distância de 313,71 metros, confrontando com a propriedade do Sr. Pedro Janine até o "M09" (Marco Nove); daí deflete à direita e segue no Az 027°27'30" com uma distância de 48,10 metros confrontando com a propriedade do Sr. Augustinho Corte e Cezira Trombine Corte até o "M10" (Marco Dez); daí deflete à esquerda e segue no Az 00°45'28" com uma distância de 303,75 metros, confrontando com a propriedade do Sr. Augustinho Corte e Cezira Trombine Corte até o "M11" (Marco Onze); daí deflete à esquerda e segue no Az 288°53'00", com uma distância de 239,16 metros, confrontando com a propriedade do Sr. Augustinho Corte e Cezira Trombine Corte até o "M12" (Marco Doze); daí deflete à direita e segue no Az 054°00'28", com uma distância de 543,44 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Mauro Ferreira, Mário Ferreira, Mariana Ferreira e Clarice Razzavone Rosane até o "M12A" (Marco Doze A); daí deflete à direita e segue no Az 153°36'16", com uma distância de 194,08 metros, confrontando com Área B de propriedade da Prefeitura Municipal, até o "M17C" (Marco Dezesete Cê); daí deflete à esquerda e segue no Az 097°59'36", com uma distância de 22,67 metros, até o "M17B" (Marco Dezesete Bê); daí deflete à direita e segue no Az 153°36'16", com uma distância de 91,31 metros, até o "M17A" (Marco Dezesete A); daí deflete à esquerda e segue no Az 110°00'13", com uma distância de 110,76 metros, até o M17 (Marco Dezesete), confrontando do M12A até aqui com área B, de propriedade da Prefeitura Municipal; daí deflete à esquerda e segue no Az 110°00'13", com uma distância de 601,70 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Mauro Marangone e Aparecida Marangone Mesquita até o "M18" (Marco Dezoito); daí deflete à direita e segue no Az 110°06'57" com uma distância de

496,35 metros, confrontando com a propriedade dos Srs. Mauro Marangone e Aparecida Marangone Mesquita até o 'M00' (Marco Zero); início da descrição, somando uma área de 950.581,63 metros quadrados".

[...]

(PRESIDENTE PRUDENTE, Lei nº 6.224 de 20 de maio de 2004. Autoriza o Executivo a alienar, por doação, Lotes Urbanizados onde será implantado loteamento "João Domingos Netto", e dá outras providências.).

Outra lei que viabilizou a instalação desses conjuntos habitacionais foi a Lei nº 7614/11 sancionada no governo de Milton Carlos de Mello "Tupã", que atestava a parceria da Prefeitura Municipal com o Governo Federal em prol de construir cerca de 2.368 novas habitações, onde a prefeitura doava o lote, orçado em R\$ 874.978,57, antes descrito na Lei nº 6224/04 para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) com vistas de construção das habitações. Segue abaixo os artigos 1º e 8º, com os parágrafos 1 e 2 da Lei nº 7614/11²⁸.

A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU, MILTON CARLOS DE MELLO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP, no uso de minhas atribuições, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica instituído no âmbito do Município de Presidente Prudente o Programa "Minha Casa, Minha Vida - PMCMV", vinculado ao Programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal, criado pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com todas as suas alterações posteriores.

[...]

Artigo 8º - O Poder Executivo Municipal, objetivando promover a construção de 2.368 (duas mil trezentos e sessenta e oito) moradias destinadas à população com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, conforme política habitacional do Município, fica autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, do Governo Federal, o imóvel abaixo descrito:

[...]

²⁸As leis citadas são de consulta pública e foram retiradas do site <https://leismunicipais.com.br/a/sp/p/presidente-prudente/lei-ordinaria/2011/762/7614/lei-ordinaria-n-7614-2011-dispoe-sobre-cria-no-ambito-do-municipio-de-presidente-prudente-o-programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv-estabelece-planos-de-incentivos-a-projetos-habitacionais-populares-e-da-outras-providencias> Acesso em 11.dez.2015.

§ 1º O imóvel descrito neste artigo, cuja avaliação totaliza o montante de R\$ 874.978,57 em agosto de 2011, é, por esta Lei, desafetado de sua natureza de bem público e passa a integrar a categoria de bem dominial.

§ 2º A Caixa Econômica Federal contemplará as pessoas já sorteadas pelo Município de Presidente Prudente para os lotes referentes ao imóvel descrito neste artigo, desde que atendidos aos requisitos preceituados pela empresa pública donatária.

(PRESIDENTE PRUDENTE, Lei nº 7.614 de 06 de Setembro de 2011. Dispõe sobre: Cria no âmbito do município de Presidente Prudente o Programa "Minha Casa, Minha Vida - PMCMV", estabelece planos de incentivos a projetos habitacionais populares e dá outras providências).

Tendo sido entregue no dia 15 de Dezembro de 2013, o conjunto habitacional citado é um dos primeiros a ser povoado pelas famílias contempladas pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP, através de sorteio realizado com pessoas cadastradas na Secretária de Assistência Social da cidade. Suas 227 unidades foram as que apresentaram término mais rápido, comparado aos outros conjuntos da faixa 1 do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Figura 18. Presidente Prudente. Planta do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.

estendendo o tecido urbano de forma descontínua, como ocorrera no período de implantação do conjunto da COHAB.

O Conjunto Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) dista do centro da cidade de Presidente Prudente/SP cerca de 4,5 km. Podemos imaginar que, com a instalação do mesmo em 1978, o acesso logístico ao centro seria bem precário, devido à demanda de transporte público e a falta de veículos para boa parte da população que residia no conjunto analisado, até porque a mesma era muito jovem e não possuía grande renda, conforme analisado anteriormente.

Além do fator de localização dos mesmos, temos verificado as ações de empresas de capital privado no que se refere à incorporação e construção das habitações voltadas ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”, sendo a Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal responsável pelos sorteios, distribuição e toda questão burocrática no processo de aquisição da habitação, além de outras questões como o crédito para compra dos móveis, eletrodomésticos etc.

Em Presidente Prudente/SP devemos destacar as ações de incorporação da empresa Mampei Funada Incorporadora, de capital local, e da construtora MMF Construtora (Monteiro Mello Fernandes Construtora) de capital sulmatogrossense, ambas atuando como agentes de intervenção na aquisição dos lotes e na construção das habitações, respectivamente, em parceria com a atuação burocrática da Caixa Econômica Federal (CEF), que libera os valores necessários para as reformas e construções, além de gestionar todo o processo de aprovação e de cadastramento das famílias.

A figura 19 abaixo mostra uma placa de “plantão de vendas” de um empreendimento da MMF Construtora nas proximidades do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós.

**Figura 19. Informativo de “Plantão de Vendas” do Residencial Parque dos Ipês.
(2016)**



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016)

A MMF Construtora possui outros empreendimentos na cidade de Presidente Prudente/SP e em cidades como Tupã/SP e Assis/SP, conforme o quadro 7.

Quadro 7. Presidente Prudente. Empreendimentos da MMF Construtora. 2015.

Nome	Localização do Empreendimento	Financiamento/ Programa
<i>Residencial Cremonezi</i>	Presidente Prudente/SP	C.E.F / PMCMV
<i>Residencial Bela Vista I</i>		C.E.F / PMCMV
<i>Residencial das Acácias</i>		Particular
<i>Residencial Parque dos Ipês</i>		C.E.F / PMCMV

<i>Residencial Colinas</i>	Assis/SP	C.E.F / PMCMV
<i>Residencial das Figueiras</i>	Tupã/SP	Particular
<i>Residencial Jequitibás</i>		Particular
<i>Residencial das Araucárias</i>		Particular
<i>Residencial São Francisco I e II</i>		C.E.F / PMCMV
<i>Residencial Timboré</i>		Particular

Fonte: Organizado pelo Autor (2015)

De acordo com o quadro 7, o investimento da MMF Construtora também se destina a empreendimentos voltados a aquisição de cunho particular, ou seja, onde o adquirente irá entrar por recursos próprios, sem investimento direto de algum órgão público, diferente dos voltados ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

A parceria público/privada não é novidade na construção de habitações sociais em Presidente Prudente/SP, conforme debate empreendido anteriormente. O que difere do que já foi realizado na cidade é a forma com que a MMF Construtora divulga o empreendimento do “Minha Casa, Minha Vida”, atribuindo um logo para o conjunto habitacional, como será o conjunto de acordo com uma imagem disponibilizada pelo *site*, além de fornecer informações como andamento das obras etc³⁰, conforma a figura 20 abaixo ilustra.

Figura 20. MMF Construtora. Logo do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós e a imagem projetada do conjunto. 2015.

³⁰Tudo disponível no site: <http://www.mmfconstrutora.com.br/> Acesso: 11.dez.2015



Fonte: MMF Construtora (11.dez.2015).

A intenção de utilizar um logo é de trabalhar com o imaginário, criar a sensação de que o cidadão irá residir em uma habitação que possui uma imagem, algo atrelado ao *status* de que tal modelo trará para a sociedade. Oliveira (2014, p. 49) faz uma reflexão muito breve do que porque há esse pensamento em valorizar o espaço que será construído, atribuindo valores como segurança e conforto, pois,

A propaganda empregada na venda das habitações é fortemente inserida no imaginário ideal de vida, que alia essa representação de vida com segurança, lazer e ainda, e, principalmente, a facilidade na aquisição de tudo isso, através de financiamentos.

Tal questão se confirma quando vemos, em sites de notícias da cidade, que os que foram sorteados para morar em um conjunto habitacional são “contemplados”,³¹ ou seja, possuem o privilégio de ter uma habitação social com investimentos dos governos federal e participação da prefeitura municipal. A atitude de valorizar tal conjunto pode ser pensada como medida para evitar que sejam feitas reclamações e para passar uma ideia de algo dado, que merece ser valorizado pelo simbolismo que está sendo atrelado a ele.

Mas a imagem se modifica quando se é visitado o local de instalação do empreendimento, conforme vemos na figura 21.

³¹ “Contemplados recebem chaves das casas do Residencial Tapajós” <http://g1.globo.com/sp/presidente-prudente-regiao/noticia/2013/12/contemplados-recebem-chaves-das-casas-do-residencial-tapajos.html> Acesso em 11.dez.2015.

Figura 21. Presidente Prudente. Imagens do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2013.



Fonte: BASTAZINI, R. (2015)

As imagens vistas no real são completamente diferentes daquela demonstrada pelo *site* da MMF Construtora, que mostra um padrão de construção diferente do que realmente está presente do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. Isso reforça o sentido de se trabalhar com o imaginário e entregar algo diferente do proposto, demonstrando quais são as intencionalidades do poder público em direcionar famílias para habitações abaixo do esperado.

Na Tabela 9, apresentamos os dados de dimensão territorial que o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós possui.

Tabela 9. Presidente Prudente. Disposição territorial do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.

Especificação	Área (m²)	Porcentagem
<i>Área dos Lotes</i>	38.193,03	49,57%
<i>Sistema viário</i>	27.284,87	35,40%
<i>Área institucional</i>	3.852,78	5,00%
<i>Área verde (APP)</i>	0,00	0,00%
<i>Sistemas de Lazer</i>	7,724,84	10,03%
<i>Outros</i>	0,00	0,00%
<i>Área Loteada</i>	77.055,52	100,00%
<i>Área Remanescente</i>	0,00	0,00%
TOTAL	77.055,52	100,00%

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Presidente Prudente/SP. (2015). Organizado pelo Autor (2015).

Tal distribuição espacial, não comporta um comércio dinâmico como temos visto em outros conjuntos habitacionais, mas isto não impede o aparecimento de comércios “caseiros”, aqueles que são montados pelo morador no quintal da sua casa, apresentando-se como uma alternativa para os demais habitantes do conjunto habitacional. A figura 22 apresenta um desses comércios “caseiros”.

Figura 22. Presidente Prudente. Comércio ao lado da habitação no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2015.



Fonte: Arquivo do autor (17.Dez.2015)

A presença desses comércios advém de fatores como a distância que estes conjuntos estão do comércio já consolidado, pois se trata de um conjunto habitacional de apenas dois anos desde sua implantação, no qual não vemos a configuração de um ramo comercial com grandes e médias empresas. É comum vermos o “comércio de bairro”,³² onde a presença de mercearias, quitandas, bares e etc. são a principal atração comercial do conjunto recente, mesmo que de forma tímida, conforme vemos na figura 23.

Figura 23. Presidente Prudente. Presença de dois pequenos comércios no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós 2016

³² Utilizamos o termo “comércio de bairro” para retratarmos a existência de um ramo comercial de cunho menos estamentado e mais popular, com a presença de estabelecimentos comerciais destinados ao público do conjunto habitacional trabalhado. A não presença de estabelecimentos conhecidos nacional e até mesmo internacionalmente corroboram com o nosso pensamento de comércio mais popular.



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016)

Devemos também destacar a importância que o conjunto habitacional aqui analisado terá daqui pra frente. Sua localização não é a mais bem vista, porém, acabará atraindo novas atividades, como por exemplo, a que está retratada na figura 24 abaixo, onde conseguimos verificar a possibilidade de instalação de um empreendimento comercial ³³ na entrada do conjunto habitacional.

Figura 24. Possível instalação de um empreendimento comercial no Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. 2016

³³ Segundo conversa com uma vendedora próxima ao conjunto habitacional, o empreendimento em questão será o Supermercado Econômico da Gente LTDA.



Fonte: Arquivo do Autor (07.Jan.2016)

Portanto, a formação inicial do Conjunto Habitacional Residencial Tapajós apresenta ainda uma configuração que demanda de certo tempo para classificá-la de forma mais precisa. Porém, a presença de uma dinâmica na construção civil, com a implantação de vias e de acessos para outros conjuntos habitacionais próximos, nos leva a dizer que a espacialização do mesmo é algo que deverá ser observado a partir de agora.

A presença do comércio ainda é algo incipiente para caracterizá-la como uma grande lógica de trocas comerciais, mas o fato da presença do comércio em si ser algo presente, será interessante acompanhar as primeiras modificações que ocorrerão com o decorrer da espacialização que o conjunto habitacional terá.

A análise realizada sobre o bairro Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós nos permite estabelecer parâmetros que aproximam ambos, mesmo estando distantes no espaço – tempo no que se refere à instalação, período em que foram fundados etc. Ambos apresentam características muito peculiares no que se refere ao contexto de implementação dentre outras possibilidades pensadas.

No próximo tópico iremos realizar uma breve explanação a cerca da configuração de ambos os conjuntos habitacionais trabalhados, visando estabelecer uma aproximação no Espaço – Tempo, demonstrando como o Conjunto Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós são exemplos significativos do processo de territorialização das políticas públicas habitacionais nas cidades médias paulista, no caso em específico na cidade de Presidente Prudente/SP.

3.3 Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e Conjunto Habitacional Residencial Tapajós: Visão no Espaço – Tempo.

Os conjuntos habitacionais acima analisados nos permite estabelecer uma análise acerca da expansão que as políticas habitacionais tiveram nas cidades médias do Estado de São Paulo, neste caso, na cidade de Presidente Prudente/SP. A presença dessas políticas incide diretamente na configuração da cidade, o que pode ser observado através da expansão que os bairros possuem na disposição espacial dentro das cidades médias.

A presença de inúmeras medidas que visão resolver a questão habitacional de forma mais direta, por exemplo, modifica intensamente o espaço urbano das cidades médias, conforme pudemos verificar ao averiguar como se constituiu os conjuntos habitacionais Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós. E esta modificação do espaço urbano emerge alguns debates referentes ao planejamento urbano das cidades, que não seguem o padrão que é estabelecido nos seus Planos Diretores e culmina em condições totalmente divergentes, como a intensa favelização de alguns conjuntos habitacionais, o inchaço existente nas cidades médias devido o seu crescimento desordenado e etc.

Assim há a necessidade de se criar políticas públicas que tragam soluções cabíveis para o convívio nas cidades médias, como a estruturação do sistema de transporte urbano, condições de habitação de forma digna, acessibilidade do cidadão à cidade entre outros pontos. Dentro desta perspectiva, temos a modificação intensa das lógicas de espacialização dessas políticas, em específico as habitacionais, que passam a ser dotadas de um intenso processo de dinamização de suas ações, devido às atividades privadas de empresas detentoras de bens financeiros.

E conforme exposto, a análise realizada através dos conjuntos habitacionais Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) e Residencial Tapajós, em Presidente Prudente/SP, nos permite estabelecer uma análise de como a modificação do espaço urbano da cidade é fruto da espacialização de políticas habitacionais implementadas, que mesmo estando inseridas em um espaço-tempo diferente, são fundamentais para compreender como se deu a expansão urbana da cidade de Presidente Prudente/SP.

Compreendemos que Espaço – Tempo são noções que caminham conjuntamente no que tange a política de habitações sociais no Brasil. E quando afirmamos tal ponto, queremos dizer que, tendo a política habitacional como foco, iremos concordar com o que Serra (1984, p. 10) diz quando utiliza Hagerstrand para relatar o modelo “têmporo-geográfico da sociedade” apresentada pelo geógrafo sueco onde, a preocupação gira em torno de “como a sociedade deveria estar organizada e como qualquer padrão de povoamento deveria estar estruturado a fim de propiciar uma existência diária “habitável para o indivíduo.”

Se pensarmos na localização desses conjuntos habitacionais, nas periferias das cidades médias, iremos compreender que as mesmas não aproveitaram das vantagens de localizarem-se nos centros dessas cidades, ou seja, terão seus valores de venda abaixo do valor de compra e irão necessitar de toda uma infraestrutura que permita um acesso mais fácil a esses conjuntos habitacionais afastados. Tal questão contribuirá para um desgaste prévio desses conjuntos, no que se refere ao Espaço, e poderá tornar-se um local degradado e com problemas sociais destoantes com o Tempo. (SERRA, 1984)

Tanto o Conjunto Habitacional Bartolomeu Bueno de Miranda (COHAB) quanto o Conjunto Habitacional Residencial Tapajós possuem peculiaridades mesmo estando espaço - temporalmente distantes. Ambos localizam-se longe do centro principal da cidade de Presidente Prudente/SP e apresentam configuração de instalação em momentos políticos e econômicos que demandavam a apreciação de uma população carente de recursos sociais.

A necessidade de aceitação de ambos os governos analisados através dos conjuntos habitacionais é outro fator relevante quando pensamos em como as ações dos mesmos são determinantes na configuração espacial das cidades. Também temos a necessidade de investimento no setor a construção civil em ambos os casos, que permite um balizamento econômico para os governos estudados.

Deste modo, o contexto no Espaço – Tempo que configura os conjuntos habitacionais trabalhados no texto permite que verifiquemos como a espacialização de

ambos foi determinante para a configuração da malha urbana da cidade de Presidente Prudente/SP. A territorialização das políticas habitacionais também são responsáveis pela espacialização dos conjuntos habitacionais dentro do espaço urbano da cidade média estudada.

Assim sendo, os conjuntos habitacionais analisados são reflexos da implementação de políticas que visavam conter o déficit habitacional da cidade de Presidente Prudente/SP e, por si só, criam e estão criando suas espacialidades dentro da cidade citada, mesmo com a diferença existente no processo de implementação de ambos. E dentro do contexto de formação do espaço – tempo, ambos ainda permitem que verifiquemos como ocorreu a especialização de, hoje um bairro consolidado dentro da malha urbana da cidade de Presidente Prudente/SP e como a existência de um conjunto habitacional recente, inserido em uma política social abrangente, poderá vir a se constituir em um bairro de grande porte, devido aos mecanismos que o mesmo está sendo inserido, como o crédito e sua relação com o cidadão, conforme debate Catelan (2015).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ter a casa própria é um sonho que muitos brasileiros ainda buscam, já que a posse de um lugar para habitar é algo que está presente na vida de cada cidadão. Cabe ao Estado promover tal bem, já que perante a Constituição todos temos direito a uma casa para viver, porém, a teoria difere imensamente da prática aplicada, o que nos permite pontuar uma série de questões no que se refere a questão habitacional brasileira.

Sendo sinônimo de segurança, de liberdade e de conquista, a habitação adquiriu um valor estimado dentro da sociedade em que está inserida, aferindo sua classe social e destacando-o perante os demais. Assim, vemos a casa ser utilizada como instrumento de promoção governamental, devido a todo o fetichismo empregado nela pelos governantes, onde as suas ações estão totalmente modernizadas, com a inserção da habitação na linha de crédito, porém ainda vista como motivo eleitoral.

Tais pensamentos corroboram para que se formem várias expectativas no que se refere ao processo de aquisição da habitação social. Vemos que esse sistema de obtenção da casa própria está cada vez mais especializado e dotado de até mesmo uma democratização em sua posse, o que diferia muito daquilo que foi apresentado no início da década de 1920.

Sendo assim é possível apresentarmos algumas conclusões dentro daquilo que expomos ao longo deste trabalho. Obviamente que o debate não se encerra aqui e abrange outras discussões, já que é perceptível que a política habitacional brasileira é dotada de várias faces e ainda está inserida em um contexto mais abrangente de resolução.

Dentro de todo o nosso trabalho aqui exposto é possível realizarmos alguns apontamentos que iremos elencar abaixo:

- As políticas habitacionais no Brasil evoluíram estruturalmente, porém, continuam ainda dotadas de interesses políticos e de inúmeras irregularidades de direcionamento de recursos. Uma política social que está pautada em motivações financeiras e políticas não pode ser considerada totalmente aceitável e correta em suas ações.
- Governos com viés populista utilizam do déficit habitacional como pilar de aceitação política. Desde as ações oriundas do Plano Agache em 1920, temos visto que os governos, nos seus níveis, usam do problema habitacional para

angariar a aceitação da classe trabalhadora, que se vê forçada a acompanhar o governo da situação.

- No Estado de São Paulo, a atuação de empresas público/privada (COHAB – CRHIS) representam a territorialização das políticas públicas no Estado, proferindo a espacialização dos conjuntos habitacionais na malha urbana das cidades, representando um grande agente produtor da mesma. Isso se transformou na atualidade, com empresas dotadas de capital aberto em Bolsa de Valores e oriundas de outros estados, como Mato Grosso do Sul e Minas Gerais, que atuam de forma mais direcionada no que tange a habitação social, como por exemplo, em faixas de renda específica.
- A análise no Espaço – Tempo dos conjuntos habitacionais oriundos de políticas públicas de cunho nacional contribuem para fortalecer o entendimento de como estamos pensando as cidades e de que como devemos pensar as políticas públicas voltadas às mesmas. Tal pensamento permite que avaliemos como a localização dos empreendimentos pode ser diretamente alterada pelas ações de Construtoras e dos órgãos públicos responsáveis pela instalação dos conjuntos habitacionais.
- E dentro de todo o exposto, devemos salientar que, a política habitacional transformou-se e está inserida em um contexto de “circuito de aquisição” onde tudo o que é referente à habitação (móveis, eletrodomésticos, etc) está interligado em uma rede de relações que acompanham não só a casa, mas tudo o que está conectado nela, numa ideia correlacionada a que Catelan (2015) desenvolve em o “círculo financeirizado”. E quando pensamos em “circuito de aquisição” não só pensamos em bens para a habitação, mas também em um veículo para deslocar-se, já que os conjuntos habitacionais estão áreas periféricas, em acesso a *Internet via a rádio*, já que muitas não possuem linhas de telefone devido à distância, fora outros instrumentos que atraem a população residente nestas habitações. Isso contribui para entender que, no Espaço – Tempo, teremos a expansão das atividades ligadas ao processo de obtenção de uma habitação, aumentando ainda mais as atividades referentes a ela, ou seja, espacializando ainda suas medidas.

Estes apontamentos visam contribuir para o debate aqui exposto por nós, onde procuramos trazer fatos e dados que apontam que o déficit habitacional está longe de ser totalmente resolvido, pensando no caso de qualidade de habitação. Obviamente eles não se limitam a si só e procuram abrir mais um leque de discussões, visando não encerrar o pensamento.

Demandará muito tempo ainda para acompanharmos todas as ações referentes à política habitacional brasileira, sendo que ela sempre será um problema a ter solução. O que devemos ter é a consciência de estar sempre apontando os direcionamentos que o Estado dará para tal questão, e discutindo aprofundadamente todo o debate que se cria em torno dela, onde aqui sugerimos que seja realizado um processo de periodização de ações para chegarmos sempre nos pontos de debate.

A análise no Espaço – Tempo ainda nos permite abranger outras cidades para estudo, assim como acompanhar de forma mais profícua as transformações intra urbana ocorrentes devido a intensa modificação oriunda das ações dos agentes do capital referentes à construção habitacional.

O que nos cabe é acompanhar as medidas e continuarmos refletindo sobre o que ocorre com as atitudes do Estado perante o déficit habitacional. Sua solução está nas mãos de quem mais reclama de sua demanda, porém, também de quem mais precisa dele politicamente.

REFERÊNCIAS

ABREU, D.S. Esboço Histórico da fundação de Presidente Prudente. In: SPOSITO, M.E.B. (Org.) **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Pós-graduação em Geografia da FCT/UNESP - GASPERR, 2001, p. 11-14.

ANDRADE, G.V.M. *Políticas Habitacionais Brasileiras: Uma avaliação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” em suas duas edições*. 2012. 86 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia de Produção da Escola Politécnica) Universidade Federal do Rio de Janeiro). Rio de Janeiro - RJ. 2012.

ARAÚJO, A.C.S. *A casa (própria) alugada no Programa de Arrendamento Residencial*: questões da política pública habitacional e o caso do Residencial Cavallari na cidade de Marília-SP. 2007. 346 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2007.

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

AZEVEDO, Sérgio. **Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986)**: Criação, trajetória e extinção do BNH. In: Rev. Adm. Pub. Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, 1988, p. 107-119. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/viewFile/9391/8458>. Acesso em 25. Jul. 2015.

BARON, Cristina M. P. **Cidade e Habitação em Presidente Prudente: 1964-1986**. Tese (Doutorado em Arquitetura), 2010. Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, 2010.

A Produção da Habitação e os Conjuntos Habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões - IAPs. Tópos (UNESP. Presidente Prudente), v. 5, p. 102-126, 2011.

BRASIL. Programa Minha Casa, Minha Vida. s/d. Disponível em: http://www.sedhab.df.gov.br/mapas_sicad/conferencias/programa_minha_casa_minha_vida.pdf Acesso em 09. Dez. 2015.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da Habitação Social. In: *Análise Social*. São Carlos, v. 29, 1994, p. 711-732. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>. Acesso em 16. Dez. 2014.

_____. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida. *Teoria e Debate*. São Paulo, v. 82, 2009. Disponível em: <http://www.teoriaedebate.org.br/index.php?q=materias/nacional/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 19. Out. 2015.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. **A política habitacional do Brasil (1930-1990)**. In: Periódico de Divulgação Científica da FALS. Ano I - Nº 02 - Março de 2008. Disponível em: <http://www.fals.com.br/revela9/politicahabitacional.pdf>. Acesso em: 01. Jul. 2015

_____. **De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil**. Espaço Plural, Paraná, n. 17, p. 66-72, Ano VIII. 2º semestre de 2007.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas**. s/d. Disponível em: http://www.observatoriodasmetropoles.ufri.br/download/adauto_polhab_brasil.pdf. Acesso em 27. Jul. 2015.

CATELAN, M.J, BASTAZINI, R. **A Creditização e a Financeirização nas Políticas Habitacionais Brasileiras: Ampliação do consumo nas Cidades Médias**. In: XII Coloquio y Trabajos de Campo Del Grupo de Geografía Urbana. 2014. Disponível em: http://www.uib.cat/ggu/docs/12col_ggu/Archivos/27.pdf. Acesso 13.Set.2015.

CATELAN, M.J. Vida a crédito nas cidades médias/intermediárias brasileiras: Efeitos do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: BELLET et al. **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente e Lleida. Universitat de Lleida. 2015. p. 441 – 470.

CHALHOUB, S. Cortiços. In **Cidade Febril: Cortiços e Epidemias na Corte Imperial**. São Paulo. Companhia das Letras. 1996. p. 15 – 56.

CONTEL, F.B. *Território e finanças: Técnicas, normas e topologias bancárias no Brasil*. 2006. 343 f. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós Graduação em Geografia Humana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2006.

_____. Espaço Geográfico, Sistema Bancário e a Hipercapilaridade do crédito no Brasil. In: *Caderno CRH*, Salvador, v. 22, n.55, p. 119-134, Jan/Abr 2009. Disponível em: <http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=625>. Acesso 10. Ago. 2015.

_____. Nova topologia bancária e a geografia urbana brasileira: a hipercapilaridade do crédito. s/d. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/43.pdf> Acesso em 19.dez.2015.

CORREA, R.L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

FAVERO, C.N. *Creditização e uso do território: o caso da financeira ibi*. 2012. 80 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual de Campinas – Campinas – SP. 2012.

FERNANDES, Sílvia Aparecida Souza. *Territorialização das políticas habitacionais em Bauru e Presidente Prudente: a atuação da CDHU, COHAB-CRHS e COHAB-Bauru*. Presidente Prudente: UNESP, 1998 (Dissertação de Mestrado).

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

_____. **Políticas Públicas de Habitação Popular: Os papéis da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – Cohab RP no desenvolvimento urbano**. DIALOGUS, Ribeirão Preto, v.1, n.2, p.43-63, 2006.

FERNANDES, C. C. P.; SILVEIRA, S. F. R. **Ações e contexto da política nacional de habitação**: da Fundação Casa Popular ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”. In: II Encontro Mineiro de Administração Pública, Economia Solidária e Gestão Pública. 2010. Disponível em: <http://www.emapegs.ufv.br/docs/Artigo27.pdf>. Acesso em 19. Jun. 2015.

FILHA, D. C.M, COSTA, A.C.R, ROCHA, E.R.P. **Perspectivas e desafios para inovar na construção civil**. BNDES Setorial, nº 31, 2010, p. 353 – 410. Disponível em <http://web.bndes.gov.br/bib/jspui/handle/1408/4522> Acesso em 08. jan. 2016.

FREITAS, S.A. *Habitação Popular em Goiânia: Vila Mutirão Mil casas em um dia*. 2007. 130 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. 2007

FURTADO, B.A, NETO, V.C.L, KRAUSE, C. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Nota Técnica. IPEA, n °1, p. 1 – 20, 2013.

GAP (Grupo de Arquitetura e Planejamento) (1983), *Habitação Popular: Inventário da Ação Governamental*, FINEP/Projeto, São Paulo.

MEDEIROS, S, F, R, Q. **BNH: Outras Perspectivas**. In: Conferencia Nacional de Políticas Públicas contra a pobreza e a desigualdade. UFRN. 1. 2010. *Anais...* 2010 p. 1 – 15. Disponível em: <http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20perspectiva.pdf> Acesso 30.Ago.2015.

MELO, W.F. **A ditadura, a questão da moradia e a modernização excludente**: Roberto Campos em defesa do Sistema Financeiro da Habitação. *Verinotio*. N. 17. Abril, 2013. Disponível em: <http://www.verinotio.org/conteudo/0.97102996238603.pdf> Acesso em 05.Jan.2016.

MELLO, P.R, CORREA, A,M,C,J. **Salário Mínimo**: Evolução Histórica, desigualdade e pobreza no Brasil. *Impulso*, Piracicaba. n. 30, s/d. Disponível em <http://www.unimep.br/phpg/editora/revistaspdf/imp30art07.pdf> Acesso em 12.dez.2015.

NASCIMENTO, Rose Maria. *Dispersão e difusão*: A Constituição do subcentro da COHAB e de sua centralidade. 1999. 81 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia Universidade Estadual Paulista (UNESP) – Presidente Prudente – SP. 1999.

OLIVEIRA, V.F. **Do BNH ao Minha Casa Minha Vida**: Mudanças e Permanências na política habitacional. *Caminhos da Geografia*, Uberlândia, v. 15, n. 50, Jun/2014. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/>. Acesso em 26. nov. 2015.

RODRIGUES, Taila Albuquerque, SALVADOR, Evilásio. As implicações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) nas Políticas Sociais. *Ser Social*, Brasília, v. 13, n. 28, p. 129-156, jan./jun. 2011

ROYER, L.O. **Sistema Financeiro Habitacional e Sistema Financeiro Imobiliário**: limites e possibilidades. In: Circuito de debates acadêmicos IPEA. 1. 2011. *Anais...* 2011. p. 1-14.

SCIRÉ, Claudia D'Ipolitto de Oliveira. *Financeirização da pobreza: crédito e endividamento no âmbito das práticas populares de consumo*. Teoria & Pesquisa: Revista de Ciência Política, São Carlos, v. 20, n. 1, p. 65-78, 2011.

SERRA, E. **Noções de “Espaço” e de “Tempo” em Geografia**. Boletim de Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, - PR, v.2, nº2, p. 03 – 16, 1984.

SHIMBO, L.Z. *Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós – Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos – 2010.

SILVEIRA, Maria Laura. Finanças, Consumo e Circuitos da Economia Urbana na cidade de São Paulo. In: *Caderno CRH*, Salvador, v. 22, n.55, p. 65-76, Jan/Abr 2009. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S010349792009000100004&script=sci_arttext. Acesso 11. Ago. 2015.

SILVA, C.M.S. *Programas Habitacionais para famílias de baixa renda. O caso do Programa Socorro Social: efetivação de um direito ou clientelismo?* 2007. 82 f. Monografia (Trabalho de Graduação em Serviço Social). Universidade de Brasília. Brasília. 2007.

SILVA, Ronés Borges. A segregação socioespacial urbana em Presidente Prudente – SP. In: *Revista da Católica*, Uberlândia, v. 1, n. 2, p. 81-104, 2009. Disponível em: <http://catolicaonline.com.br/revistadacatolica2/artigosv1n2/07-GEOGRAFIA-02.pdf>. Acesso em 08.dez.2015

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

SOUZA, L.M. *Análise Comparativa das Políticas Habitacionais nos Governos Fernando Henrique Cardoso e Luiz Inácio Lula Da Silva*. 2005. 164 f. Dissertação (Mestrado Profissionalizante em Gestão de Políticas Públicas). Centro de Educação de Ciências Jurídicas, Políticas e Sociais. Universidade do Vale do Itajaí. Itajaí – 2005.

SOUZA, M.J.L. Região, bairro e setor geográfico. In: *Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013, p. 135 – 162.

SPOSITO, M.E.B. **O “chão” em Presidente Prudente**: a lógica de expansão territorial urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia), 1983. Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista. Rio Claro. 1983.

SPOSITO, E.S. *Produção e Apropriação da Renda Fundiária Urbana em Presidente Prudente – SP*. 1990. 158 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo. São Paulo – 1990.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>. Acesso em 27. Jul. 2015.