**O PAPEL DA COHAB-RP
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
EM RIBEIRÃO PRETO (SP)**

Danilo Brich dos Santos

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
Instituto de Arquitetura e Urbanismo
São Carlos, 2017**

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
Instituto de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

DANILO BRICH DOS SANTOS

O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP)

Dissertação apresentada ao Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP) para obtenção do título de Mestre em Ciências.

Área de concentração:
Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo.

Orientadora:
Profa. Dra. Eulalia Portela Negrelos

Versão Corrigida

São Carlos
2017

Imagem de capa: Mapa aerofotogramétrico (folha 263).

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO DE COMUNICAÇÃO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

DD724p DOS SANTOS, Danilo Brich
 O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em
Ribeirão Preto (SP) / Danilo Brich DOS SANTOS;
orientadora Eulalia Portela NEGRELOS. -- São Carlos,
2017.
 172 p.

 Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo, Teoria e História da
Arquitetura e do Urbanismo) -- Instituto de
Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo,
2017.

 1. cidade. 2. espaço urbano. 3. habitação. 4.
COHAB. 5. Ribeirão Preto. I. NEGRELOS, Eulalia
Portela, orient. II. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidato(a): **Danilo Brich dos Santos**

Título da tese: **"O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP)"**

Data da defesa: **08/11/2017**

Orientador: Profa. Dra. Eulalia Portela Negrelos

Comissão Julgadora:

Resultado:

Profa. Dra. Eulalia Portela Negrelos
(IAU/USP)

NÃO VOTANTE

Profa. Dra. Lúcia Zanin Shimbo
(IAU/USP)

APROVADO

Profa. Dra. Isabel Aparecida Pinto Alvarez
(FFLCH/USP)

aprovado

Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria
(FAU-UnB)

APROVADO

Coordenadora e Presidente da Comissão de Pós-Graduação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo: Profa. Dra. **Cibele Saliba Rizek.**

À Cecília.

Agradecimentos

Depois de anos de graduação, com abordagens e temáticas muito diversificadas, dezenas de disciplinas e trabalhos cumpridos e vividos em tempos mais jovens, tem-se a impressão de que desenvolver um projeto de pesquisa específico num programa de pós graduação seria algo mais breve, pessoalmente menos custoso até. Um engano! São anos desafiadores, de muito trabalho, de grande amadurecimento acadêmico, mas também muito prazerosos. Mesmo que um projeto de pesquisa seja apresentado, aprovado e desenvolvido no âmbito da pós graduação, ele é apenas o começo da montagem de um grande quebra-cabeças de peças infindáveis e pouco conhecidas. Saber quais peças precisam ser procuradas, onde elas poderiam ser encontradas e encaixadas é um desafio que só pode ser realizado, minimamente com êxito, com boa estrutura acadêmica e ajuda de muitas pessoas.

Agradeço, primeiramente, à minha professora-orientadora, Eulalia Portela Negrelos, por sua disposição em aceitar o desafio de me orientar e trabalhar ao meu lado no desenvolvimento desse projeto, por sua parceria qualificada, comprometida, respeitosa, paciente e compreensível, sobretudo no momento mais delicado em que a pesquisa precisou ser temporariamente interrompida.

Obrigado a todos os professores do Instituto, especialmente à Lúcia Shimbo, Ruy Lopes, Telma Correia e Cibele Rizek, que certamente contribuíram no curso desse trabalho, além dos docentes vindos de outros departamentos para participar das bancas de qualificação e defesa. Obrigado também a todos os demais funcionários do Instituto, particularmente aos da Secretaria de Pós Graduação.

O auxílio público financeiro é decisivo para produção de conhecimento de qualidade, para a ampliação do acesso e da permanência no ensino público. Por isso agradeço também o auxílio recebido por um ano e meio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) através do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do IAU-USP.

Deixo um abraço carinhoso aos meus amigos mais próximos: Cabelera, Dé (também pelas imagens), Chips, Tati, Tiozão, Talita (também pelo mapa), Everas, Camila, Monstro, Ju, Caio Marco, Aline, Ligia, Elisa, Urso, Micróbio, Joy, David (também pela fotografia), Giu, Felipe, Lu e Chileno; e aos amigos que encontrei em São Carlos na trajetória do trabalho: Rafael Finet, Rafael

Sampaio, Fausto, Mariana, Andrea, Rodolfo, Renata, Milena, Fúlvio, Tuani, Fabrício, Cecília e José. Agradeço especialmente Everaldo Macena de Lima Neto, por sua amizade e contribuições generosas na produção cartográfica da dissertação, e Daniel Deminice, grande parceiro e professor desde o início do projeto.

Obrigado ainda à companheira Belinha, à “Japa do pedágio”, à Graça, ao Glauco do Sebo, ao Mauro do Arquivo Público e aos funcionários da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto: Célio, Douglas e, principalmente, Sandra Visconde.

Meus pais, Sonia e Ronaldo, num tempo passado em que buscar o acesso ao ensino superior público não era algo no horizonte próximo de seus pares, e eles sequer tiveram a chance de alcançar, fizeram a escolha por voltar todas as suas forças para que eu e minha irmã Fernanda querida pudéssemos chegar à universidade pública – eu primeiro, depois ela, talvez sejamos até hoje os únicos em toda a família que cursaram a graduação em uma universidade pública. Isso seguramente tirou deles, trabalhadores em busca de melhores condições de vida, grande parte da saúde, do descanso e do conforto que poderiam ter tido caso aceitassem as alternativas à vista. Devo cada segundo do esforço necessário para a realização desse trabalho ao amor que eles depositaram em mim. Espero que minha filha Morena, que chegou em tempos difíceis para alegrar nossos corações, e os outros que possam chegar, tenham ideia de toda a luta por trás de um pequeno trabalho como esse. Que ele um dia possa ser uma referência positiva em suas vidas.

A passagem pela pós-graduação e a realização do trabalho não teria sido possível sem o envolvimento de minha companheira Cecília. Muito obrigado por seu esforço, por sua ajuda e paciência. Sei que não foi fácil! Por isso também, dedico esse humilde trabalho a você. Com amor, espero que goste.

Ribeirão Preto, 7 de setembro de 2017.

Resumo

DOS SANTOS, Danilo Brich. O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP). Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2017.

O trabalho é um estudo sobre o papel da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), principal agente público promotor de habitação na região, na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP) e busca refletir sobre as contradições sociais recentes da cidade a partir das relações com os episódios mais marcantes de sua urbanização. Massivos e concentrados nas periferias da Zona Norte, os conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB-RP entre 1970 e 1996 são evidências materiais contundentes da atuação desequilibrada da empresa na cidade e seu estudo fornece elementos analíticos importantes para os debates envolvendo a urbanização de Ribeirão Preto e o papel do Estado na produção do espaço urbano. Assim o trabalho se organizou sobre três pilares centrais: a urbanização e os estudos da história e da geografia urbana de Ribeirão Preto; o Estado, a habitação e a produção do espaço urbano; e a atuação da COHAB-RP na cidade e seu papel na produção do espaço.

Palavras-chave: cidade; espaço urbano; habitação; COHAB-RP; Ribeirão Preto.

Abstract

DOS SANTOS, Danilo Brich. The COHAB-RP role in the production Ribeirão Preto (SP) urban space. Master dissertation. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2017.

This master is a study about the role of the Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP (Regional Housing Company of Ribeirão Preto), main public agent to promote housing in the region, in producing urban space in the city and seeks reflection on the social contradictions from the major episodes of its urbanization. Massive and concentrated in the North Zone suburb, the housing sets produced by the COHAB-RP between 1970 and 1996 are compelling material evidences of the unbalanced actuation of the Company in the city and the study brought important analytics elements to the debate around the urbanization of Ribeirão Preto and the role of the State in the production of urban space. The work was organized in three central pillars: the urbanization and the history and urban geography studies of Ribeirão Preto; the State; the housing and the production of urban space; and the actuation of the COHAB-RP in the city and its role in the production of space.

Keywords: city; urban space; housing; COHAB-RP; Ribeirão Preto.

Índice de Ilustrações

Mapa 1.1	25
Estrada de Goiás na Capitania de São Paulo	
Mapa 1.2	26
Estrutura fundiária da margem esquerda do rio Pardo por volta de 1850	
Foto 2.1	35
Biblioteca Altino Arantes	
Mapa 2.2	37
Seções do Núcleo Colonial Antônio Prado	
Foto 2.3	39
Hospital de Isolamento	
Foto 2.4	39
Santa Casa de Misericórdia	
Tabela 3.1	47
População total do Brasil (1872 a 2010)	
Tabela 3.2	48
População total do estado de São Paulo (1872 a 2010)	
Tabela 3.3	48
População total do município de Ribeirão Preto (1874 a 2010)	
Tabela 3.4	49
População total do Brasil por situação de domicílio (1940 a 2010)	
Tabela 3.5	49
População total do estado de São Paulo por situação de domicílio (1950 a 2010)	
Tabela 3.6	49
Brasil, estado de São Paulo e Nordeste Paulista - taxa de urbanização (%) – 1940-1996	
Tabela 3.7	50
População total do município de Ribeirão Preto por situação de domicílio (1980 a 2010)	
Foto 3.8	54
Jardim da praça XV de Novembro	
Foto 3.9	54
Praça XV de Novembro e praça Carlos Gomes	

Mapa 4.1	63
Esquema do Plano Diretor de Oliveira Reis	
Mapa 4.2	68
Mapa viário geral (1975)	
Foto 6.1	86
Edifício dos Bancários	
Tabela 8.1	102
Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996.	
Tabela 8.2	103
Conjuntos e unidades habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 relativos por zona.	
Mapa 8.3	105
Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996	
Mapa 8.4	107
Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 - Zona Norte	
Mapa 8.5	109
Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 – Por ordem cronológica de entrega	
Gráfico 8.6	113
Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 – Evolução por Zona.	
Planta 9.1	117
Conjunto habitacional Quintino Facci II	
Planta 9.2	118
Conjunto habitacional Adelino Simioni	
Planta 9.3	119
Conjunto habitacional Avelino Alves Palma	
Mapa 9.4	121
A região da “ponta norte”	
Planta 9.5	123
Conjunto habitacional Dom Manoel da Silveira D’Elboux	
Tabela 9.6	125
Autores dos projetos dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP (1970 - 1996)	
Tabela 9.7	126
Responsáveis técnicos pelos projetos dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP (1970 - 1996)	

Foto 9.8	128
Aérea (1971)	
Fotomontagem 9.9	129
Aérea (1984)	
Fotomontagem 9.10	129
Aérea (1994)	
Foto 9.11	130
Aérea (2017)	
Mapa 9.12	132
Sobreposição das áreas do Núcleo Colonial, do Plano Diretor de Oliveira Reis e dos Conjuntos da COHAB-RP	
Foto 10.1	137
Aérea a partir da “ponta norte”	
Mapa 10.2	140
Evolução da mancha urbana de Ribeirão Preto (1960 - 2000)	
Diagrama 10.3	145
Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Quintino Facci II	
Diagrama 10.4	146
Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Adelino Simioni Parte 2/2	
Diagrama 10.4	147
Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Adelino Simioni Parte 1/2	
Diagrama 10.5	148
Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Avelino Alves Palma	
Tabela A.1	169
Prefeitos municipais de Ribeirão Preto (1969 - 2017)	
Tabela A.2	170
Produção total da COHAB-RP (1970 - 2017)	
Tabela A. 3	172
Tipologia dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto (1970 – 1996)	

Sumário

Introdução	17
1. A formação urbana de Ribeirão Preto e a posse da terra	23
2. O Núcleo Colonial e as obras de modernização	33
3. As origens das vertentes de crescimento urbano	43
4. História concisa do planejamento urbano municipal	57
5. Espaço urbano e habitação	73
6. Estado e habitação social no Brasil	81
7. A Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto	93
8. A produção da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto: 1970-1996	99
9. Os projetos da COHAB-RP e a “ponta norte” da cidade	115
10. A COHAB-RP e a produção do espaço urbano	135
Conclusões	157
Referências bibliográficas	163
Anexos	169

Introdução

Local de simples roçados e povoamento disperso até o início do século XIX, a ocupação das terras que viriam formar a cidade de Ribeirão Preto foi se dando em um país dominado pela força política e econômica das elites agrárias, especialmente nos “sertões”, por um governo monarquista e em um momento de forte decadência do uso da mão de obra escrava.

Marcado pela concentração fundiária e pelos conflitos de terra, o povoamento tomou fôlego após a década de 1850 e, impulsionado pelo avanço da monocultura cafeeira, chegou ao século XX já como um dos maiores e mais ricos do interior do país. Mesmo quando o cultivo do café entrou em crise e ele deixou de ser o principal produto regional, Ribeirão Preto, com certa diversidade econômica, acompanhou em alguma escala a industrialização e a urbanização do país na primeira metade do século XX e seguiu crescendo, somando cerca de meio milhão de habitantes no final da década de 1990.

A maior parte da história da cidade esteve relacionada ao pujante setor agrícola da região, principalmente ao café e à cana de açúcar, e foi contada fantasiosamente em *slogans* como “A Califórnia brasileira”, “A terra do chope” ou “A capital do agronegócio”. Contudo, há outros lados da história, muitas vezes negligenciados pelas narrativas hegemônicas, em que a celebração pelo desenvolvimento econômico se omitiu frente às severas contradições e desigualdades sociais que se configuravam. Do mesmo jeito que o desenvolvimento econômico e a industrialização trouxeram “notoriedade” à cidade, produziram e reproduziram também contradições sociais, sendo algumas delas bem notadas espacialmente e fundamentais para o entendimento das relações entre a produção de habitação e a produção do espaço urbano.

A cidade também não ficou de fora das transformações oriundas dos rearranjos estruturais do modo de produção capitalista em âmbito global. Importantes grupos empresariais surgiram ou mesmo se readequaram às facetas financeirizadas do modelo na segunda metade do século XX e colocaram a cidade de certa forma nas dinâmicas globalizantes que reestruturaram parques produtivos em todo o mundo. Nestlé, 3M, Coca-Cola, Pearson, Ambev e OHL são alguns exemplos de empresas filiadas à cidade.

Houve com isso uma grande variedade de agentes que atuaram na urbanização de Ribeirão Preto desde o início do povoamento, assim como foram diversos os interesses que permearam as relações de forças entre eles. Além do Estado, seus órgãos de administração direta e autarquias, fazendeiros, industriais, ricos comerciantes e até representantes de empresas estrangeiras exerceram papel decisivo na formulação de políticas públicas para a cidade, se não pela participação ativa em cargos públicos e/ou contratos de prestação de serviços com o município, participando indiretamente através de alianças políticas e econômicas em defesa de seus interesses.

Partindo dos dias atuais, nota-se que Ribeirão Preto possui problemas sociais graves, com um enorme desequilíbrio entre uma Zona e outra, onde parte importante da população da cidade carece de infraestrutura e serviços públicos básicos, com indicadores sociais alarmantes, sobretudo se analisados frente à capacidade produtiva instalada, à produção de riqueza e à oferta de serviços na cidade. Enquanto isso, algumas regiões da cidade se destacam positivamente pela assistência ativa do Estado, pela boa infraestrutura, pela oferta de serviços especializados e pelos altos preços imobiliários.

Havia inicialmente na pesquisa a percepção de que a questão da propriedade da terra e a produção de habitação popular na cidade poderiam ter tido um peso significativo na urbanização de Ribeirão Preto e, logo, sido causa e consequência de algumas dessas contradições sociais. Em decorrência, havia também a hipótese de que o próprio Estado, a despeito de seu poder no combate às desigualdades, atuou por meio da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) reafirmando as discrepâncias espaciais que se arrastavam desde décadas anteriores com a produção massiva e concentrada de conjuntos habitacionais.

Observada então mais de perto, a produção da COHAB-RP se mostrou muito expressiva e seus conjuntos exemplos materiais contundentes de seu papel no crescimento da cidade. Criada na virada da década de 1960 para 1970, a COHAB-RP produziu milhares de unidades habitacionais em dezenas de conjuntos apenas na cidade de Ribeirão Preto, estando eles, em quase sua totalidade, localizados nas terras ao norte do curso do ribeirão que dá nome ao município.

Os estudos desenvolvidos desde a elaboração do projeto de pesquisa indicaram que as primeiras três décadas de atividade na cidade eram centrais para entender o papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto. O recorte bem definido, contudo, não poderia ser explorado sem um diálogo constante com a história e a geografia da cidade desde suas origens, já que existiam também indícios de que os laços sociais envolvendo a propriedade da terra e a produção dos conjuntos não deixavam os tempos atuais tão distantes do século XIX.

Mensurar com precisão o peso e as relações que as macro transformações produtivas têm com a produção habitacional regional seria tarefa muito audaciosa e não esteve no horizonte próximo deste trabalho. Por outro lado, uma análise localista, restritiva e desconexa do desenvolvimento do modo de produção e da conjuntura global mais recente levaria a pesquisa a resultados fatalmente ociosos. Esse diálogo com a história e a geografia da cidade desde o século XIX e suas relações com o modo de produção capitalista que no Brasil se acomodava, ajuda a explicar o crescimento econômico e demográfico de Ribeirão Preto desde o início de sua formação e seus consequentes problemas urbanos. Pode colaborar também para um entendimento do cenário urbano nacional brasileiro, especialmente da década de 1960 em diante, quando vimos florescer no país um sistema mais sólido para a produção de habitação social, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação, do Banco Nacional da Habitação e das COHABs.

Em Ribeirão Preto, além da própria produção habitacional, alguns momentos parecem ter colaborado mais diretamente para que a cidade tivesse a conformação atual e precisaram ser mais bem explorados ao longo do trabalho. Entre eles: a formação de um núcleo colonial na penúltima década do século XIX; o conjunto de reformas urbanas modernizadoras da virada do século XIX para o século XX; as transformações das matrizes produtivas a partir do segundo quarto do século XX; e os debates e os acúmulos no âmbito do planejamento urbano, passando principalmente por parte da legislação aprovada e pela proposta de Plano Diretor de José de Oliveira Reis da metade do século XX.

Todos eles indicavam ter tido influência na organização excessivamente desequilibrada do espaço urbano de Ribeirão Preto e no fato de muitos dos trabalhadores terem se instalado nas terras para além das várzeas do ribeirão Preto e do córrego Retiro Saudoso, ocupando a maior parte do arco norte da cidade, enquanto as classes dominantes se direcionaram para as terras mais ao sul. Dessa maneira, precisaram ser visitados pela pesquisa a fim de entender suas possíveis relações com a produção da COHAB-RP e a produção do espaço urbano nas décadas mais recentes. A partir daí, conseguir mensurar criticamente o peso dos empreendimentos da COHAB-RP com os desequilíbrios históricos na produção do espaço urbano se apresentou como

um desafio permanente para o desenvolvimento do trabalho e a busca por um possível entendimento sobre a realidade social recente de Ribeirão Preto.

Os problemas urbanos envolvendo a questão da moradia se agravaram consideravelmente durante o último quarto do século XX e a COHAB-RP, como principal agente público regional para a promoção habitacional, foi quem respondeu a maior parte das demandas por habitação popular na cidade. Entender como, onde e quando seus conjuntos foram implantados permite mostrar em certa medida como o Estado lidou com essas questões e atuou no ordenamento urbano frente ao avanço ostensivo dos interesses privados ávidos pelo fortalecimento de seus negócios, contribuindo para o entendimento das dinâmicas espaciais mais recentes.

Ao iniciar suas atividades na cidade a partir de 1970, a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto se deparou com algumas dessas contradições territoriais que por sua vez influenciaram em seus projetos habitacionais. Dadas as especificidades da produção imobiliária, sendo a habitação mercadoria e espaço produzido concomitantemente, a busca pelo entendimento da urbanização de Ribeirão Preto e o papel da COHAB-RP nesse processo ajudam a construir uma interlocução promissora entre a produção do espaço urbano e organização territorial da cidade.

Desse modo, num caminho possível dentre inúmeras outras possibilidades analíticas, o estudo pretende ainda contribuir para o entendimento das dinâmicas urbanas históricas de Ribeirão Preto, para o debate acadêmico envolvendo o Estado e a produção de habitação popular no Brasil, sobretudo após 1964 e a criação de um Sistema Financeiro da Habitação, estabelecendo um diálogo crítico com os processos ligados às determinações gerais do modo de produção capitalista e à produção do espaço urbano, em especial com a produção de renda e a reprodução da força de trabalho.

Para tanto, a pesquisa procurou de início revisar extensamente os trabalhos acadêmicos relacionados à urbanização de Ribeirão Preto e aos elementos e atores que participaram intrinsecamente da formação de suas vertentes de crescimento, buscando entender os movimentos de transformação espacial e os episódios mais importantes do planejamento urbano municipal. A pesquisa enfrentou também o desafio perene de qualquer trabalho científico de compor um repertório teórico capaz de contribuir para o entendimento das hipóteses principais. Assim, foram traçadas três frentes centrais de trabalho: a urbanização e os estudos de história e geografia urbana de Ribeirão Preto; a história da habitação social no Brasil; e o espaço urbano no modo de produção capitalista. Ademais, dialeticamente paralelo a essas três frentes, a COHAB-RP e seus projetos habitacionais foram objetos integrais da pesquisa e a

busca, a sistematização e o entendimento de sua produção se mostraram centrais para o compreensão de seu papel na cidade e para evolução do trabalho.

Além do arcabouço teórico clássico das ciências humanas, a produção acadêmica correlata ao objeto de pesquisa desenvolvida pelos programas de pós graduação em geografia, história e arquitetura e urbanismo é vastíssima, notadamente a das últimas décadas no âmbito das problemáticas urbanas. Alguns desses programas se destacaram no percurso desta pesquisa, entre eles: da Universidade de São Paulo (USP); da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP); da Universidade Estadual Paulista (UNESP); da Universidade Federal Fluminense (UFF); da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ); da Universidade de Brasília (UNB); e da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).

Muitos programas produziram trabalhos sobre a produção do espaço urbano, a produção habitacional no Brasil, entre outros, mas, poucos discutiram a cidade de Ribeirão Preto e, quando o fizeram, suas produções acadêmicas partiram do campo da história com amplo domínio do período da Primeira República. Contudo, o desenvolvimento desta pesquisa não encontrou trabalhos acadêmicos que tivessem abordado o papel da produção de habitação social na cidade de Ribeirão Preto sob a ótica da produção capitalista do espaço urbano, o que mais uma vez trouxe desafios e motivações à pesquisa.

Dado que este trabalho se propôs a elaboração de mapas temáticos que representassem o espaço geográfico de Ribeirão Preto e a atuação da COHAB-RP na cidade, a busca por materiais cartográficos e trabalhos de campo foi indispensável para o seu desenvolvimento. As plantas, mapas, cartas, desenhos, relatórios e estudos encontrados nos arquivos públicos e órgãos administrativos, entre eles, o Arquivo Público e Histórico da Cidade de Ribeirão Preto e os arquivos da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, contribuíram diretamente para o trabalho.

Entre as bibliotecas mais acessadas, destacaram-se as vinculadas às universidades públicas estaduais que foram absolutamente essenciais no trajeto da dissertação, com destaque para a Biblioteca Florestan Fernandes e a Biblioteca Central da Escola de Engenharia de São Carlos, ambas da USP, a Biblioteca Comunitária da Universidade Federal de São Carlos e a Biblioteca Octávio Ianni, do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da UNICAMP, além dos acervos virtuais disponibilizados por outros departamentos, como os dos diferentes campus da Universidade Estadual Paulista.

Nesse sentido, os acúmulos da pesquisa foram organizados em dez capítulos, num percurso dissertativo desde a formação da cidade até a atuação da COHAB-RP, sendo que: os quatro primeiros capítulos aglutinaram temas mais relacionados à urbanização de Ribeirão Preto, procurando debater criticamente os momentos e movimentos mais importantes; os três

seguintes giraram em torno de debates predominantemente teóricos sobre a cidade, a produção do espaço urbano, as determinações gerais do modo de produção e a produção de habitação social no Brasil; e, por fim, os três últimos focados na COHAB-RP e seu papel na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto, explorando sua produção e as relações com a cidade.

Portanto, o trabalho de pesquisa se desenvolveu com o intuito de contribuir para o entendimento dos problemas sociais atuais, debatendo criticamente a trajetória urbana de Ribeirão Preto a partir da atuação da COHAB-RP na cidade, tendo como base principal a produção de conjuntos habitacionais desde a criação da Companhia até o ano de 1996. O recorte temporal definido, contudo, não evitou que grande parte da história e da geografia urbana de Ribeirão Preto tivessem que ser problematizadas, uma vez que os laços com as décadas iniciais de formação da cidade permanecem bem amarrados à atualidade. Os conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto nesse período se apresentaram como evidências concretas de seu papel na produção do espaço urbano da década de 1970 em diante e assim exemplos espaciais de como o Estado atuou frente ao crescimento da cidade nas últimas décadas e os problemas dele decorrentes.

A formação urbana de Ribeirão Preto e a posse da terra

Assim como muitas cidades brasileiras, o povoado que deu origem à cidade de Ribeirão Preto tomou corpo a partir da metade do século XIX e percorreu o caminho comum da evolução administrativa urbana dos oitocentos: de arraial a freguesia em 1870, de freguesia a vila em 1871 e de vila a cidade em 1889 com a proclamação da República¹.

Embora antes mesmo do século XIX já houvesse algum tipo de ocupação branca na região onde hoje é a cidade, por pequenos pousos e roçados de apoio às incursões ao interior do país, ainda assim dispersa e incipiente, os registros indicam que o nordeste paulista era muito pouco explorado até o final do século XVIII. A busca pelo ouro no interior do país sempre motivou empreitadas colonizadoras² vindas das áreas litorâneas já dominadas pelos europeus, mas foi só com a descoberta de jazidas importantes nas regiões dos atuais estados de Goiás e Mato Grosso que a ocupação colonizadora na região se intensificou (ver Mapa 1.1, p. 25). Ainda assim, a região permaneceu pouco ocupada até o final do século XVIII quando, com a “crise do ouro” em Minas Gerais, substanciais ondas migratórias gradualmente se dirigiram para essa parte do estado de São Paulo.

¹ Para Milton Santos, o desenvolvimento urbano brasileiro pretérito é “[...] muito mais da geração de cidade, que mesmo de um processo de urbanização”, em um país organizado como “[...] um arquipélago, formado por subespaços que evoluíam segundo lógicas próprias, ditadas em grande parte por suas relações com o mundo exterior” (SANTOS, 2008, p. 22 e 29).

² É interessante pensar, seguindo Antonio Carlos Robert Moraes, na colonização como “[...] um processo de expansão territorial, constituindo uma modalidade particular de relação sociedade-espço, marcada pela conquista, domínio e exploração econômica de novas terras” (MORAES, 2011, p. 130).

À medida que às áreas de mineração se expandiam, intensificava-se o fluxo das trocas com os núcleos de população mais antigos, criando e sedimentando antigas trilhas e caminhos. Negociantes, tropeiros, autoridades ou simples aventureiros circulavam periodicamente pelas estradas, contribuindo para a fixação de moradores ao longo dos percursos. Na beira dos caminhos iam se disseminando ranchos, roças e vendas de gêneros da terra e surgindo locais para abastecimento e pernoite, os pousos. (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 39)

Entre os caminhos por onde se buscava o ouro, desde a cidade de São Paulo em direção à Vila Boa de Goiás, o mais importante deles ficou conhecido como a Estrada do Anhanguera. Mesmo que seu nome remeta aos conflitos sangrentos entre os colonizadores e as populações nativas, segue sendo usado em uma das mais importantes estradas do país.

A Estrada de Goiás constituiu, assim, a principal via de penetração a partir da cidade de São Paulo, criando uma linha de ocupação no sentido sul-norte, que caracterizou o povoamento da região durante o século XVIII e serviu de ponto de partida para a ocupação do 'sertão desconhecido' e das 'terras maninhas' situadas a oeste do seu traçado. (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 53)

Ainda assim:

A região continuou sendo chamada de 'sertão desconhecido' até o início do século XIX, quando se iniciou o povoamento oficial sob o impacto da chegada dos imigrantes mineiros e, nesse momento, inúmeras novas sesmarias, concedidas pelo governo do estado de São Paulo, vão se sobrepor àquelas do século XVIII, abandonadas ou muito parcialmente ocupadas. (LAGES 1996, p. 27)

No caso mais específico das áreas correspondentes atualmente ao município de Ribeirão Preto, os indícios mais consistentes deixam claro que a ocupação efetiva e o apossamento das terras se deram no começo do século XIX, a partir da Fazenda da Figueira localizada no vale do rio Tamanduá, que dali, povoaram os caminhos do rio Pardo subindo os vales de seu afluente ribeirão Preto (LAGES, 1996, p. 146) (ver Mapa 1.2, p. 26).

Os registros históricos indicam também que os problemas envolvendo a posse da terra aparecem, e isso não é de maneira alguma exclusividade de Ribeirão Preto, desde o início do povoamento da região. Essas disputas se acirraram durante o século XIX, sobretudo após a independência do Brasil e o fim do sistema de concessão de sesmarias no país, marcando os anos que circundam a formação oficial da cidade, quando a doação das terras "ao santo" (São) Sebastião, e a formação do patrimônio da capela foram motivos de muitos embates.

Mapa 1.2 – Estrutura fundiária da margem esquerda do rio Pardo por volta de 1850

1 - Fazenda Barra do Retiro, onde viria a se formar o arraial de São Sebastião do Ribeirão Preto na década de 1850	10 - Fazenda Cravinhos
2 - Fazenda do Retiro	11 - Fazenda Santo Antonio da Boa Vista
3 - Fazenda Ribeirão Preto Abaixo ou Pontinha	12 - Fazenda das Posses
4 - Fazenda do Laureano	13 - Fazenda das Contendas
5 - Fazenda das Palmeiras	14 - Fazenda do Pontal
6 - Fazenda do Esgoto	15 - Fazenda Sertãozinho do Mato Dentro
7 - Fazenda da Figueira	16 - Fazenda Lageado
8 - Fazenda Cabeceiras do Ribeirão Preto	
9 - Fazenda do Tamanduá	

Fonte: LAGES, 1996, p. 156.

Legenda: As flechas indicam o sentido da ocupação colonizadora das terras de Ribeirão Preto. As terras faziam parte da antiga Fazenda Rio Pardo, desmembrada posteriormente nas fazendas indicadas pelos números de 1 a 5. No caso específico da atual Zona Norte da cidade, correspondem as fazendas de números 3 e 4.

Grande parte da ocupação da região de Ribeirão Preto, nos anos que antecederam à sua formação oficial, se deu em um momento muito peculiar de transformações determinantes para as relações de posse e propriedade da terra no país. Entre os anos de 1822, com a independência de Portugal e o fim do sistema de sesmaria, e 1854, com a regulamentação³ da Lei de Terras, a posse de fato perdurou como a forma hegemônica de obtenção de terras, contribuindo para o aumento dos conflitos pela terra e para a concentração da riqueza (MARX, 1991, p. 103)⁴.

Os sistemas legais — a sesmaria (até 1822), a posse (até 1850), a venda e a concessão (depois de 1850) — traduzem conflitos e tensões, tentativas e objetivos harmônicos com o curso geral da economia. Dado o caráter agrícola do país, "essencialmente agrícola", repete-se a toda hora, o regime da terra forma a base fundamental da expansão econômica, fundamental mas não única e não independente do fator exportação, o verdadeiro núcleo ativo das forças atuantes na colônia e no Império. (FAORO, 2015, p. 466)

Nas origens da formação oficial da cidade, a década de 1850 é muito importante, pois, as aprovações da Lei de Terras⁵ e da Lei Eusébio de Queirós⁶ desencadeiam profundas transformações nas relações de propriedade privada no país, pondo a terra em situação cativa e tornando oficialmente livre o trabalhador escravo (MARTINS, 2010). Não que senhores não seguissem comercializando seus escravos ainda por décadas⁷, mas a oficialização e a consequente expansão do mercado de terras formaram um dos alicerces mais importantes da organização patrimonial brasileira, ajudando a consagrar o problema do acesso à terra e, indiretamente, da concentração de renda, como dos mais sérios no Brasil.

Essas relações entre a posse e a propriedade da terra e as distintas possibilidades de transferência das mesmas podem também contribuir para compreender o posterior crescimento dos núcleos urbanos, a relação com as terras e os preços das terras "disponíveis" e a constituição das distintas vertentes de crescimento das cidades, explicando até a formação dos diferentes desenhos urbanos ao longo da história.

A conformação desse quebra cabeça da estrutura fundiária, dos limites de cada lote e dos limites das terras do Estado, mesmo diante das enormes dificuldades concretas em progredir com esses estudos, pode ajudar a entender as intervenções e os redesenhos urbanos na medida em que as cidades foram crescendo, como foi no caso de Ribeirão Preto, com a formação de um

³ Decreto 1.318 de 30 de janeiro 1854.

⁴ Raymundo Faoro indica que o esgotamento do regime de sesmaria em 1822, com a "escassez" de terras, já todas distribuídas, impulsiona a prática do apoderamento das terras devolutas por todo o país (FAORO, 2015, p. 465).

⁵ Lei 601 de 18 de setembro de 1850.

⁶ Lei 581 de 04 de setembro de 1850.

⁷ Em 1886, por exemplo, dois anos antes da proibição do trabalho escravo no Brasil e 30 anos após a formação da cidade, existiam 1.379 escravos em Ribeirão Preto, correspondendo a 13,2% do total de 10.420 habitantes; proporção essa superada naquele momento na região apenas por São Simão com 17,9% de seus habitantes escravos (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 142).

Núcleo Colonial em 1887 nas terras do Estado localizadas próximas à cidade, assim como de muitas outras do interior paulista.

Daí a racionalidade de desenho que se começa a detectar em sem-número de casos, como nas centenas de fundações recentes nos sertões paulistas, até então inóspitos. Essas fundações dos tempos da riqueza desbravadora do café, tão bem estudadas por Pierre Monbeig, têm por trás – o que não aparece no magnífico estudo – aquela importante e anterior mudança legal e, pela frente, a sua conformação, aí tão bem analisada. Forma mais racional, mais regular, de planificar a terra em quinhões – que já não serão concebidos, mas vendidos – e de bem distingui-los das áreas públicas; forma mais geometrizada, que presidirá também a expansão dos núcleos mais velhos, por toda parte e em qualquer escala, [...]. (MARX, 1991, p. 105)

Não se pode separar o processo de ocupação e povoamento das atividades econômicas que historicamente foram desenvolvidas na região. As disputas pela terra tinham como pano de fundo principal a posse e a propriedade que permitiriam potencialmente aos seus proprietários formar grandes fortunas. Entre as atividades que foram desenvolvidas a partir do século XIX o café teve fundamental importância para o crescimento econômico e também populacional da cidade.

Existiu, para que isso acontecesse, um longo processo de transformação das bases produtivas brasileiras (PRADO JUNIOR, 2002), de mudanças políticas importantes e de movimentações demográficas volumosas. A procura por novas e lucrativas atividades trouxe ao nordeste paulista famílias inteiras, entre elas, duas são bastante representativas nesse caminho de ocupação e exploração econômica da região: os Junqueira, vindos de Minas Gerais com o declínio da mineração aurífera a partir do final do século XVIII; e os Prado, vindos de São Paulo durante o século XIX em busca de novas terras para o café⁸.

A valorização do café no mercado internacional, porém, promove a especulação fundiária dessas terras apossadas, e essa dinâmica de ocupação muda, a partir da década 1870, com a subida de cafeicultores do vale do Paraíba, onde os solos se esgotavam. O Nordeste Paulista, numa conjuntura favorável a expansão de cafezais, será reocupado por outros tipos de fazendas associadas a um patamar técnico mais elevado no contexto internacional da Segunda Revolução Industrial. Dois empreendedores, o agrônomo Luís Pereira Barreto e Martinho Prado Junior, se tornam emblemáticos dessa dinâmica de ocupação em virtude das expedições pelo Interior Paulista que realizavam com a publicação dos resultados positivos das análises de terra coletada. (DEMINICE, 2015, p. 65)

Entre os atrativos financeiros estavam não só a boa oferta de terras ainda pouco exploradas, como condições climáticas favoráveis, boa disponibilidade hídrica e, principalmente, a ocorrência da fértil “terra roxa”. Só faltaria mão de obra barata e abundante; problema esse contornado posteriormente com a proibição do trabalho escravo e a organização de programas de imigração para o Brasil.

⁸ Os Junqueira e os Prado são duas famílias muito emblemáticas para a história da cidade. Enquanto a primeira se tornou um ícone da ocupação feita pelos “entrantes mineiros”, portanto, mais antiga, a segunda, por sua vez, representa esse novo momento, associado ao café e à migração oriunda principalmente desde a cidade de São Paulo.

Ironicamente, a ocorrência da terra roxa nas áreas a oeste do Rio Pardo, principalmente entre o rio Pardo e o rio Mogi-Guaçu, contribuiu para retardar a ocupação dessas áreas ao menos até o final do século XIX, uma vez que as matas de grande porte que cresciam com a boa fertilidade do solo dificultavam a exploração pelas pequenas atividades pecuárias e de roçados rudimentares predominantes ali naquele tempo (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 65). Mas, uma vez descoberta pelo café, já no século XIX, foi a terra roxa o ouro caipira do nordeste paulista que muito colaborou para a ocupação intensa que devastou quase a totalidade das formações nativas em menos de um século.

A chegada dos “entrantes mineiros”, principalmente durante as primeiras décadas do século XIX, indica também o início de um processo importante de reorganização fundiária em todo o nordeste paulista. Diferente dos antigos posseiros da região, esses mineiros em sua maioria mais capitalizados e com certa bagagem política, valendo-se de uma estrutura familiar consistente, com casamentos consanguíneos frequentes, levaram adiante um processo de concentração fundiária que pode ser observado até os dias atuais.

Nas primeiras décadas do século XIX, a solicitação de sesmarias em nome de diferentes membros de uma mesma família decorria, em grande parte, do intenso movimento migratório das famílias mineiras, mas era por vezes utilizada para aumentar as posses de um único proprietário, burlando as Ordenações do Reino. Mas de um modo geral, as áreas requisitadas nesse início do século XIX eram maiores do que aquelas concedidas no século anterior, refletindo a expansão da atividade pecuária e o crescimento dos rebanhos. Uma série de transações de terras ocorridas a partir da chegada dos mineiros mostra também o interesse desses novos entrantes em ocupar grandes áreas, seja através da aquisição de glebas contíguas ou de ‘sorte’ de terras em fazendas diversas. (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 70)

Mesmo que desde o início da colonização da região a tendência tenha sido sempre a de concentração da terra e a de formação de latifúndios⁹ – primeiro para o desenvolvimento da pecuária, depois para o café, que por sua vez perdeu sua hegemonia para a cana-de-açúcar no século XX –, após as décadas iniciais de entradas mineiras, observou-se inclusive alguns fracionamentos dessas grandes fazendas por processos sucessórios familiares e disputas judiciais pela posse e propriedade, sendo algumas delas ligadas à formação do arraial de Ribeirão Preto. Contudo, com o crescimento do café na segunda metade do século XIX e a chegada de novos investidores, vindos agora por São Paulo e originários principalmente do vale do Paraíba, a lógica do latifúndio monocultor voltou a se impor e marcar definitivamente a estrutura fundiária de Ribeirão Preto.

⁹ Tendência no Brasil, com referência ao Rio de Janeiro, bem observada por Raymundo Faoro: “[...] Conquanto subsistissem ainda grande número de pequenos posseiros, de 1830 a 1850 e mesmo mais tarde, tornou-se sua posição gradativamente subalterna, na medida em que a riqueza do município se concentrava nas mãos dos proprietários da grande lavoura. Prensados entre as grandes fazendas, dedicaram os pequenos sitiantes suas atividades à produção de mantimentos” (FAORO, 2015, p. 467).

A produção cafeeira ocupou então lugar importante na história regional. Das últimas décadas do século XIX às primeiras do século XX, o café foi um dos principais responsáveis pelo desenvolvimento da cidade de Ribeirão Preto¹⁰, atraindo grande quantidade de migrantes e capitalizando enormemente algumas famílias latifundiárias já instaladas na cidade¹¹, como os Junqueira e os Prado¹².

Caio Prado Junior assinala a importância do produto nesse contexto:

A lavoura de café marca na evolução econômica do Brasil um período bem caracterizado. Durante três quartos de século concentra-se nela quase toda a riqueza do país; e mesmo em termos absolutos ela é notável: o Brasil é o grande produtor mundial, com um quase monopólio, de um gênero que tomará o primeiro lugar entre os produtos primários no comércio internacional. [...] Social e politicamente foi a mesma coisa. O café deu origem, cronologicamente, à última das três grandes aristocracias do país, depois dos senhores de engenho e dos grandes mineradores, os fazendeiros de café se tornaram a elite social brasileira. E em consequência (uma vez que o país já era livre e soberano) na política também. (PRADO JUNIOR, 2002, p. 167)

A concentração fundiária, a produção agrícola e a capitalização desses empresários formavam um ciclo bastante favorável à concentração cada vez maior da riqueza. Nesse ciclo, a busca por terras possuía relação não apenas com a produção em si, mas com a formação de bancos de terras hipotecáveis para a tomada de empréstimos e o aumento de capital empregado nos negócios. Por isso, até a legislação hipotecária¹³ deve ser colocada entre os pilares jurídicos fundamentais dessa estrutura montada ao longo do século XIX de formação do Estado moderno brasileiro, junto à Lei de Terras, à Lei Eusébio de Queirós, à Lei Aurea e à Constituição republicana de 1891.

As regras hipotecárias ajudam a explicar também a migração de capital do campo para a cidade e o volume dos investimentos em imóveis que passaram a ser construídos nos principais centros urbanos, já que eram percentualmente mais aceitos para a realização de empréstimos financeiros que os imóveis rurais.

Ficava, assim, estabelecido que qualquer tipo de imóvel poderia ser hipotecado. Como já apresentado, a diferença recaía sobre os recursos máximos a serem obtidos sobre eles: os urbanos, permitiam obtenção de $\frac{3}{4}$ de seu valor, contra apenas 50% sobre os rurais. Os imóveis urbanos apresentavam outras vantagens sobre os rurais, uma vez que no caso da necessidade de execução da dívida, sua comercialização ou administração era bem mais simples. Essas condições podem ter contribuído para que os proprietários rurais fizessem investimentos em imóveis urbanos para aluguel. Assim poderiam extrair

¹⁰ Sobre a importância do café no processo de ocupação e desenvolvimento da região, Sérgio Milliet ressalta que “É preciso não esquecer que nessas zonas, ao contrário do que ocorreu nas mais antigas, o café precedeu os meios de transporte. São células que se formam às vezes em pleno sertão e se subdividem depois em obediência à expansão cafeeira. A estrada de ferro vai atrás, a serviço dos fazendeiros instalados” (MILLIET, 1982, p. 50).

¹¹ Segundo Celso Furtado, a respeito das dinâmicas econômicas brasileiras concentradoras de renda nesse período: “Em síntese, os aumentos de produtividade econômica alcançados na alta cíclica eram retidos pelo empresário, dadas as condições que prevaleciam de abundância de terras e mão-de-obra. Havia, portanto, uma tendência à concentração da renda nas etapas de prosperidade. [...] Destarte, o processo de concentração de riqueza, que caracteriza a prosperidade, não encontrava um movimento compensatório na etapa de contração da renda” (FURTADO, 1972, p. 166).

¹² Na década de 1930, por exemplo, momento auge do café na região, chegou-se a produzir no município mais de 15 mil toneladas de café por ano. Em 1924, Ribeirão Preto contava com quatro produtores com mais de um milhão de pés de café e 11 com mais de 500 mil pés (BACELLAR in BACELAR & BRIOSCHI, 1999, p. 128 e 129).

¹³ A partir da Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864.

a respectiva renda e, além disso, usá-los como garantia para a obtenção de empréstimos. (BRITO, 2006, p. 116)

O mais comum era que esses grandes fazendeiros diversificassem suas atividades desde o início da exploração do café, demonstrando a complexidade da economia e das atividades produtivas ligadas ao café (SANTOS, 2013, p. 51). Por exemplo, Antônio da Silva Prado (1840-1929), irmão de Martinho da Silva Prado Junior (1843-1906), foi proprietário de várias fazendas de café, como a Fazenda São Martinho e a Fazenda Guataparã, mas também dono do Banco do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo (Comind), de várias empresas em diferentes ramos e até mesmo proprietário e presidente da Companhia Paulista de Estradas de Ferro.

Bons exemplos dessa diversificação em torno do café foram as Casas Comissárias e o trabalho dos comissários que gradativamente se ocuparam do café da região. Responsáveis pela logística de transporte e negociação do grão, eles atuavam como intermediadores desde as áreas produtoras até o porto de Santos, chegando ao mercado internacional, além de financiadores diante da frágil estrutura bancária daquele tempo. Entre essas Casas, destacaram-se: a Penteado & Dumont (1890); a Levy & Barros (1895); a Junqueira, Guimarães, Leitão e Cia. (1901), depois chamada de Netto & Cia.; a Junqueira Cia. Exportadora (1902); e a Whitaker & Brotero (1910), anteriormente chamada de Whitaker, Bonfim & Cia. (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 134).

Alguns desses fazendeiros transformaram-se também nos principais proprietários de terras urbanas, sendo que muitos deles viriam depois a se destacar entre os primeiros industriais brasileiros¹⁴.

Nessa direção, gradativamente, com a habitação se transformando em uma importante mercadoria e área de concentração de capitais, além de possuir papel central na reprodução da força de trabalho, passou a ser importante instrumento de geração de riqueza para uma pequena parcela da sociedade proprietária de terras e possibilitada de efetuar tais investimentos.

Acompanhando o desenvolvimento das primeiras lavouras de café na região, na segunda metade do século XIX, Ribeirão Preto deixará de ser um lugar de pequenos roçados e entrepostos para o abastecimento de viajantes de passagem para o interior mais adentro (PRADO JUNIOR, 2002, p. 164), para se constituir em algumas décadas como um município bem povoado e poderoso economicamente. Nas décadas subsequentes à demarcação do patrimônio

¹⁴ As relações entre o café e a industrialização brasileira são bem exploradas por Sergio Silva. Para o autor, o avanço rápido da economia cafeeira pelo interior de São Paulo, deslocando o centro econômico do país para a província de São Paulo, significou também tornar a produção do café o centro dinâmico da gestação capitalista no Brasil (SILVA, 1986).

da capela, em 1856, definida como marco de formação da cidade¹⁵, o crescimento populacional e o desenvolvimento econômico levaram à emancipação de Ribeirão Preto da cidade de São Simão em 1871 e à constituição de sua própria Câmara Municipal em 1874.

Esses processos sociais conjugados de ocupação, formação territorial da cidade, desenvolvimento econômico, concentração de terra e crescimento populacional compõem um mosaico substancial de transformações urbanas que, atrelados a ideais modernistas burgueses de cidade e interesses políticos específicos, ajudam a explicar as diferenças espaciais que se configuraram na virada do século XIX para o XX em Ribeirão Preto.

¹⁵ A controversa data de 19 de junho de 1856, dia do despacho oficial para a divisão da Fazenda Barra do Retido em favor da demarcação das terras doadas à Igreja, foi considerada *a posteriori* como a data de fundação da cidade, assim como indicou a comissão contratada pela Câmara Municipal de Ribeirão Preto em 1954 ao aceitar a tese de Osmani Emboaba da Costa. Segundo Relatório da Comissão, “[...] Ainda que, desde 1845 constem doações e projetos para a edificação da capela de São Sebastião, somente em 1856 o projeto assume forma concreta com a demarcação dos terrenos da capela em sua área definitiva.” (Trecho do Relatório da Comissão in COSTA, 1955).

O Núcleo Colonial e as obras de modernização

Entender espacialmente o sentido da produção habitacional da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) na cidade remete necessariamente ao entendimento da história e da geografia urbana de Ribeirão Preto e as principais questões que levaram à consolidação de no mínimo duas vertentes claras e territorialmente mais distintas de crescimento: uma em direção ao norte da cidade e outra na direção centro-sul.

Historicamente, muitos elementos influíram nesse processo de formação das distintas zonas e vertentes de crescimento da cidade. Ao menos até as décadas iniciais do século XX, se destacaram: o trajeto das primeiras rotas, pousos e roçados; as características naturais da região; o adensamento populacional crescente após o XVIII; a organização das primeiras grandes fazendas; a doação de terras para a formação do patrimônio da capela; as principais atividades econômicas; os arranjos políticos; e as reformas urbanas da virada do século. A partir daí, durante todo o século XX, outras questões apareceram, mas nenhuma delas parece ter alterado substancialmente o sentido geográfico e histórico de crescimento que a cidade apresentava no início do século.

Em uma perspectiva espacial, as transformações vividas nas décadas finais do século XIX e início do século XX parecem ter sido das mais decisivas para os arranjos urbanos que se desenvolveram durante todo o século XX. Um conjunto grande de reformas foi implementado nesse período visando, principalmente, adequar a cidade aos padrões burgueses de cidade moderna hegemônicos já naquele momento. Canalização de córregos, coleta de esgoto, reformas de praças públicas, instalação e/ou reinstalação de equipamentos sanitários entre outras

medidas foram amplamente empregadas na cidade, reforçando, se não, determinando, severas distinções territoriais.

O desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil e a consolidação da vida burguesa trouxeram ao longo do tempo grandes transformações às cidades. No Brasil, até meados do século XIX, a vida das elites que se desenvolvia nas cidades, sem água canalizada, sem luz elétrica, sem rede de esgoto, por exemplo, era bastante dependente da mão de obra de escravos e funcionários.

Em de Ribeirão Preto, a elite econômica e política (WALKER & BARBOSA, 2000; DEMINICE, 2015) pôde colocar em prática diversos empreendimentos e, antes mesmo de 1950, a cidade já contava com teatros grandiosos¹, sedes de associações, edifícios comerciais, cassino, estações ferroviárias, hospitais, cinemas e hotéis de luxo. Essas transformações intensificavam de alguma maneira a dicotomia entre os usos dos espaços públicos e privados. Em locais públicos, essa classe dominante acomodava-se em certos nichos protegidos, valendo-se de camarotes, cabines privadas e espaços exclusivos para praticar até mesmo sua ojeriza aos mais pobres (PERROT, 2009, p. 284). A presença e o desenho de diversos casarões na cidade naquele momento são bons representantes de que a maneira de habitar e morar burguesa na cidade se consolidava em contraponto às formas mais populares (ver Foto 2.1).

Esse tipo de disposição urbana e algumas dessas dificuldades de manutenção da casa se diluiriam relativamente na medida em que a cidade se desenvolveu e passou gradativamente a ocupar a centralidade da vida social. Essa “nova grande cidade” transformou também a maneira como as relações nela se constituíam, trazendo dialeticamente, admiração e receio a essas novas formas de vida².

As cidades que se formataram a partir do século XIX, pós-revoluções industriais na Europa ocidental, já muito influenciadas pelas ideias protestantes, passariam ademais a se destacar pela grande concentração de pessoas pobres e miseráveis e por ser o local de intensas revoltas, sobretudo as vinculadas às condições de trabalho, colaborando para tornar mais nítida a distinção entre ricos e pobres, entre os que trabalham e os que não trabalham (HOBSBAWM, 2002, p. 321). Desse cenário, desmembraram-se inúmeras questões relacionadas à condição de vida nas cidades, como a precariedade das habitações populares, a utilização dos espaços públicos e as condições de saúde da população, que, por sua vez, influenciaram na maneira como as cidades passaram a ser vistas e suas relações com a formação do ser humano.

¹ Além do Teatro Pedro II, inaugurado em 1930, a cidade contava com o Teatro Carlos Gomes, inaugurado em 1897 e demolido em 1944.

² Muitos trabalhos caminham no sentido de entender esse “novo homem” nessa “nova cidade”, como: “A metrópole e a vida mental”, de George Simmel; “Uma investigação filosófica sobre a origem de nossas idéias do sublime e do belo”, de Edmund Burke; e “A construção das cidades segundo seus princípios artísticos”, de Camillo Sitte.

Foto 2.1 - Biblioteca Altino Arantes **Foto:** Danilo Brich dos Santos, 2014.

Legenda: Antiga casa da oligarquia Junqueira construída em 1926 e transformada em biblioteca em 1955. A presença e o desenho de diversos casarões na cidade naquele momento são bons representantes de que a maneira de habitar burguesa na cidade se consolidava em contraponto às formas mais populares. De qualquer lugar da fachada, a vista alta e “privilegiada” da praça XV de Novembro e do Teatro Pedro II.

A difusão desse modo de vida da grande cidade burguesa fazia com que ela fosse:

[...] vista como local perigoso, que degradava os costumes e ameaçava a própria vida em termos de saúde – doença e debilidades – e de segurança – crime, vícios e desordens. O crescimento das cidades era visto como algo que teria agravado suas condições sanitárias, aumentando o volume de lixo e de dejetos produzidos e, sobretudo, acentuando o amontoamento de edificações e indivíduos, que impedia uma ampla circulação do ar, das coisas e pessoas, e a penetração da luz e dos raios solares nas ruas e casas. (CORREIA, 2004, p. 13)

Evidentemente que Ribeirão Preto, mesmo tendo assumido papel de destaque no cenário econômico e social do país no final do século XIX, não reproduziria intensamente todas as questões que flutuavam em torno desse entendimento de cidade moderna. Diferente de cidades brasileiras maiores e mais antigas, como São Paulo, ou mesmo cidades europeias, essas questões influenciaram alguns aspectos da cidade que “acabara” de se formar. No interior do Brasil e

ainda pequena no século XIX, em Ribeirão Preto essas questões foram aparecendo de forma mais clara conforme a cidade foi se desenvolvendo no século seguinte. Embora as determinações gerais do modo de produção estivessem presentes, as formas como elas se realizaram foram dotadas de particularidades locais, se expressando na formação da cidade e na produção do espaço, ainda que em simulacros da grande cidade burguesa.

Uma parte fundamental dessas transformações em Ribeirão Preto está ligada à história do Núcleo Colonial criado nas terras devolutas (terrenos nacionais) junto à cidade e é particularmente importante para o entendimento da formação territorial e suas vertentes de crescimento. A criação do Núcleo, a emancipação e a posterior incorporação oficial à área urbana do município, ainda no século XIX, trouxeram consequências definitivas para o desenvolvimento da cidade e a configuração territorial atual.

Os núcleos coloniais criados no Brasil ao longo de todo o século XIX tinham como pano de fundo o objetivo de estimular a imigração e formar uma classe trabalhadora assalariada substancial no país, notadamente a partir de 1850 com as limitações impostas pela Lei Eusébio de Queirós. Outras questões como a formação de uma classe média rural que pudesse fazer frente a alguns grandes fazendeiros em atrito com o governo imperial, o aumento na oferta de alimentos e a ocupação mais efetiva do território brasileiro, estavam presentes entre as principais justificativas para essa política e arrastaram a fundação de novos Núcleos até parte do século XX.

Em São Paulo, condizente com o momento que começaram a ser formados na segunda metade do século XIX, o objetivo principal dos Núcleos ficava por conta da instalação de trabalhadores assalariados nas lavouras que se expandiam pelo estado. Por ingerência de Antônio da Silva Prado, um dos empresários e políticos mais atuantes da história da família Prado no Brasil, o Núcleo de Ribeirão Preto foi criado em 1887 – quatro anos depois da chegada da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro à cidade e um ano depois da instalação definitiva da estação; um ano antes do fim legal do trabalho escravo no Brasil; e dois anos antes do fim da monarquia – e emancipado poucos anos depois, em 1893, quando passou a fazer parte da cidade de Ribeirão Preto.

O Núcleo Colonial (ver Mapa 2.2), batizado com o nome de Antônio Prado e instalado em local estratégico, desempenhou papel especial no progresso de seus negócios, não só na oferta maior e mais barata de mão de obra para os empreendimentos de sua família, como dos demais grandes empregadores locais, muitas vezes sócios da família Prado na região.

Mapa 2.2 – Seções do Núcleo Colonial Antônio Prado

Fonte: SILVA, 2008, p. 62.

Legenda: Em verde a seção Sede, onde hoje está o bairro do Ipiranga, e na cor roxa, a Terceira seção, parte do atual bairro dos Campos Elíseos.

Em seus anos iniciais, além de “celeiro” de trabalhadores para as fazendas da região, o Núcleo Colonial Antônio Prado foi destino de parte importante dos imigrantes que chegavam à cidade de Ribeirão Preto para se estabelecer. Muitos deles, quando preenchiam os pré-requisitos necessários, entravam na lista para serem contemplados com um lote enquanto corriqueiramente aguardavam por eles na hospedaria da estação Barracão da Companhia Mogiana. Grande parte dos lotes ocupados e que deram origem aos primeiros bairros da vertente norte estavam localizados depois da confluência do córrego Retiro Saudoso com o ribeirão Preto, nas seções do Núcleo mais próximas ao centro urbano daquele tempo: a seção Sede (“Barracão de cima”), onde hoje está o bairro do Ipiranga, e a Terceira seção (“Barracão de baixo”), na região do atual Campos Elíseos.

Com o povoamento da vertente norte a partir das áreas do Núcleo Colonial por trabalhadores, sobretudo imigrantes europeus, ganhou força um processo de divisão territorial que vinha se impondo à cidade lentamente durante a segunda metade do século XIX, deixando ao norte, passando as linhas da estrada de ferro da Companhia Mogiana e as várzeas do ribeirão Preto e do córrego Retiro Saudoso, os mais pobres que puderam se instalar nas terras disponíveis e mais baratas, porém mais afastadas do quadrilátero central³. Segundo SILVA:

[...] enquanto a elite se concentrava no centro, que era chamado de ‘cidade’ e começava a expandir em sentido sul, formando o bairro Higienópolis, no sentido oposto, área do Núcleo Colonial Antônio Prado, as classes mais baixas da população encontravam terras a preços acessíveis para construir sua moradia. (SILVA, 2006, p. 88)

Não só a emancipação e a incorporação do Núcleo Colonial, mas as transformações consequentes ocorridas ainda na virada do século XIX para o século XX, sob a influência de um urbanismo de cunho sanitista, deixaram suas marcas na cidade. Diversos projetos de higienização, embelezamento, instalação e reinstalação de alguns equipamentos urbanos reafirmaram a cisão territorial que se estabelecia, privilegiando as áreas do quadrilátero central da cidade e as vertentes centro-sul e sudoeste em detrimento das regiões leste e norte, onde estavam as áreas do antigo Núcleo Colonial.

[...] hospitais, hospícios, asilos, orfanatos e demais equipamentos de saúde e instituições de ordenamento da cidade passaram a se localizar na área do Núcleo Colonial Antônio Prado, tanto pela distância da área central, quanto pelos preços dos terrenos, que eram adquiridos por meio de desapropriações ou doações por parte de entidades beneficentes. (SILVA, 2006, p. 107)

³ O quadrilátero central consolidado limita-se entre as avenidas Jerônimo Gonçalves (fundo de vale do ribeirão Preto), Dr. Francisco Junqueira (fundo de vale no trecho final do córrego Retiro Saudoso), Nove de Julho e Independência.

Fotos 2.3 e 2.4 – Hospital de Isolamento e Santa Casa de Misericórdia

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Legenda: À esquerda, o Hospital de Isolamento para leprosos “Lazareto”; inaugurado em 1897 (projeto do arquiteto Joaquim Carrão), desativado em 1937 e demolido em 1939, localizava-se entre as ruas General Câmara, Rio Paraguassú, Rio Trombetas e Porto Seguro. Foto da década de 1920.

À direita, o prédio da Santa Casa de Misericórdia, localizado na rua Padre Euclides esquina com av. Saudade.

Para a autora, então, o Núcleo Colonial se coloca como um marco fundamental da configuração urbana desigual e excludente da cidade na medida em que concentrou muitos equipamentos urbanos menos prestigiados. Em direção ao sul, a partir do quadrilátero central, a elite, os altos valores imobiliários, as habitações luxuosas e os investimentos públicos; em direção ao norte, os “territórios da pobreza” (SILVA, 2006, p. 109).

Essa perspectiva confirma o que também já havia sido observado em partes pelo trabalho pioneiro de Valéria Valadão:

Surgia, assim, uma cidade pobre, gerada pelos meios de produção da cidade rica, confinada especialmente entre o valorizado núcleo original da cidade (símbolo de abundância e prosperidade do município) e as fazendas da zona rural circundante que, na época, dispunham de todo o conforto, acabando por se transformar em sedes das grandes empresas agrícolas do café. (VALADÃO, 1997, p. 53)

As pesquisas de Rodrigo Santos de Faria apontam em direção semelhante e procuram entender o processo de desenvolvimento da cidade de Ribeirão Preto da última década do século XIX às iniciais do século XX, abrangendo quase que todo o período da Primeira República (1889 a 1930). Para ele, é possível pensar que as obras urbanas “modernizadoras” realizadas na cidade, pautadas em um discurso higienista do embelezamento, do progresso e da construção de uma cidade moderna ao seu tempo, foram essencialmente excludentes ao passo em que favoreceram deliberadamente a elite econômica e política da cidade.

Na história da cidade, alguns feitos são emblemáticos dessas mudanças de passagem de século, como: as primeiras obras de retificação e canalização dos primeiros trechos do ribeirão Preto; a inauguração do Mercado Municipal em 1900⁴; as reformas na praça XV de Novembro e praça Carlos Gomes; a pavimentação de ruas e calçadas; a organização de serviços de higiene e desinfecção; entre outros (FARIA, 2010; SILVA, 2008).

Uma nova paisagem urbana surgiu a partir de 1897, ano em que foi realizada a canalização de água, seguida pela instalação de luz elétrica em 1899, e de esgotos em 1900. O grande marco da vitalidade gerada pelo centro foi a construção do Teatro Carlos Gomes, inaugurado em 1897, com a fachada principal voltada para a fachada da velha Matriz, que nessa época encontrava-se em ruínas, já tendo perdido suas torres. (VALADÃO, 1997, p. 42)

Segundo Rodrigo de Faria, esse processo deu lugar a duas cidades bem discrepantes: uma delas circunscrita pelo quadrilátero central, na região entre o ribeirão Preto e o córrego Retiro Saudoso próxima ao deságue, e outra periférica a eles, na porção norte do município, para além dos limites dos rios e da área central. “Uma distinção, lógica, do ponto de vista da burguesia local: aos trabalhadores pobres, nada mais que hospitais, cemitérios e matadouros, enquanto que à burguesia urbana, teatros, palacetes e vitrines” (FARIA, 2010, p. 23).

Esses projetos de modernização da cidade, pautados pela burguesia cafeeira, começam a tomar forma na medida em que a cidade adquiria autonomia administrativa. Assim, ganham importância e volume as transformações que se seguiram a partir de 1874 com a constituição da primeira Câmara Municipal de Ribeirão Preto. Por isso, inclusive, as relações entre a produção de café e a geografia da cidade aparecem sempre tão intrinsecamente relacionadas e não se explicam separadamente. Grandes fazendeiros, como os Junqueira, os Dumont, os Prado e os Schmidt, quando não exerciam papel direto na política com cargos na Prefeitura e na Câmara, eram os principais financiadores das obras públicas. Quando não estavam ligados a esses processos com cargos políticos ou como credores das obras, eram beneficiados com concessões importantes, como o fornecimento de energia elétrica e águas e a coleta de esgoto.

Muitas vezes essas concessões e exclusividades em projetos urbanos se davam por meio de intermediários, costumeiramente por empresários ligados por algum grau de parentesco com essas oligarquias, como Flávio de Mendonça Uchoa⁵, procurador da família Silva Prado atuante na região de Ribeirão Preto, fundador e concessionário da Empresa de Águas e Esgotos e da Empresa de Força e Luz.

Flávio Uchoa irá, durante a Primeira República, se constituir como um empresário associado à modernização e implantação de infraestrutura na cidade, como no caso da criação da Cia. Eletro Metalúrgica de Ribeirão Preto, que se tornou nos anos 20 uma importante produtora de aço no Brasil. Mesmo antes, em 1905, Uchoa havia assumido as

⁴ Esse primeiro grande mercado fechado da cidade foi destruído por um incêndio em 1942 e substituído pelo atual concluído em 1958.

⁵ O engenheiro Flávio de Mendonça Uchoa (1870-1954) foi casado com Evangelista da Silva Prado, filha do conselheiro Antônio da Silva Prado (1840-1929) e bisneta do barão de Iguape Antônio da Silva Prado (1778-1875).

obras de calçamento e arborização da cidade, além da instalação de guias e passeios. Mais tarde, passa a ser diretor da Empresa Força e Luz de Ribeirão Preto, que havia sido adquirida por seu cunhado Plínio da Silva Prado. (DEMINICE, 2015, p. 124)

Soma-se a isso o poder relacionado às suas atividades econômicas que empregavam nesses tempos a maioria dos trabalhadores do município. Ainda que houvesse importantes divergências entre eles, essa conjugação de poderes políticos e econômicos lhes dava a “legitimidade” de que necessitavam para ditar os caminhos do desenvolvimento urbano de Ribeirão Preto. Essa linha de raciocínio ajuda a entender a relação direta entre o grande capital gerado pelos negócios do café e o desenvolvimento muito desigual da cidade, sobretudo aquele ligado aos melhoramentos urbanos e o concomitante investimento em imóveis.

O envolvimento desses empresários com a política e as transformações urbanas não difere muito dos arranjos mais atuais entre o capital privado e o Estado. Nada explica melhor essas relações do que a busca pelo próprio progresso de seus negócios. As atribuições e as prerrogativas legais do Estado capitalista permitem a aproximação constante do capital privado – muitas vezes a separação nem pode ser notada –, uma vez que o próprio sucesso de seus empreendimentos depende em grande parte do desenvolvimento da cidade, e logo, do papel que o Estado desempenha nesse processo.

É nesse sentido que as ditas reformas modernizadoras da virada do século XIX para o século XX dão bons indicativos das possíveis origens para o que pode ser chamado de a formação territorial bastante desigual de Ribeirão Preto; se não das origens efetivas, dada até a possibilidade real de que elas não possam ser pontuadas, mas sim de quando tomaram proporções urbanas significativas para os rumos do desenvolvimento da cidade.

Esses contornos históricos e geográficos não explicam por si só as feições que a cidade assumiu ao longo dos anos. Eles indicam, mais objetivamente, formas distintas assumidas em processos ligados às determinações gerais do modo de produção capitalista e que foram adotadas nessa porção do espaço, delimitadas e contextualizadas ao município, em especial a cidade, de Ribeirão Preto. Estabelecem, ademais, formas conhecidas de reprodução da força de trabalho e, logo, de capital, que ajudam a entender o desenvolvimento e o crescimento da cidade, assim como seus desdobramentos na questão da habitação e no papel do Estado.

As origens das vertentes de crescimento urbano

Em Ribeirão Preto, as questões ligadas à propriedade da terra, à riqueza, à origem familiar e à ocupação econômica sempre estiveram diretamente relacionadas à formação e ao desenvolvimento da cidade. Desde os conflitos entre os últimos habitantes nativos e os colonizadores, entre os antigos posseiros e os novos grileiros, entre o cultivo tradicional de subsistência e a agricultura comercial monopolista, entre os grandes fazendeiros e os trabalhadores rurais, todas essas questões fizeram e fazem parte da história e da geografia da cidade.

Se Ribeirão Preto hoje expõe espacialmente grandes discrepâncias do ponto de vista de infraestrutura básica, áreas verdes, serviços, programas culturais etc., retrata de alguma forma os sucessivos arranjos desiguais na maneira preponderante de organizar o desenvolvimento capitalista da cidade. A tentativa de rever geograficamente como esses arranjos se deram pode ajudar a entender os desenhos e as dinâmicas mais atuais da cidade e, assim, pensar objetivamente caminhos para enfrentar alguns de seus problemas urbanos.

Apesar de outras atividades econômicas terem se destacado, sobretudo a cana de açúcar por sua constância em momentos históricos diferentes, é com a hegemonia do café entre as décadas finais do século XIX e as primeiras décadas do século XX, principalmente durante a Primeira República, que a cidade despontará como um importante polo econômico e político do país.

O crescimento das lavouras de café foi importante não só pelo desenvolvimento econômico e político da cidade, mas por atrair um grande contingente populacional, majoritariamente de migrantes oriundos da Itália¹. Em condições de trabalho na maioria das vezes precárias, esses imigrantes deram aos coronéis a mão de obra que necessitavam, proporcionando-lhes grande acumulação de riqueza e algum suporte “de cabresto” para suas atuações políticas (WALKER & BARBOSA, 2000, p. 29).

O vigor da economia cafeeira que se implantou no Nordeste Paulista a partir da década de 1870 viria a alterar profundamente a fisionomia demográfica e social da região. Até então, a Alta Mogiana era uma ampla área de povoamento muito pouco denso, subdividida em quatro municípios e algumas freguesias, com suas vilas e arraiais. [...]

O porte das alterações promovidas pela economia cafeeira ao se esparramar pela região significou um rompimento mais ou menos brusco de um modo de vida antigo rústico, por uma leva de novos proprietários mais refinados e introdutores de novas idéias. (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 152)

Em cidades da região, como Guataparé e Dumont, naquele momento partes do município de Ribeirão Preto, algumas fazendas ganharam destaque por abrigar famosos “reis do café”, como Enrique Dumont, que junto a outros grandes cafeicultores, entre eles Martinho Prado Junior, presidente da Sociedade Promotora de Imigração, foram responsáveis por organizar os programas imigratórios com a finalidade de suprir a escassez de mão de obra na lavoura (AMORIM, 2001, p. 76), agravada após a proibição do trabalho escravo no país.

O café possibilitou o crescimento econômico significativo de São Paulo, principalmente após o início de sua produção em larga escala na alta Mogiana. Daí resultaram o crescimento demográfico acelerado, graças também à imigração em larga escala, juntamente com a expansão dos serviços e, enfim, o início da industrialização. (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 118)

A acumulação de capital proporcionada pelos negócios (dominantes mas não exclusivos) do café na região ajuda a explicar como, um pouco mais tarde, já na segunda metade do século XX, apesar das agudas crises econômicas como a da década de 1930, Ribeirão Preto participou de forma ativa no processo de desenvolvimento industrial do país (SILVA, 1986), destacando-se por seus indicadores econômicos positivos² e por seu crescimento demográfico acentuado.

Parte da estrutura produtiva constituída na época continuou contribuindo para o desenvolvimento da região e da cidade mesmo após a década de 1930. Nesse aspecto, o maior destaque talvez tenha sido a malha ferroviária que, somada ao restante da infraestrutura logística montada em torno da distribuição do produto, serviu de herança econômica positiva nos anos seguintes à crise. Em seu trabalho, Sérgio Milliet já apontava que:

Em ambas as zonas, Mojiana e Paulista, a decadência do café teve por consequência não o abandono das terras, como na zona norte, mas o ensaio de outras culturas

¹ Entre 1870 e 1952 chegaram oficialmente apenas no estado de São Paulo quase um milhão de trabalhadores italianos (WALKER & BARBOSA, 2000, p. 24).

² Em 2014, por exemplo, mesmo com o recente e intenso processo de incremento populacional, o município de Ribeirão Preto registrou “PIB *per capita* a preços correntes” superior a R\$ 42.000,00. Fonte: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (disponível em: <http://cod.ibge.gov.br/FQG>; acessado em 10/07/2017).

substitutivas. A rede de estradas de ferro e rodagem, que se abriu atrás da invasão cafeeira, constituiu raízes bastante profundas para a permanência do progresso, as facilidades de comunicação compensando os rendimentos mais fracos. (MILLIET, 1982, p. 50 e 51).

É possível pensar que, até mesmo se acompanharmos a permanência de algumas famílias entre as setores mais ricos da classe dominante na região durante diferentes momentos do século passado, parte do capital acumulado nos períodos de maior progresso das culturas cafeeiras colaborou para o desenvolvimento industrial da cidade, em especial da indústria sucroalcooleira, além de possuir relação com investimentos em moradias (BONDUKI, 2011, p. 45), com a concentração de terras e renda na cidade ainda hoje.

Durante a República Velha, o café foi dominante. Após 1930 diminuiu em importância, enquanto outros setores – serviços, comércio e indústria – cresceram e a economia como um todo se tornou diversificada. No entanto, o crescimento dos setores não cafeeiros começou, de fato, antes de 1930, e foi estimulado e financiado originalmente pelos enormes lucros obtidos com o café. [...]

Ao mesmo tempo, enquanto o café entrou em declínio após 1929, os setores industrial, comercial e de serviços, que começaram a se desenvolver durante a era do café, definitivamente tiveram seu crescimento acelerado. (WALKER & BARBOSA, 2000, p. 43 e 44)

É comum, inclusive, ainda no século XXI, encontrarmos na cidade algumas famílias que alcançaram certa notoriedade pelo sucesso econômico na agricultura, ligados, na maior parte das vezes, às atividades relacionadas à cana de açúcar; famílias que, a despeito de suas atividades agrícolas, diversificaram seus negócios com investimentos em outros setores, como a famílias Biagi e a família Balbo. Contudo, entre as contradições inerentes ao processo de desenvolvimento capitalista, não se pode deixar de frisar que trabalhadores assalariados, principalmente imigrantes, e muito menos escravos recém-libertos, dificilmente conseguiriam em pouco tempo se tornar proprietários de imóveis. Por mais que a cidade tenha sido “contemplada” pelo progresso econômico desde a sua formação e alguns poucos trabalhadores tenham se destacado, isso não necessariamente se converteu em uma eficiente distribuição de renda ou em melhores condições de vida para a classe trabalhadora.

Defrontando-se com uma sociedade de cunho oligárquico e excludente, que, desde a Lei de Terras de 1850, dificultava o acesso à propriedade da terra, essas centenas de milhares de imigrantes ainda não haviam tido a oportunidade de, num processo cumulativo ao longo das gerações, alcançar a condição de proprietários. (BONDUKI, 2011, p. 84)

Mesmo precário e tardio, o acesso aos serviços urbanos, atrelado ao possível acesso à terra e à casa própria, dava ao trabalhador também a esperança do direito à cidade, além de, indiretamente, favorecer a reprodução da força de trabalho pela diminuição dos gastos com aluguel, contribuindo para a industrialização que germinava e para a suposta estabilidade social. Essa lógica seguiu de alguma maneira permeando o desenrolar da história urbana brasileira e a “casa própria” sendo um dos maiores sonhos da classe trabalhadora.

David Harvey destaca a importância do crescimento populacional para a existência e desenvolvimento do modo de produção capitalista e lembra que o modelo “[...] não poderia ter sobrevivido e florescido na forma que tem hoje, se não fosse pela expansão perpétua das populações disponíveis tanto como produtores quanto como consumidores” (HARVEY, 2011, p. 120). E foi essa a tendência global acentuada nos últimos séculos³, assim como no Brasil e em seu estado mais populoso.

Em Ribeirão Preto, passados os anos de domínio cafeeiro, quando o crescimento populacional exponencial foi enorme, a cidade seguiu recebendo quantidades expressivas de migrantes, vindos agora principalmente de outros lugares do país. A industrialização e o crescimento do mercado de serviços a partir da década de 1940 reafirmou a posição da cidade como um importante polo de atração populacional do interior do país durante todo o século XX. Para uma região do interior paulista pouquíssimo povoada e explorada até o começo dos oitocentos, Ribeirão Preto apresentou ao longo de sua história um crescimento populacional intenso se comparado às outras cidades do interior do estado de São Paulo.

Próximo ao ano de 1870, no momento de sua emancipação política do município de São Simão, estima-se que perto de 3 mil pessoas viviam na região onde a cidade se desenvolveu; um número bastante razoável se pesarmos o povoamento rarefeito do começo do século. Às vésperas do fim da monarquia, esse número já passava de 10 mil, um incremento de cerca de 90% em aproximados 20 anos, chegando a 60 mil ainda na virada para o século XX. Findado o grande ciclo produtivo do café na década de 1940, já viviam no município de Ribeirão Preto por volta de 80 mil pessoas. Menos de trinta anos depois, na década de 1970, a população ultrapassou os 200 mil habitantes, seguindo em ritmo acelerado para alcançar 450 mil na metade dos anos 1990 e terminar o milênio já com mais de 500 mil⁴. Atualmente possui uma população de residentes fixos maior que 650 mil habitantes, além das dezenas de milhares de estudantes e trabalhadores sazonais, não contabilizados⁵.

³ O número de pessoas vivendo em todo o planeta alcançou o total de um bilhão por volta do ano de 1800. Hoje, pouco mais de 200 anos depois, já ultrapassa os sete bilhões. Foram dois bilhões em 1927, três bilhões em 1960, quatro bilhões em 1976, cinco bilhões em 1987, seis bilhões em 1999 e sete bilhões em 2011 (Fonte: World Population Prospects: The 2017 Revision, Key Findings and Advance Tables - Department of Economic and Social Affairs, United Nations).

⁴ Os dados de população de Ribeirão Preto podem ser encontrados nos Censos e Anuários Estatísticos produzidos pelo IBGE, além de pesquisas produzidas sobre a cidade, como: LAGES, 1996; BACELLAR & BRIOSCHI, 1999; e WALKER & BARBOSA, 2000.

⁵ É recorrente a polêmica por parte do poder público municipal frente à metodologia aplicada e os números apresentados pelos censos do IBGE, como é possível observar na reportagem do jornal A Cidade, disponível em: http://www.jornalacidade.com.br/noticias/cidades/cidades_internaNOT.aspx?idnoticia=876096; acessado em 15/07/2017.

Baseado nos números referentes ao crescimento populacional absoluto do estado de São Paulo e do Brasil apresentados, os dados são bem interessantes e indicam, apesar de ser uma cidade interiorana e não capital de estado, um crescimento acentuado de Ribeirão Preto em toda sua história⁶. Na década de 1870, por exemplo, a população de Ribeirão Preto representava 0,05% da população brasileira e 0,66% da população paulista. Em 2010 essa proporção era de 0,32% em relação à população brasileira, proporcionalmente 6,4 vezes maior que em 1870, e 1,46% em relação à população paulista, 2,2 vezes maior (ver tabela 3.1, 3.2 e 3.3)⁷.

Tabela 3.1 – População total do Brasil (1872 a 2010)*

Ano	População	Crescimento absoluto	Crescimento relativo
1872	9.930.478	-	-
1890	14.333.915	4.403.437	44,34%
1900	17.438.434	3.104.519	21,66%
1920	30.635.605	13.197.171	75,68%
1940	41.236.315	10.600.710	34,60%
1950	51.944.397	10.708.082	25,97%
1960	70.992.343	19.047.946	36,67%
1970	94.508.583	23.516.240	33,13%
1980	121.150.573	26.641.990	28,19%
1991	146.917.459	25.766.886	21,27%
2000	169.590.693	22.673.234	15,43%
2010	190.755.799	21.165.106	12,48%

Fonte: Sinopse do Censo Demográfico, IBGE, 2010.

* Existem pequenas discrepâncias nos dados de população total brasileira apresentados, fruto de correções, adequações e mudanças metodológicas do próprio IBGE, mas que não comprometem o resultado e a análise das informações.

Para 1872 até 1950: população presente; para 1960 até 1980: população recenseada; para 1991 até 2010: população residente.

⁶ Ribeirão Preto é hoje o 29º município mais populoso do país. Entre todos os do estado de São Paulo é o 8º, atrás apenas do município de São Paulo, Guarulhos, São Bernardo do Campo, Santo André e Osasco, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, de Campinas e de São José dos Campos. Se considerarmos, por exemplo, como cidades do interior aquelas distantes a mais de 100 Km das capitais de estado, Ribeirão Preto poderia ser considerada a mais populosa cidade interiorana de todo o país.

⁷ Segundo Carlos Bacellar: “O aumento populacional foi bastante acelerado, principalmente entre o momento de chegada do café, 1874, e seu auge, em 1934. Em termos de região, o contingente humano aumentou em mais de 800% no espaço de 60 anos. Quanto aos municípios, a simples ocorrência do intenso desmembramento territorial já atesta a importância do crescimento demográfico, a justificar tecnicamente o interesse em obter autonomia política. Se em 1874 os principais centros urbanos eram Franca e Batatais, 60 anos mais tarde o posto era ocupado por Ribeirão Preto e Franca, secundados por diversos novos municípios nascidos em função do café” (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 154).

Tabela 3.2 – População total do estado de São Paulo (1872 a 2010)

Ano	População	Crescimento absoluto	Crescimento relativo
1872	837.354	-	-
1890	1.384.753	547.399	65,37%
1900	2.282.279	897.526	64,81%
1920	4.592.188	2.309.909	101,21%
1940	7.180.316	2.588.128	56,36%
1950	9.134.423	1.954.107	21,21%
1960	12.974.699	3.840.276	42,04%
1970	17.958.693	4.983.994	38,41%
1980	25.375.199	7.416.506	41,30%
1991	31.546.473	6.171.274	24,32%
2000	36.969.476	5.423.003	17,19%
2010	41.262.199	4.292.723	11,61%

Fonte: Sinopse do Censo Demográfico, IBGE, 2010.

Tabela 3.3 – População total do município de Ribeirão Preto (1874 a 2010)

Ano	População	Crescimento absoluto	Crescimento relativo
1874	5.552	-	-
1886	10.420	4.868	87,68%
1900	59.195	48.775	468,09%
1920	68.838	9.643	16,29%
1934	81.565	12.727	18,49%
1940	79.783	-1.782	-2,18%
1960	145.267	65.484	82,08%
1970	212.879	67.612	46,54%
1980	318.544	105.665	49,64%
1990	436.682	118.138	37,09%
1996	456.252	19.570	4,48%
2000	504.923	48.671	10,67%
2010	604.682	99.759	19,76%

Fonte: Anuário Estatístico do Brasil. IBGE, Rio de Janeiro, volume 56, 1996;
Censos Demográficos, IBGE; BACELLAR & BRIOSCHI, 1999.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Tabela 3.4 – População total do Brasil por situação de domicílio (1940 a 2010)

Ano	Total	Urbana	Rural
1940	41.169.321	31,3% (12.880.790)	68,7% (28.288.531)
1950	51.944.397	36,2% (18.782.891)	63,8% (33.161.506)
1960	70.992.343	45,1% (32.004.817)	54,9% (38.987.526)
1970	94.508.583	56,0% (52.904.744)	44,0% (41.603.839)
1980	121.150.573	67,7% (82.013.375)	32,3% (39.137.198)
1991	146.917.459	75,5% (110.875.826)	24,5% (36.041.633)
1996	157.070.163	78,4% (123.076.831)	21,6% (33.993.332)
2000	169.590.693	81,2% (137.755.550)	18,8% (31.835.143)
2010	190.755.799	84,4% (160.925.792)	15,6% (29.830.007)

Fonte: Anuário Estatístico do Brasil. IBGE, Rio de Janeiro, volume 56, 1996; Sinopse do Censo Demográfico, IBGE, 2010.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Legenda: Na passagem da década de 1960 para 1970 a população urbana supera a população rural.

Tabela 3.5 – População total do estado de São Paulo por situação de domicílio (1950 a 2010)

Ano	População	Urbana	Rural
1950	9.134.423 *	52,6% (4.804.211)	47,4% (4.330.212)
1960	12.974.699	62,8% (8.149.979)	37,2% (4.824.720)
1970	17.958.693	80,4% (14.432.244)	19,6% (3.526.449)
1980	25.375.199	88,6% (22.494.328)	11,4% (2.880.871)
1991	31.546.473	92,8% (29.272.927)	7,2% (2.273.546)
2000	36.969.476	93,4% (34.531.635)	6,6% (2.437.841)
2010	41.262.199	95,9% (39.585.251)	4,1% (1.676.948)

Fonte: Sinopse do Censo Demográfico, IBGE, 2010.

* Censo demográfico de 1950 por população presente.

Tabela 3.6 – Brasil, estado de São Paulo e Nordeste Paulista - taxa de urbanização (%) – 1940-1996

	1940	1950	1960	1970	1980	1991	1996
estado de São Paulo	44,1	52,6	62,6	80,3	88,6	92,8	93,1
Nordeste Paulista	31,8	37,8	53,7	72,6	86,2	92,0	93,9
Brasil	31,2	36,2	44,7	55,9	67,6	75,6	78,4

Fonte: Censos demográficos 1940-1996, IBGE, in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 226

Legenda: Tanto no nordeste paulista, quanto no estado de São Paulo, a população urbana superou em números absolutos a população rural antes da totalidade brasileira.

Tabela 3.7 – População total do município de Ribeirão Preto por situação de domicílio (1980 a 2010)

Ano	População	Urbana	Rural
1980	316.918	96,81% (306.837)	3,19% (10.081)
1985	366.900	97,28% (356.934)	2,72% (9.966)
1990	422.386	97,67% (412.533)	2,33% (9.853)
1995	462.796	98,87% (457.547)	1,13% (5.249)
2000	504.162	99,57% (502.002)	0,43% (2.160)
2005	554.996	99,61% (552.834)	0,39% (2.162)
2010	603.774	99,72% (602.061)	0,28% (1.713)

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE).

Legenda: Em Ribeirão Preto o predomínio absoluto da população urbana frente a rural.

O número elevado de habitantes não se replica diretamente na área total do município. Se Ribeirão Preto está entre os trinta municípios mais populosos do país, não se encontra nem entre os dois mil maiores quando a referência é a área (650.955 Km² – 2.027^a do país e 107^a do estado). Isso se reflete em uma densidade populacional também relativamente alta, de cerca de 1.000 habitantes por quilômetro quadrado, e superior a mais de 1/3 das capitais de estado no Brasil.

Nas décadas que antecedem à fundação da COHAB-RP em 1970, por exemplo, os números são igualmente substanciais. Após um pequeno decréscimo registrado entre as décadas de 1930 e 1940, associado principalmente à crise econômica cafeeira, a população quase triplica de tamanho durante os 30 anos seguintes, saindo de cerca de 80 mil habitantes na década de 1934 para 212 mil em 1970, anos de intenso crescimento da cidade e com o aumento do número de loteamentos privados.

Este crescimento urbano apresentado por Ribeirão Preto, contudo, não aparece descolado do processo de urbanização que se intensificava em todo o país durante o século XX, ainda carregado “[...] das raízes da sociedade patrimonialista e clientelista próprias do Brasil pré-republicano [...]” (MARICATO, 2013, p. 155). Foi nas décadas do regime militar (1964-1985), mais objetivamente na década de 1960, que observamos a inversão na proporcionalidade campo-cidade.

As taxas de residentes urbanos do município de Ribeirão Preto tem sido historicamente maiores que as médias do país e do estado de São Paulo. Ao menos desde a década de 1980, mais de 96% de toda a população reside na área urbana, superando 99% dos habitantes no final do século XX. De forma contraditória, as transformações vividas na área rural do município no decorrer do século passado (mudança nos tipos de cultivo, concentração de terras, mecanização

da lavoura, desmembramentos municipais etc.) favoreceram também a saída populacional do campo e a diminuição dos números absolutos. Atualmente, a área rural do município possui menos de 2.000 habitantes residentes (ver tabelas 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7, p. 49 e 50).

De toda forma, com a chegada constante de mais e mais pessoas durante toda sua história de ocupação e desenvolvimento, a cidade cresceu progressivamente e apresentou diferentes vertentes de crescimento e acomodação populacional. Desde as próprias características do relevo e a oferta de recursos naturais às questões mais vinculadas à política e à economia, todas estão ligadas ao crescimento territorial bastante desigual.

Num primeiro momento, em decorrência talvez das limitações técnicas e da quantidade de terras “disponíveis”, a ocupação aconteceu limitada aos obstáculos dispostos pelo relevo e a necessidade de recursos naturais essenciais e de espaço para pequenos roçados. Por isso, essa ocupação das áreas onde hoje está a cidade de Ribeirão Preto foi se dando desde o início, notadamente, pelos entalhes suaves dos vales a sotavento das cuevas basálticas, acompanhando vales de rios e depressões da bacia do Pardo, como do ribeirão Preto e de seu principal afluente, o córrego Retiro Saudoso, onde terras férteis e passíveis de serem trabalhadas foram encontradas em abundância.

Essas condições, mesmo que não tenham determinado a formação do território, tiveram grande influência e seguiram presentes no desenvolvimento territorial da cidade. Um bom exemplo é o fortuito lugar da cidade sobre alternados terrenos cristalinos e camadas sedimentares e a excelente disponibilidade de água vinda dos lençóis freáticos – única fonte de água potável de toda a cidade até os dias de hoje. É possível pensar ainda: nas próprias condições climáticas e pedológicas que tiveram grande peso no desenvolvimento das atividades agrícolas na região e, conseqüentemente, da cidade; nos caminhos dos trilhos do trem, que, seguindo traçados concordantes às conveniências geomorfológicas estabeleceram e/ou reafirmaram obstáculos territoriais importantes; as vias de acesso já existentes a outras localidades; entre muitas outras.

Na tentativa de ponderar as influências das características naturais da região na sua ocupação, não se pode esquecer as relações entre a formação e o desenvolvimento da cidade e o processo de doação das terras à Igreja Católica; um dos principais símbolos da união entre o Estado e a Igreja na história da colonização brasileira. O processo de organização inicial oficial da cidade e a formação do núcleo urbano, com a demarcação do patrimônio da capela, estiveram vinculados também às características geomorfológicas da região.

A constituição do patrimônio duma nova capela exigia algumas condições, implicava certas conseqüências. Aquelas estão na raiz da germinação urbana, estas no tronco de seu florescimento. O patrimônio religioso decidiu o nascimento dum sem-número de povoações no litoral e nos vastos sertões seu aproveitamento, a divisão das terras que o

compunham, desenhou de forma paulatina e característica esses arraiais. (MARX, 1991, p. 13)

Os critérios adotados, não obstante as terras estivessem sendo doadas e passassem a compor o patrimônio da Igreja em nome do santo Sebastião, eram bem definidos e o aceite da doação só se concretizava quando cumpridas as condições imposta pela própria Igreja⁸. No caso de Ribeirão Preto, a despeito de tentativas anteriores⁹, o sucesso da formação do patrimônio nas terras “altas” próximas à confluência entre o ribeirão Preto e o Retiro Saudoso se deu, entre outros fatores, pelas boas características daquelas terras aos olhos da Igreja.

O patrimônio a ser doado era fruto de uma série de especificações e exigências por parte da Igreja. Havia determinações explícitas quanto à localização de uma capela, que iam desde um sítio alto e arejado, longe de lugares insalubres e sujos, implantação em área isolada o suficiente para a realização de procissões no seu entorno mas com alguns moradores à sua volta e, talvez um requisito da maior importância para os doadores, que as terras tivessem comprovação legal de posse. (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 80)

De fato, em Ribeirão Preto, a localização das terras doadas à Igreja teve muita importância para o desenvolvimento da cidade. Como lembra Lages (1996, p. 220; 2016, p. 24), além das negativas quanto às terras na Fazenda das Palmeiras e na Fazenda do Esgoto, a Igreja, representada por Manuel de Nazareth Azevedo, fabricante da capela a ser erguida, solicitou ainda ao juiz responsável pelo deferimento da doação que transferisse a área doada da margem direita do córrego Retiro Saudoso, área em que hoje se encontra parte dos bairros Campos Elíseos e Jardim Paulista, para a área definitiva entre o ribeirão Preto e o Retiro, portanto para a margem esquerda final do curso do Retiro, onde finalmente se conformou o centro da cidade.

Nesse caminho, fora as questões fundiárias de disputa de propriedade e divisões da terra e do imperativo religioso envolvido no esforço pela doação, o aceite das terras pela Igreja significava da mesma forma, ainda que indiretamente, o reconhecimento legal de propriedade daquelas terras, trazendo prestígio e reconhecimento social especial aos doadores. Até por isso, foi causa e consequência de uma série de conflitos fundiários, fomentando também o comércio de imóveis¹⁰ em seu entorno pelo consequente aumento dos preços.

A formação de nossos primeiros núcleos, e dos milhares que se seguiram, deve ser observada também através de outro aspecto basilar: o fundiário, e de sua consequência física, o parcelamento da terra. Mais do que os vários edifícios religiosos, o seu terreno e a ordenação de suas vizinhanças foram decisivos para a conformação dos embriões urbanos. (MARX, 1991, p. 13)

⁸ Segundo Murillo Marx, no Brasil, essas orientações sobre onde e como formar o patrimônio e erguer a capela relacionam-se e estão organizadas nas “Constituições primeiras do arcebispado da Bahia”, redigidas em 1707 e publicadas em 1719 (MARX, 1991, p. 20).

⁹ A primeira tentativa de doação de terras para a formação do patrimônio e construção de uma capela em devoção a São Sebastião de que se tem notícia aconteceu em 1845. Feita por José Mateus dos Reis (“Capitão Mateus”), na região da Fazenda das Palmeiras (atua Zona Leste de Ribeirão Preto), as terras envolvidas não atendiam às exigências da Câmara Episcopal, entre outros motivos pelo envolvimento em disputas judiciais, e não foram aceitas pela Igreja (LAGES, 1996, p. 212).

¹⁰ O trabalho de Valéria Garcia (2013) explora o substancial mercado de terras nas áreas do e próximas ao quadrilátero central da cidade a partir da metade do século XIX.

Não convém, assim, negligenciar a importância da formação do patrimônio da capela para o entendimento da geografia da cidade e da produção do espaço urbano, sobretudo em suas relações com a estrutura fundiária. A formação do patrimônio é exemplar em demonstrar a concentração de poder político, econômico e religioso no surgimento da cidade. Parece haver, com todas as particularidades de cada lugar, certo padrão na forma como as terras foram doadas, demarcadas e divididas, apresentando, com isso, correspondências com os traçados e arranjos territoriais das outras cidades que se formavam no Brasil. O caso da cidade de Ribeirão Preto compartilha em boa parte desse caminho histórico e as escolhas urbanas feitas em seus primórdios impactaram em seu desenvolvimento.

As doações de terras para a formação do patrimônio e o aceite por parte da Igreja tiveram ainda importância para a conformação dos primeiros traçados urbanos e para as dinâmicas sociais que se desenvolveram na cidade a partir da segunda metade do século XIX. As áreas do largo da matriz (atual praça XV de Novembro – ver Fotos 3.8 e 3.9, p. 54), bem como seu entorno, logo se afirmaram como o centro mais dinâmico das trocas comerciais e dos encontros sociais da cidade. Ali passaram a conviver personagens centrais da história política e econômica de Ribeirão Preto e nos arredores da matriz se acomodaram edifícios públicos, sedes de agremiações privadas e parte da elite daquele tempo.

Para Rodrigo de Faria, foi a partir do largo da primeira igreja matriz construída na década de 1860 que se “implementariam as políticas urbanas orientadoras da materialização da cidade moderna” e por isso o entendimento burguês hegemônico de que deveria se ver livre de pobres e trabalhadores (FARIA, 2010, p. 59). As reformas, além de influir diretamente no preço da terra, o que por si só é um fator de exclusão decisivo, deixaram evidente que as terras altas à montante entre os rios deveriam ser ocupadas pela classe dominante. Por consequência, restariam as terras à jusante à classe trabalhadora.

A posição de alguns dos primeiros edifícios instalados na praça, como a igreja matriz, indica alguma possível relação com a formação das primeiras vertentes de crescimento da cidade e suas discrepâncias territoriais. As fachadas e os fundos desses edifícios podem ajudar a entender algum sentido na organização territorial ali empregada, principalmente se pensarmos a partir da primeira matriz que, posicionando sua entrada voltada a sudeste, deu as costas para as áreas a noroeste (FARIA, 2010, p. 55).

Foto 3.8 – Jardim da praça XV de Novembro

Foto: João Passig, 1902.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Legenda: “Jardim público” da praça XV de Novembro, idealizado por Augusto Ribeiro Loyola, visto a partir da rua Duque de Caxias para o coreto localizado próximo ao lugar onde antigamente esteve a primeira igreja matriz e hoje é ocupado pelo Monumento do Soldado de 1932, em frente ao Teatro Pedro II.

Foto 3.9 – Praça XV de Novembro e praça Carlos Gomes

Fonte: Instituto Geográfico Cartográfico (IGC).

Legenda: Praça XV de Novembro reformada, com destaque para o “Quartirão Paulista” e o Edifício Diederichsen ao fundo da imagem, e o ainda de pé Teatro Carlos Gomes. Foto possivelmente tirada entre o final da década de 1930 e início da década de 1940.

Evidentemente, essas escolhas não podem ser aprendidas de forma rígida e as reformas que vão se dando ao longo do tempo relativizam de certa maneira essa tese. A própria igreja matriz, chamada hoje de catedral, transferida para algumas quadras acima entre 1904 e 1920, diferentemente da igreja anterior, deixou sua fachada voltada para as terras mais baixas – para a direção nordeste. Entre as explicações mais plausíveis, é possível pensar que essa mudança de projeto de direcionamento de fachada se deu num momento em que isso já não era tão necessário, dada inclusive a já consolidada distinção das vertentes de crescimento da cidade, fora o próprio enfraquecimento da Igreja Católica ao longo do tempo e sua menor preponderância na definição dos traçados e no crescimento da cidade.

Todavia, a própria mudança de lugar da matriz, da praça XV de Novembro para a praça das Bandeiras, localizada agora nos terrenos da Igreja de maior altitude e localizados mais ao sul, reforçam, por sua vez, o tratamento privilegiado dessa vertente em relação às demais. Se ao invés disso, contrariando esse indicativo de favorecimento das terras ao sul, a sede municipal da Igreja Católica tivesse sido transferida da praça XV de Novembro para as demais vertentes da cidade, como a vertente norte onde se localizavam os lotes do antigo Núcleo Colonial e grande parte da classe pobre trabalhadora, outro caminho reflexivo sobre esse aspecto acerca do desenvolvimento territorial teria de ser construído.

As origens desse entendimento de sentido do traçado urbano e do crescimento da cidade poderiam ainda ser atribuídas à primeira capelinha erguida ali onde se demarcou o patrimônio da Igreja, anterior à primeira igreja matriz, antes mesmo de que a doação fosse concretizada. Essa primitiva capelinha de que se tem notícias na região central, muito simples e de precária estrutura (sabe-se que outra capelinha também bem simples foi erguida em meados do século XIX na Fazenda das Palmeiras), ficava na quadra entre as ruas Barão do Amazonas, General Osório, Cerqueira Cesar e Duque de Caxias¹¹.

Por mais que alguns episódios pareçam indicar mudanças sensíveis no sentido histórico de crescimento da cidade, as melhorias urbanas e as escolhas políticas feitas em Ribeirão Preto desde as últimas décadas do século XIX demonstram um claro favorecimento das terras altas em direção ao sul, consolidando as tendências inauguradas ainda no século XIX e que parecem perseguir o destino da cidade.

Assim, a formação do patrimônio da capela, a definição dos traçados, os locais de instalação das primeiras edificações e as reformas e melhorias que ali foram feitas tiveram

¹¹ Lages indica o local da primitiva capelinha mas ressalta que “É difícil precisar o ano de construção dessa primitiva capela. Documentos judiciais que encontramos em Casa Branca, do ano de 1856, já falam em ‘Capela da Barra do Retiro’ e ‘Capela do Retiro’, talvez o primeiro nome que se deu ao pequeno ajuntamento que foi o núcleo irradiador da futura Ribeirão Preto. ‘Capela’, por outro lado, bem poderia significar um conglomerado de residências, um arraial e, ainda não necessariamente, um templo” (Lages, 1996, p. 224).

influência considerável para a definição das feições territoriais da cidade. Das últimas décadas do século XIX e, acima de tudo, nas primeiras do século XX, a cidade foi adquirindo as formas e o sentido dos traçados que possui atualmente, assim como criando e reafirmando distinções que expressam uma divisão social territorial severa na cidade. Em hipótese, como será discutido mais à frente, a produção de conjuntos habitacionais da COHAB-RP na cidade, superconcentrada nas áreas periféricas ao norte, apontam nesse sentido.

A partir de sua consolidação política e econômica durante o último quarto do século XIX, quando a cidade apresentou um intenso crescimento demográfico, é possível destacar territorialmente distintas vertentes de crescimento. Independente da intensificação da criação de normativas urbanísticas e dos diferentes momentos que marcaram o crescimento da cidade de Ribeirão Preto, esse sentido histórico de crescimento se consolidou ao longo do século XX nas décadas que antederam a criação da COHAB-RP.

Foi esse o cenário encontrado pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto no início de seus trabalhos na cidade. A COHAB-RP se deparou com uma cidade com crescimento econômico e demográfico historicamente intenso, inserido no contexto da industrialização e urbanização do Brasil (SILVA, 1986; CARLOS, 2009, p. 304) e seu acentuado fluxo migratório do campo para as cidades. Somado a isso e à enorme concentração de renda e riqueza, encontrou na cidade um desenvolvimento territorial que se arrastou ao longo do tempo de forma débil e elitista que segregou os trabalhadores de baixa renda às áreas periféricas, sobretudo ao norte do centro da cidade.

O contexto inicial razoavelmente favorável à formulação de uma política habitacional consistente, de boas possibilidades de transformações espaciais, com a presença de generosos terrenos urbanos potencialmente adequados à instalação de conjuntos habitacionais, esbarraria cada vez mais nos obstáculos que se colocaram ao longo do desenvolvimento da cidade e de sua própria trajetória histórico-geográfica, culminando em uma crise urbana aguda nos anos de 1990.

História concisa do planejamento urbano municipal

Os primeiros 100 anos

Com essas sérias contradições territoriais e um crescimento intenso ao longo do século XX, se tornaram cada vez mais distantes as chances de contornar alguns dos problemas urbanos de Ribeirão Preto. No decorrer do século passado, apesar de seguirem predominantes as ações que reafirmassem o sentido de crescimento que vinha se dando desde o século XIX, o poder público municipal interferiu um pouco mais em algumas questões ligadas ao planejamento urbano, produzindo legislações, ainda que excessivamente reféns do poder econômico privado, mais consistentes.

É razoável o acervo de leis e projetos urbanísticos produzidos na cidade, particularmente com a formação de sua primeira Câmara legislativa em 1874, três anos após sua emancipação do município de São Simão, e, mais especificamente, a partir da última década do século XIX com o advento da República no Brasil. Dessa estrutura institucional e dos documentos produzidos, alguns merecem destaque, pois interferiram nas dinâmicas espaciais, especialmente aquelas ligadas à habitação. Entre eles cabe ressaltar: os códigos de posturas (1889, 1902 e 1921) e o Código Sanitário do estado de São Paulo de 1894; o trabalho das diferentes comissões, repartições e diretorias; as leis de uso e ocupação do solo; e os diferentes projetos de zoneamento urbano, códigos viários e planos diretores.

De 1874 a 1891, período de pouca autonomia municipal, vigorou o papel executivo dos sucessivos presidentes da Câmara na função principal de aplicar e fiscalizar as normas estabelecidas pelo governo imperial e pelas províncias. Após 1891, com as atribuições executivas a cargo dos intendentes, as Câmaras Municipais ganharam bastante autonomia legislativa e passaram a deliberar mais livremente sobre suas questões. Contudo, com o aumento da autonomia municipal para legislar questões de seu interesse, associado ao aumento dos colégios eleitorais pós-1891 com a inclusão de trabalhadores rurais, ganhou força a figura dos coronéis, confundindo-se ainda mais poder econômico com poder político (SANCHES, 2003, p. 147).

A transferência de parte importante do poder de gestão territorial, das esferas federais e provinciais para a municipal, assim como as relações mais estreitas entre o público e o privado, ao passo em que os grandes fazendeiros se fortaleceram mais em suas bases eleitorais, trouxeram consequências importantes para a produção do espaço urbano em Ribeirão Preto. A crescente força institucional galgada por grandes empresários da cidade teve consequências diretas no sentido do crescimento da cidade e nas políticas de organização territorial muito seletiva.

A mudança estrutural na administração leva a uma modificação dos papéis desenvolvidos pelas figuras municipais. Agora, além das posturas, a cidade contava com leis próprias corroboradas por seu novo poder executivo. O aspecto que confere a este momento um caráter peculiar é a maior possibilidade de o município atuar na regulação do espaço urbano. O que estava atrelado aos códigos de posturas, portanto, às aprovações das Assembléias Provinciais, passava a ser decidido em âmbito local e à medida de suas necessidades. (SANCHES, 2003, p. 155)

Observa-se a partir desse final de século, a intensificação do parcelamento do solo, da abertura de muitas ruas e avenidas e o crescimento da figura do loteador. Os diversos loteamentos privados foram responsáveis por expandir a área urbana a partir da fábrica da matriz, com mais intensidade em direção às terras ao norte da calha do ribeirão Preto, como no caso da Vila Tibério, consolidada nas décadas de 1880 e 1890 pelo loteador Tibério Augusto Garcia de Senna¹.

Murilo Marx demonstra como as transformações legais ocorridas ao longo do século XIX, como o fim do sistema de sesmarias, a Lei de Terras, a proibição do trabalho escravo e a primeira constituição republicana, têm relação com a formação e o crescimento das cidades, deixando claras as razões para o aparecimento da figura do loteador apenas nesse final de século.

¹ É também dessa época a formação espontânea do bairro da República, entre o começo da atual avenida Caramuru e o vale do ribeirão Preto, e considerado por alguns como o primeiro bairro a expandir o núcleo urbano circunscrito até ali à fábrica da matriz. Na década de 1920, contudo, foi incorporado ao loteamento feito por Álvaro Lima chamado de Vila Virgínia, outro que acabou se transformando em um tradicional bairro de trabalhadores. Além do bairro da República, na década de 1880 já se organizava também a aglomeração conhecida como Santa Cruz do José Jacques (atual bairro da Santa Cruz), localizada naquele tempo a seis quilômetros ao sul do quadrilátero central.

[...] O loteiro não é mais o concessionário, o posseiro, o ocupante eventual ou precário, porém o dono do lote, seu proprietário, para todos os efeitos. O lote, assim, torna-se, por menor e mais deficiente que seja, uma parcela regida como qualquer outra, nas mãos de particulares poderosos ou do Estado.

Por tudo isso, o lote demora muito a aparecer em nossa história e, particularmente, em nossa cidade, pois as suas prerrogativas, acima resumidas e simplificadas, e as de seu detentor só vão aparecer em meados do século passado, declaradas clara e institucionalmente, tornando-se incontrastadas e corriqueiras na sua virada, com a morte das doações e dos foros. Por isso, nesse processo claro, mas lento, os termos lote, lotear, loteamento, loteiro, vão surgir e se tornar mais frequentes somente no fim dos oitocentos. (MARX, 1991, p. 109)

A organização desses loteamentos indica também o crescimento das atividades fabris na cidade e a presença cada vez maior de operários², como os das cervejarias Antártica (1911) e Paulista (1914) e dos ferroviários da Companhia Mogiana. Esses novos loteamentos privados, já na Zona Norte da cidade, e partes do antigo Núcleo Colonial, como a região do Ipiranga (seção Sede do Núcleo), foram amplamente habitados por operários. Outro exemplo emblemático do amadurecimento urbano de Ribeirão Preto já no início do século XX e da crescente presença de trabalhadores operários é a existência de diversos pequenos clubes de futebol na cidade, como o Botafogo Futebol Clube, criado em 1918 no bairro da Vila Tibério, fruto da junção de outros três times de bairro mais antigos: o Tiberense, o Paulistano e o Ideal.

Da mesma forma como o financiamento de obras públicas por grandes fazendeiros desde a formação da cidade representava um avanço dos interesses privados frente aos interesses públicos, a disseminação da prática do loteamento indicou também, na medida em que eram empreendimentos particulares favorecidos por políticas de isenção de impostos, o fortalecimento da iniciativa privada frente o crescimento da cidade, funcionando muitas vezes como “moeda de troca” entre a Prefeitura e agentes particulares, prevalecendo projetos que lhes eram de maior interesse financeiro. Como aponta Karla Sanches:

As aprovações para novos loteamentos de vilas e casas operárias representam o crescimento da cidade feito pela iniciativa privada e refletem um município carente de recursos para investir em seu crescimento. Até mesmo a abertura de ruas, a Câmara deixava a cargo de particulares e, em contrapartida, concedia isenção de imposto predial. (SANCHES, 2003, p. 160)

Nessas primeiras décadas do século XX, além dos próprios códigos de posturas, a legislação criada buscou primordialmente adequações estéticas – número de pavimentos dos edifícios, largura das ruas, perfis de fachada, tamanho dos recuos e passeios – no sentido de consolidar o centro urbano construído (SANCHES, 2003, p. 171). Mesmo a criação de órgãos especializados, como a Repartição de Obras, de 1899, e as diferentes comissões vinculadas à Câmara e às Intendências Municipais, não se observa nenhuma medida contundente no sentido de contornar a tendência desigual de crescimento que vinha se dando na cidade desde o último

² A primeira década do século XX é marcada por inúmeras greves na cidade. Ocorrida em 1906, a primeira greve operária de Ribeirão Preto reivindicou primordialmente a redução da jornada de trabalho para oito horas (SILVA, 2006, p. 113; DEMINICE, 2015, p. 91).

quarto do século XIX ou ainda regular o crescente comércio imobiliário em Ribeirão Preto (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 114).

Não menos importante nesse processo, o primeiro Código Sanitário estadual criado em 1894³ é bastante combativo em relação às formas de habitar da classe trabalhadora e é provável que tenha tido influência na cidade nas primeiras décadas após sua criação. Segundo Raquel Rolnik, “Ao mesmo tempo em que a lei vai alinhando os territórios da riqueza, vai também delimitando aqueles onde deverá se instalar a pobreza” (ROLNIK, 1999), colaborando assim para o processo urbano de exclusão socioespacial.

Existiu em Ribeirão Preto, desde o século XIX, um curioso processo de criação de distritos urbanos, depois chamados de zonas, para a cobrança de imposto predial que foram se alterando ao longo do século XX. O 1º e o 2º distritos, criados em 1891, correspondiam inicialmente à área do tradicional quadrilátero central, patrimônio da Igreja – o 1º aos lotes mais antigos próximos à baixada dos rios e o 2º às terras mais a sudeste da matriz. Já o 3º, criado um pouco mais tarde, em 1897, abrangia as terras do antigo Núcleo Colonial recém incorporado à cidade (ver Mapa 2.2, p. 37). Como, naquele momento, as terras com maior preço no mercado circundavam o largo da matriz, os lotes do 1º distrito pagavam impostos mais altos, seguido pelo 2º distrito e, por último, pelo 3º, que, por sua vez, correspondia a menos de um terço do preço pago pelo 1º distrito (SANCHES, 2003, p. 178).

As alterações que foram se dando nesse zoneamento e nas diferentes formas de tributação reforçaram também o processo de segregação social apontado anteriormente e em curso desde os primórdios da formação da cidade, passando principalmente pela implantação do Núcleo Colonial Antônio Prado. Entre elas, Karla Sanches destaca as alterações na Lei Municipal nº 302 de 1924, que introduziram a Taxa de Localização de Oficinas e a recorrente Taxa de Localização Industrial para as 1ª e 2ª Zonas (SANCHES, 2003, p. 180). Assim sendo, houve um claro incentivo por parte do poder público para que as atividades fabris se instalassem na 3ª Zona onde havia isenção da taxa.

Se, num primeiro momento, o imposto predial cobrado já pudesse servir como um fator limitador para a classe trabalhadora, que dificilmente poderia morar na 1ª e 2ª Zonas, seus desdobramentos reforçaram a tendência de afastar as atividades industriais do quadrilátero central, assim como da vertente sul de crescimento, de forma muito semelhante ao que havia acontecido com a instalação de alguns equipamentos urbanos nas terras do antigo Núcleo após sua incorporação.

Os anos 1930 marcam, política e economicamente, um período de grandes transformações em todo o país. Os reflexos da crise de 1929, o fim da política do “café com leite”

³ Decreto Estadual nº 233 de 1894.

e a ascensão de Getúlio Vargas, os conflitos de 1932, o intermitente funcionamento das Câmaras Municipais, as ações dos interventores estaduais, o golpe de 1937 e o declínio da lavoura de café, significaram para algumas cidades o fim de um período de grande crescimento econômico e demográfico e o início de um período de estagnação social (FURTADO, 1972, p. 177; PRADO JUNIOR 2002, p. 287). Não parece ter sido esse exatamente o caso de Ribeirão Preto (FIGUEIRA, 2013, p. 101) e, ainda que a crise do final desse primeiro quarto de século tenha significado um importante rearranjo das dinâmicas urbanas e das bases produtivas, a cidade seguiu como um dos mais importantes polos econômicos e de atração populacional do interior do país.

A crise de 1929 provoca forte impacto na cidade, mas não a paralisa. A diversificação da agricultura, que já vinha acontecendo, amplia-se, e o capital acumulado direciona-se para outros setores. É o caso do setor da indústria e da construção civil, cuja atuação, no centro, é notável. (CALIL JUNIOR, 2003, p. 81)

É nessa época também, notadamente nas décadas de 1920 e 1930, que se observam em Ribeirão Preto grandes transformações urbanas, talvez muito simbólicas no sentido de entender a migração volumosa de capital antes investido no campo para a cidade⁴. A construção do Central Hotel / Palace Hotel (1926), do Teatro Pedro II (1930) e do Edifício Meira Junior (1930), formando juntos o chamado “Quartirão Paulista”, e do Edifício Diederichsen (1936)⁵, são exemplos arquitetônicos definitivos das mudanças econômicas desse período e representam para Ribeirão Preto a entrada em uma nova fase, de diversificação das atividades produtivas e de fortalecimento e consolidação de uma centralidade urbana frente à rural. Ademais, são indício de que o investimento em imóveis urbanos aumentava exponencialmente na medida em que o campo dava sinais de arrefecimento com a diminuição da produção de café⁶.

Conforme a cidade e sua população cresciam e as atividades urbanas se diversificavam e se avolumavam, antigas normativas territoriais perdiam efeito. Da década de 1930 em diante, a legislação urbanística foi bastante modificada e nota-se até mesmo dentro das estruturas públicas uma maior preocupação com o ordenamento territorial, como a adoção do Código de Obras Arthur Saboya em 1933, a criação da Diretoria de Obras e Viação em 1935 e da Comissão de Estudos Orientados de Desenvolvimento, Embelezamento e Melhoramento da Cidade⁷ no ano

⁴ “Cabe assinalar que, apesar da crise enfrentada pelo setor cafeeiro, a participação desse produto na geração de divisas manteve-se elevada, até o final da década de 50, respondendo por parcela expressiva da renda total gerada no setor agropecuário” (PIRES in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 166).

⁵ Esteticamente vinculado ao *art déco*, o Diederichsen é considerado o primeiro grande edifício da cidade. Construído em concreto armado, com salas de comércio e apartamentos residenciais, ocupou o terreno da antiga casa do coronel Quinzinho da Cunha (Joaquim da Cunha Diniz Junqueira), na esquina das ruas Álvares Cabral e General Osório, tornando-se talvez o grande marco dessa transformação urbana de Ribeirão Preto ao final do período mais próspero do café e indicando o início do processo de verticalização do centro da cidade.

⁶ Diante da crise do café, algumas fazendas da região de Ribeirão Preto chegaram a ter parte de suas terras loteadas, não só em uma tentativa desesperada dada a possibilidade de falência, como de direcionamento de investimentos para o promissor e sólido mercado imobiliário. Foram os casos da Fazenda São Martinho na década de 1930, ligada às origens do atual município de Pradópolis, e da Fazenda Dumont na década de 1940, atualmente centro da cidade de Dumont.

⁷ Respectivamente, Ato Municipal nº 11 de 1933 e Decreto Municipal nº 05 de 1936.

seguinte. Porém, pouco se fez na direção de redimensionar o desenvolvimento desigual da cidade e suas dicotomias espaciais.

Criado inicialmente para a cidade de São Paulo, o Código Arthur Saboya foi adotado em Ribeirão Preto com pequenas e mínimas alterações. Diante de todas as complicações que uma transposição de normas como essa pode acarretar, vale lembrar que com ele as zonas do município foram reconfiguradas, demonstrando alguma mudança de critério, passando a quatro: Zona Central, Zona Urbana, Zona Suburbana e Zona Rural.

Mais uma vez, a aplicação defasada e descontextualizada de normativas urbanísticas legais implicou diretamente no crescimento da cidade, principalmente frente ao avanço dos loteamentos privados, criando bairros inteiros muito mal planejados, distantes do centro, com pouca infraestrutura pública, áreas verdes e de lazer, assim como mais densamente povoados.

Os anos seguintes, as décadas 1940 e 1950, foram também de grandes transformações para a cidade, sendo muitas delas relacionadas às mudanças políticas no país (DEMINICE, 2015, p. 149). Primeiro com o Estado Novo (1937-1945) de Vargas e a atuação dos interventores municipais e, posteriormente, com os conturbados anos do período democrático encerrado com o golpe militar de 1964.

Entre os eventos desse período de meio de século que trouxeram alguma relevância para a discussão sobre organização territorial da cidade, cabe destacar com mais atenção o projeto de plano diretor elaborado por José de Oliveira Reis⁸ em 1945. Embora não tenha sido aprovado, seus estudos foram responsáveis por fomentar o debate acerca do planejamento urbano de Ribeirão Preto ao menos por uma década, até 1955, quando ele mesmo volta à cidade para a realização de uma palestra aos vereadores na Câmara Municipal intitulada “Urbanismo e sua Influência no Município”.

O projeto do plano foi produzido ao mesmo tempo em que José de Oliveira Reis era Chefe da Comissão do Plano da Cidade do Rio de Janeiro⁹, sofrendo também bastante influência dos ideais modernos estadunidenses, sobretudo em relação aos *parkways* e ao *zoning*, e tinha mais o intuito de planejar o iminente crescimento da cidade do que reformar a cidade já consolidada (ver Mapa 4.1).

⁸ O engenheiro e geógrafo José de Oliveira Reis (1903-1994) nasceu em Ribeirão Preto mas fez grande parte de sua carreira na cidade do Rio de Janeiro.

⁹ Sobre a obra de José de Oliveira Reis, ver: FARIA, Rodrigo Santos de. José de Oliveira Reis, urbanista em construção: uma trajetória profissional no processo de institucionalização do urbanismo no Brasil (1926-1965/1966). Tese de doutorado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Unicamp, 2007.

Mapa 4.1 – Esquema do Plano Diretor de Oliveira Reis

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Edição: DEMINICE, Daniel & HELEODORO, Talita, (2017).

Legenda: Destacam-se no mapa os *parkways* e o modelo de unidade de vizinhança na Zona Norte.

Por exemplo, no projeto estavam previstos: a mudança da estação e do traçado da linha ferroviária da Cia. Mogiana na área central, agregando ao centro mais valorizado a Vila Tibério, importante bairro operário da cidade; a reforma da avenida Saudade no intuito de transformá-la em um *boulevard*, dando atenção especial aos Campos Elíseos, outro bairro de tradição operária; a criação de duas grandes áreas, a urbana e a rural, divididas por um grande cinturão agrícola de abastecimento; a transformação das várzeas dos principais rios do perímetro urbano em *parkways*; a criação de grandes áreas verdes para amenizar o clima quente da cidade e servir de lazer para a população; e a existência de unidades de vizinhança. Além disso, o urbanista propôs um modelo de zoneamento urbano dividido da seguinte forma: Zona Comercial de 1ª categoria (ZC1); Zona Comercial de 2ª categoria (ZC2); Zona Industrial (ZI); Zona Residencial de 1ª categoria (ZR1); Zona Residencial de 2ª categoria (ZR2); Zona Residencial de 3ª categoria (ZR3); e Zona Agrícola ou Rural (ZA) (CALIL JUNIOR, 2003, p. 101-107; DEMINICE, 2015, p. 154-182).

Para a área urbana já consolidada na década de 1940, o Plano Diretor estrutura um sistema viário, basicamente, composto por avenidas radiais e perimetrais. Através dele é possível enxergar a leitura da cidade que José de Oliveira Reis realiza se baseando num sistema hierárquico de vias. O urbanista estabelece as vias de circulação externa de contorno do núcleo urbano até então existente, definindo a fronteira entre o cinturão agrícola. (DEMINICE, 2015, p. 163)

Após intensos embates e tramitações na Câmara ao longo de anos, denúncias de corrupção envolvendo funcionários do governo e a aprovação de novos loteamentos e de grande crescimento da cidade, a Comissão Especial do Plano Diretor se dissolve e o Plano de José de Oliveira Reis deixado definitivamente de lado em 1955, às vésperas da cidade completar 100 anos de sua formação oficial. Sua negação representou na cidade uma das maiores vitórias das elites conservadores, representadas naquele momento pelos políticos da União Democrática Nacional (UDN).

Seu Plano foi apresentado em um momento de grande expansão urbana em Ribeirão Preto, especialmente da Zona Sul imediata ao quadrilátero central¹⁰, e logo, diante dos interesses do mercado imobiliário que avançava a passos largos, encontrou grandes obstáculos para ser aprovado. Com sugestões de intervenções importantes para os bairros onde viviam muitos operários, seu projeto talvez não trouxesse grande impacto nas discrepâncias norte-sul já consolidadas. Contudo, as ideias de José de Oliveira Reis, ainda que oriundos de outro momento histórico, se mostraram mais progressistas que o urbanismo historicamente praticado em Ribeirão Preto.

Pensando no contexto habitacional pós anos 1960, a aprovação do Plano Diretor de Oliveira Reis, seguramente, teria consequências para as políticas habitacionais de implantação de conjuntos populares, principalmente porque traria impactos para a dinâmica imobiliária da

¹⁰ É dessa época, por exemplo, a criação da avenida e do *boulevard* Nove de Julho, do Jardim Sumaré (1948) e do Alto da Boa Vista (1951), influenciados pelo “ideário urbanístico de cidades jardins” (DEMINICE, 2015, p. 183).

cidade e, conseqüentemente, na formação dos diferentes bancos de terras originários dos projetos de habitação.

Desse panorama é possível observar como a questão da habitação foi aparecendo ao longo da história de Ribeirão Preto. Pensá-la, todavia, exige um esforço não apenas de entender minimamente as contradições inerentes ao modelo produtivo capitalista, mas de estabelecer reflexões críticas de como o espaço foi sendo produzido e quais arranjos de poder influíram nas configurações territoriais da cidade. Nesse trajeto, distintos interesses políticos e econômicos pareceram se destacar, mesclando de forma muito contraditória ações públicas e privadas.

Em sua abordagem sobre o problema da habitação na cidade de São Paulo, Nabil Bonduki lembra que:

O problema da habitação popular no final do século XIX é concomitante aos primeiros indícios de segregação espacial. Se a expansão da cidade e a concentração de trabalhadores ocasionou inúmeros problemas, a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite áreas de uso exclusivo, livres da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos. (BONDUKI, 2011, p. 20)

Não seria exagerado replicar essa ideia à maioria das grandes cidades brasileiras. Guardadas as diferenças geográficas e históricas entre as duas cidades, em Ribeirão Preto a ideia faz sentido quando observamos as perenes diferenças entre a cidade que crescia para os dois lados da bacia do ribeirão. A maneira como a cidade se desenvolve tem relação com a história de segregação da classe trabalhadora às periferias das cidades e, da mesma forma, com a concentração de capital em áreas muito seletas. O poder público pode ser apontado como o responsável por grande parte desses desdobramentos territoriais contraditórios, se não diretamente com a prática institucional e a elaboração de legislações elitistas, permeadas por interesses econômicos e políticos, ao menos pela incompetência em transformá-los.

A segunda metade do século XX

Durante sua história institucional, ao menos até a metade do século XX, o município de Ribeirão Preto não demonstrou ter dado grande importância para as desigualdades e as contradições espaciais que se desenvolviam. A cidade cresceu à mercê dos interesses privados das elites que ditaram em grande parte os rumos de seu desenvolvimento, ao mesmo tempo em que os diferentes governos, tanto no executivo quanto no legislativo, eram pautados por esses interesses na formulação de suas políticas públicas. Nesse sentido aparecem: as reformas da virada do século XIX para o XX e as transformações que se deram com a incorporação do Núcleo Colonial; as entradas políticas e institucionais de grandes empresários, especialmente os ligados ao café; a setorização dicotômica dos distritos e das zonas; e o crescimento desenfreado de loteamentos privados impulsionados pelas facilidades dadas pelo poder público.

A superação da polaridade econômica ao café, o crescimento populacional, o grande número de loteamentos aprovados na cidade e os debates em torno da proposta de Plano Diretor de José de Oliveira Reis fazem das décadas da metade do século XX, que antecedem à criação da COHAB-RP, das mais importantes para o entendimento do cenário urbano encontrado pela Companhia e do desenvolvimento territorial de Ribeirão Preto da década de 1970 em diante.

Ao contrário da maioria das cidades do nordeste paulista que decresciam¹¹ ou se estagnavam demograficamente no final da primeira metade do século XX, Ribeirão Preto cresceu de forma contundente, saindo de cerca de 80 mil habitantes para mais de 200 mil entre 1940 e 1970 (ver Tabela 3.3, p. 48). Um exemplo desse crescimento foi o grande número de loteamentos criados na cidade nesse período (FIGUEIRA, 2013 p. 119-124):

O setor imobiliário, respondendo ao crescimento populacional, aprovou no período 1940-1970, 185 loteamentos, representando uma grande expansão da área urbana. Na década de 1950, foi aprovado o maior número, totalizando 122 loteamentos, ou seja, 66% do total dos projetos. (CALIL JUNIOR, 2003, p. 98)

Entre 1940 e 1970, a cidade não apenas cresceu bastante, como cresceu marcadamente de forma horizontal¹², em um processo de distanciamento e expansão em relação ao centro de formação da cidade que exigiria do poder público ainda mais atenção quanto ao planejamento e,

¹¹ Entre 1934 e 1960 vários municípios do nordeste paulista apresentaram baixo crescimento populacional, como Batatais, Franca, Igarapava, Ituverava e São Joaquim da Barra, e muitos outros um decréscimo populacional, como, Altinópolis, Brodowski, Cajuru, Cravinhos, Jardinópolis, Nuporanga, Orlândia, Patrocínio Paulista, Pedregulho, Santo Antônio da Alegria, São Simão, Serra Azul, e Sertãozinho. (PIRES in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 197).

¹² Esse processo de crescimento horizontalizado das cidades brasileiras possui relação direta com a força do mercado imobiliário. Segundo Maricato, [...] A retenção de áreas vazias, reserva de valor ou objeto de especulação, tem sido marca muito forte nas grandes e médias cidades no Brasil, impondo um crescimento horizontalizado e periférico. [...] (MARICATO, 1987, p. 70).

nesse sentido, questões como a mobilidade urbana não poderiam mais ser tão negligenciadas. Foi nesse contexto que, durante os anos de 1960, o Departamento de Obras Públicas da Prefeitura se mobilizou para a organização de um projeto de sistema viário, sob liderança do arquiteto Mário Alfredo Reginato e do engenheiro Carlos Chaves, que foi implementado gradualmente do final da década de 1960¹³ em diante.

Segundo Ozório Calil Junior:

A participação do DER-SP na elaboração do Plano de Vias enfatiza o seu caráter regional e viabiliza financeiramente a sua implantação. A coincidência dos interesses políticos do Município e do Estado e o apoio técnico favorável ao plano formam uma base sólida para sua concretização. O Plano potencializa o papel polarizador de Ribeirão Preto sobre a região, articulando-o à rede rodoviária estadual e integrando os diversos setores da cidade, por meio de vias expressas. Trata-se de um plano concebido tendo como premissas o novo modelo de acumulação do capital, que tem a indústria automobilística como propulsora desse modelo. (CALIL JUNIOR, 2003, p. 121)

Esse primeiro Plano de Vias, influenciado pelo Plano de Avenidas elaborado por Francisco Prestes Maia para a cidade de São Paulo na década de 1930, organizou o que hoje entendemos como o Anel Viário da cidade – já bem superado pela malha urbana atual – e a expansão de suas principais avenidas, estabelecendo um sistema radial hierarquizado de grande impacto para o crescimento da cidade e para os fluxos entre as diferentes zonas e o centro de Ribeirão Preto.

O Plano de Vias se tornou ainda a base para o Plano de Ação Imediata de Trânsito e Transporte (PAITT) de 1976, sistematizado já pela recém-criada CODERP (Companhia de Desenvolvimento Econômico de Ribeirão Preto)¹⁴. Como se pode notar, o PAITT foi um apanhado dos projetos viários desenvolvidos até ali, baseado em um entendimento “amplo e genérico”, produzido e discutido apenas no âmbito da administração municipal sem nenhuma participação popular ou mesmo de outras administrações municipais da região.

Coligido todo o material de Transporte e Trânsito disponível e disperso por várias secretarias (Planejamento, Obras, Dursarp) ele foi detalhadamente analisado. A partir daí foi montado um programa de trabalho que inclui pesquisa de campo, análise, inferência e conclusões que teve como resultado um plano de ordenação urbana amplo e genérico, exaustivamente discutido com as autoridades municipais. Do Plano Geral é que se desceu ao específico, estabelecendo-se critérios de prioridades. [Plano de Ação Imediata de Trânsito e Transporte (PAITT) – CODERP (Companhia de Desenvolvimento Econômico de Ribeirão Preto) e Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, 1976]

¹³ Também na década de 1960, a estação central de passageiros da Cia. Mogiana em Ribeirão Preto, localizada onde hoje está o terminal Rodoviário, foi transferida para a Zona Norte da cidade após a construção da estação Ribeirão Preto Nova. Sua saída do centro da cidade levou também à diminuição da cisão territorial entre o centro e os bairros para além das linhas do trem, como a Vila Tibério, algo já ponderado por Oliveira Reis em seu projeto de Plano Diretor, mas também levou a um processo de reconfiguração dos usos das áreas da baixada, marcado, principalmente, pela decadência e deterioração nas décadas seguintes.

¹⁴ A CODERP é uma empresa de economia mista criada em 1972 e tem como principal acionista a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Mapa 4.2 – Mapa viário geral (1975)

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Legenda: No mapa viário geral da cidade de 1975 nota-se a localização de grandes áreas sem edificação, sobretudo, no perímetro entre o anel viário e a mancha urbana naquele momento, com destaque para a região periférica norte e noroeste, que logo viriam a ser ocupados por muitos conjuntos habitacionais da COHAB-RP.

A criação da COHAB-RP na virada da década de 1960 para a década de 1970, durante a primeira gestão de Antônio Duarte Nogueira (ver Tabela A.1, p. 169)¹⁵, e a consequente implantação volumosa de grandes conjuntos habitacionais térreos, unifamiliares e periféricos, ao longo das décadas seguintes, contribuiu para a intensificação do processo de crescimento horizontalizado da cidade. A maneira como esse crescimento foi se dando expôs algumas das

¹⁵ Antônio Duarte Nogueira (1937-1990), foi prefeito de Ribeirão Preto de 1969 a 1973 e de 1977 a 1983 pelo partido ARENA (ao final da ditadura migrou para o PDS e posteriormente para o PTB). Seu filho e atual prefeito municipal, Antônio Duarte Nogueira Júnior, foi filiado ao PFL, ao PTB, ao PRN e ao PFL novamente, mas foi eleito para o mandato 2017-2020 pelo PSDB.

fragilidades do planejamento urbano praticado em Ribeirão Preto e das prioridades implícitas nas seletivas políticas públicas do Estado para as diferentes zonas da cidade.

Outros indicativos de que a força do capital privado, sobretudo do setor imobiliário, influenciou diretamente no papel do Estado frente à organização territorial da cidade, são as constantes transformações nas leis de uso e ocupação do solo ao longo do tempo. Especialmente a partir da metade do século XX, a legislação favoreceu amplamente os bairros do quadrante sul contínuos ao Centro após a avenida 9 de Julho, que se consolidaram como áreas residenciais nobres bem atendidas de infraestrutura e serviços¹⁶. Não se trata, porém, de uma legislação exatamente ineficaz, como diz Maricato, mas sim de uma legislação que se constituiu como “[...] um instrumento fundamental para o exercício arbitrário do poder, além de favorecer pequenos interesses corporativos” (MARICATO, 2013, p. 147).

Alguns exemplos desse movimento em Ribeirão Preto são: a Lei nº 411 de 1955, que delimita a área dos loteamentos ao sul da avenida 9 de Julho; a Lei nº 1.119 de 1961, que autoriza a abertura de comércio nessas áreas residenciais; a Lei nº 1.863 de 1966, que incorpora a avenida Presidente Vargas à área residencial; a Lei nº 3.349 de 1977, que cria os “corredores comerciais” nas avenidas 9 de Julho e Presidente Vargas; a Lei nº 3.891 de 1980 que transforma em corredor comercial a avenida Portugal; e a Lei nº 4.709 de 1985, que consolida e reestabelece os limites residenciais e os usos comerciais da Zona Sul que se estende desde a avenida 9 de Julho até o contorno sul do Anel Viário (CALIL JUNIOR, 2003, p. 166-172).

Houve ainda na década de 1970¹⁷, no final da segunda gestão de Welson Gasparini, a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI)¹⁸, elaborado pela Secretaria de Planejamento. Frágil e negligente em questões-chaves do planejamento urbano da cidade, o PDDI conseguiu reunir uma gama razoável de disposições, entre elas: a definição das áreas urbana e rural; das áreas de expansão urbana; da hierarquia e das dimensões viárias, incluindo a “avenida parque”; da área mínima dos lotes residenciais; e da chamada “unidade residencial” como sendo “o grupo de residências em torno de um centro que polariza a vida social de aproximadamente, 200 (duzentas) famílias”, retomando mais uma das ideias apresentadas na proposta de Plano Diretor de Oliveira Reis (ver Mapa 4.1, p. 63).

¹⁶ Tomando de exemplo a implantação de parques urbanos em Ribeirão Preto, Marcos Gomes afirma que: “Os parques mais bem equipados e que recebem cuidados constantes pelo poder público localizam-se no eixo Sul-Sudeste da cidade. Foram criados através de parcerias público-privadas, cujo interesse predominante era a valorização fundiária dos loteamentos aos quais fariam ou fazem parte, e não a conservação da natureza. São alegorias, simulacros, no espaço e no tempo. Na periferia pobre, as áreas destinadas aos parques, em sua maioria, permanecem sem atrativos, usos que justifiquem a sua denominação. Há casos em que a população implanta, a seu modo, algumas improvisações, como campo de futebol, bancos de madeira, árvores etc., evidenciando a negligência do poder público” (GOMES, 2013, p.10).

¹⁷ O “Sistema Tributário do Município” (Código Tributário Municipal) foi instituído pela Lei Ordinária nº 2.415 de 1970.

¹⁸ Lei Ordinária nº 3.236 de 1976.

De todo modo, os efeitos da aprovação de um Plano como esse foram sentidos ao longo da década seguinte, tendo influência na formação de novos loteamentos e, logo, na expansão urbana de Ribeirão Preto, incluindo o avanço dos conjuntos habitacionais que vieram a ser produzidos pela COHAB-RP nas áreas de expansão urbana após sua aprovação, conforme será visto mais à frente.

Na mesma toada, durante a segunda gestão municipal de Antônio Duarte Nogueira, a aprovação da Lei nº 3.563 de 1978, entre outras complementares ao PDDI de 1976, como a Lei 3.346 e a Lei 3.274 de 1977, alterou parte importante do zoneamento da cidade e merece ser pontuada. Preocupada com a localização, a classificação e a organização das áreas industriais da cidade, a Lei, além de mais detalhada nesse aspecto em relação às anteriores, se destacou por criar algumas Faixas Especiais na cidade, como áreas para “recreação”, “proteção urbana”, “abastecimento” entre outras, mas pouco interferiu nas áreas industriais já consolidadas.

Desde o final do século XIX, com a criação de departamentos, repartições, comissões e secretarias e de um aparato legal responsável por zonear e regular o uso e a ocupação do território, o planejamento da cidade parece ter sido feito de forma excessivamente fracionada. Não havia em Ribeirão Preto, antes da aprovação do Plano Diretor de 1995¹⁹, nenhuma normativa mais complexa, integrada e eficiente sobre os rumos de seu desenvolvimento urbano. O mais próximo que a cidade chegou de ter algo equivalente talvez tenha sido com a proposta de Plano Diretor de Oliveira Reis nas décadas de 1940 e 1950, que acabou não sendo aprovado, e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1976 que lentamente foi sendo contornado e superado por outras leis.

Assim como em outros momentos, dado possivelmente às estreitas relações políticas e econômicas entre a elite de Ribeirão Preto e a elite de São Paulo e a força da capital frente às cidades do interior, como nos casos da adoção do Código de Obras Arthur Saboya na década de 1930 e da influência do Plano de Avenidas elaborado por Francisco Prestes Maia no Plano de Vias da década de 1960, a forma como se deu historicamente o planejamento urbano em Ribeirão Preto, pautado no zoneamento como seu principal instrumento, permite pensar certa relação com a cidade de São Paulo, onde, segundo Sarah Feldman, ele se constituiu em boa parte do século XX como um “mosaico de leis parciais”.

A legislação constitui, enfim, o instrumento, por excelência, para ordenar e organizar o desenvolvimento da cidade, e a modalidade de lei que responde a todas essas demandas é o zoneamento. A alternativa que apresenta à concepção de plano que alia um plano viário, que visa romper a estrutura radiocêntrica da cidade reforçada pelo Plano de Avenidas, a um plano de uso do solo – o zoneamento. (FELDMAN, 2005, p. 82)

¹⁹ Lei Complementar nº 501 de 1995.

Para Valéria Valadão:

[...] o processo de planejamento na cidade deu-se de forma morosa e pouco articulada, a partir das primeiras propostas em meados da década de 40, mas foi a partir de 1988, com as novas exigências constitucionais, que ele se tornou efetivo, caracterizando uma política pública. (VALADÃO, 1997, p. 280)

Mais do que um conjunto de leis parciais, foi um processo cumulativo de formulação legal permeado pelos interesses políticos da classe dominante²⁰, bastante eficaz em construir uma sociedade muito contraditória e desigual. De acordo com José Carlos Bezzon, isso não se dá simplesmente em decorrência natural do processo de crescimento, mas sim, “[...] associado ao poder econômico que rege a cidade, onde o poder político constituído, principalmente o legislativo e o executivo se mobilizam garantindo o desenvolvimento desse processo [...]” (BEZZON, 2002, p. 196). Para Ermínia Maricato:

Estamos nos referindo a um processo político e econômico que, no caso do Brasil, construiu uma das sociedades mais desiguais do mundo, e que teve no planejamento urbano modernista/funcionalista importante instrumento de dominação ideológica: ele contribuiu para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo. [...]

Não é por falta de planos urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão. (MARICATO, 2013, p. 124)

Alguns dos problemas decorrentes do sucessivo acúmulo desagregado de leis de uso e ocupação do solo e dos distintos zoneamentos criados e alterados durante a história da cidade serão superados apenas após a Constituição Federal de 1988 e a organização do Plano Diretor de 1995, formulado e aprovado durante a segunda gestão municipal do novo período democrático, no primeiro governo de Antonio Palocci Filho²¹.

Isso não quer dizer que os sérios problemas da cidade de Ribeirão Preto tenham sido superados. Se por um lado o Plano Diretor de 1995 aglutinou o disperso e fracionado ordenamento legal da cidade e aumentou as possibilidades de participação popular, por outro, favoreceu também as parcerias entre os diferentes governos do município e o capital privado²², contribuindo para a perpetuação dos interesses particulares em meio aos interesses públicos que tanto interferiram no desenvolvimento territorial bastante desigual da cidade.

²⁰ Em Ribeirão Preto, essas relações entre a política local e o desenvolvimento da cidade durante a primeira metade do século XX são encontradas em DEMINICE, 2015.

²¹ Antonio Palocci Filho, além de vereador, deputado estadual e federal, foi eleito prefeito da cidade de Ribeirão Preto por duas vezes, sempre pelo Partido dos Trabalhadores (PT). Na primeira para exercer o mandato de 1993 a 1996 e na segunda de 2001 a 2004. Ele, porém, renunciou ao seu segundo mandato um ano depois para assumir o cargo de Ministro da Fazenda no primeiro governo de Luiz Inácio Lula da Silva.

²² Bezzon também sinaliza nesse sentido, mas, ao contrário, neste caso, vê com bons olhos o avanço das parcerias: “Na administração Palocci a instituição das parcerias com o setor privado e com o terceiro setor, organizações não governamentais e sem fins lucrativos, possibilitaram investimentos importantes na área financeira e de desenvolvimento econômico, viabilizando melhor aplicação de recursos escassos [...]” (BEZZON, 2002, p. 87).

O próprio Plano Diretor aprovado em 1995, primeira gestão Palocci, embora apresente um discurso alinhado às posturas sociais, irá espacialmente reforçar e legitimar através dos vetores de crescimento estabelecidos, a expansão horizontal e vertical da cidade, no sentido tradicionalmente desenvolvido de uma ocupação estratificada que determina zona norte para os menos favorecidos e zona sul para as elites. (BEZZON, 2002, p. 181)

Quando criada, a COHAB-RP, embora uma companhia regional, supriu de alguma forma a ausência de um órgão específico capaz de desenvolver políticas habitacionais para o município. A localização de grande parte de seus conjuntos, situados notadamente nas periferias da cidade, indica que o crescimento de Ribeirão Preto não se deu majoritariamente à revelia de qualquer planejamento urbano e, nesse aspecto talvez não se assemelhe à cidade de São Paulo²³. Contudo, feito também por um conjunto de variadas leis, construídas e alteradas ao longo do tempo, o planejamento urbano historicamente praticado na cidade expressa a parcialidade com que cada zona da cidade foi tratada. Desde o zoneamento que impulsionou a ida de atividades fabris para a Zona Norte após 1891, até as leis que ratificaram os usos e as ocupações no quadrante sul na segunda metade do século XX; todos são indicativos desse processo.

²³ Sobre o processo de crescimento urbano periférico associado à autoconstrução na Grande São Paulo ver MARICATO, 1979.

Espaço urbano e habitação

A cidade capitalista é a cidade das necessidades que, dialeticamente, cria e é criada pelas determinações gerais do modo de produção. O modelo de cidade hegemônico no mundo atual acompanhou o desenvolvimento do próprio modo de produção capitalista ao longo dos últimos séculos e representa em suas formas e dinâmicas, embora comporte tempos distintos, as necessidades mais atuais desse modelo.

No espaço, as formas de que se compõe a paisagem preenchem, no momento atual, uma função atual, como resposta às necessidades atuais da sociedade. Tais formas nasceram sob diferentes necessidades, emanaram de sociedades sucessivas, mas só as formas mais recentes correspondem a determinações da sociedade atual. (SANTOS, 2004, p. 104)

A partir da Europa ocidental, a crise do modo de produção feudal e o desenvolvimento capitalista talvez tenham estabelecido uma importante alteração referente à polarização das forças hegemônicas. Após o Renascimento, a cidade foi gradualmente se tornando o núcleo de poder mais forte das novas classes dominantes. Com o tempo, as relações de produção que iam se desenvolvendo na cidade evidenciavam não só o aparecimento de uma nova classe dominante de capitalistas, mas também um notável avanço das forças produtivas e da divisão social do trabalho.

Pode-se interpretar deste modo o surgimento do capitalismo no seio da sociedade feudal, sua longa luta para se desenvolver e o seu triunfo final como uma etapa histórica do desenvolvimento das forças produtivas urbanas. O capitalismo surge na cidade, no centro dinâmico de uma economia urbana, que lentamente se reconstituía na Europa, a partir do século XIII. (SINGER, 1995, p. 22)

Dado o avanço tecnológico, o aumento produtivo e a organização mais complexa da divisão do trabalho, a cidade pôde se desenvolver e abrigar uma quantidade muito maior de pessoas despreocupadas em produzir suas necessidades básicas (SPOSITO, 1991). Esse aumento produtivo e a concentração dos meios de produção foram responsáveis ainda por alterar as bases do processo de acumulação e transformação dos excedentes em mercadoria¹. A cidade se firmava, assim, como o centro principal do capitalismo, concentrando os meios de produção e de trocas de mercadorias.

Para Henri Lefebvre, a cidade “[...] é um espaço, um intermediário, uma mediação, um meio, mais vasto dos meios, o mais importante. A transformação da natureza e da terra implica um outro lugar, um outro ambiente: a cidade” (LEFEBVRE, 2001, p. 86). Segundo ele,

Enquanto ligada às forças produtivas, e sendo ela própria força produtiva, a cidade é a sede do econômico e da monstruosa potência. Nela, no curso da história (a sua), o valor de troca venceu lentamente o valor de uso; essa luta se escreveu sobre as muralhas das cidades, sobre os edifícios, nas ruas; as cidades trazem seu vestígio, testemunham-na. Do mesmo modo, a cidade é a sede do poder político que garante o poder econômico do capital, que protege a propriedade (burguesa) dos meios de produção e organiza-o proibindo-lhes os excessos e a violência. (LEFEBVRE, 2001, p. 110)

Com a consolidação da cidade e das estruturas que passaram a representar o domínio burguês como centro dinâmico do comércio, vimos ainda um aprofundamento crescente da divisão social do trabalho nas cidades, além das diferenças entre o campo e a cidade. Segundo Jean Lojkin, o que caracteriza a cidade capitalista em relação aos modelos anteriores de cidade é:

[...] de um lado, a crescente concentração dos ‘meios de consumo coletivos’ que vão criar pouco a pouco um modo de vida, novas necessidades sociais – chegou-se a falar de uma ‘civilização urbana’ –; de outro, o modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de reprodução (do capital e da força de trabalho) que vai se tornar, por si mesmo, condição sempre mais determinante do desenvolvimento econômico. (LOJKINE, 1981, p. 146)

A cidade capitalista, então, como centro dinâmico do Estado burguês, se desenvolveu amparada em estruturas de poder que permitiram não só sua articulação com os demais centros urbanos que se formavam, mas garantiram também condições mais seguras para a reprodução de capital. No intuito de entender a organização e as dinâmicas da cidade contemporânea, essas relações intrínsecas entre Estado, cidade e classes sociais no modo de produção capitalista são fundamentais.

Paul Singer procura explicar algumas dessas relações:

¹ De acordo com Jorge Grespan, para Marx, a mercadoria “[...] todo produto destinado ao mercado, todo bem que pode ser objeto de compra e venda”.] é “forma elementar das relações sociais no capitalismo”, já que “a própria força de trabalho que a cria, o valor e toda a riqueza no mundo capitalista tornou-se uma mercadoria”. A lógica da produção de mercadorias que se sobressai na sociedade capitalista torna o trabalhador livre e vendedor de sua força de trabalho em comprador e consumidor necessário de mercadorias, produzindo cada vez menos para o próprio consumo e consumindo cada vez mais. Seria esse, então, o modo de vida essencialmente urbano. (GRESPLAN, 2015, p. 147 e 148)

[...] a cidade proporciona à classe dominante a possibilidade de ampliar territorialmente seu domínio, até encontrar pela frente um poder armado equivalente, isto é, a esfera de dominação de outra cidade. Assim, a cidade é o modo de organização espacial que permite à classe dominante maximizar a transformação do excedente alimentar, não diretamente consumido por ele, em poder militar e esse em dominação política. (SINGER, 1995, p. 15)

Ao mesmo tempo, o espaço urbano produzido nessa cidade capitalista é evidência material das desigualdades intrínsecas ao modelo produtivo. Dialeticamente, a própria cidade é produto e produtora da desigualdade social. A cidade, entendida como espaço privilegiado das relações sociais, abriga atores distintos, com interesses distintos, que por sua vez produzem espaços diferenciados de poder. Proprietários de terras, empresas imobiliárias, instituições financeiras entre outros, organizam-se com a finalidade principal de obter renda e lucro, encontrando para isso, nesse espaço privilegiado da cidade, condições muito favoráveis de reprodução e acumulação, transformando-a, ao mesmo tempo, em meio de consumo e reprodução (HARVEY, 1982, p. 7).

O desenvolvimento, crescimento e consolidação da cidade capitalista remodelaram também as questões ligadas à demanda e ao acesso por habitação. Na mesma medida em que a concentração populacional nas cidades e a demanda por habitação cresceram, a propriedade privada da terra deu a alguns poucos a possibilidade de obter renda pela relação de monopólio (SINGER, 1979, p. 24) de determinadas e sempre únicas frações de terra (MARX, 2003). Dessa relação de monopólio e renda da terra, diversos entendimentos da questão da habitação se desdobram, desde o próprio funcionamento do mercado imobiliário à maneira como o Estado se organiza para lidar com essas questões, assegurando a reprodução permanente do capital.

O último século, especialmente a partir dos anos 1970, destacou-se por um enorme rearranjo na maneira como o modo de produção capitalista se organizou para produzir seus excedentes. A intensificação das dinâmicas globalizantes e os avanços tecnológicos levaram a um grande acúmulo de capital e, conseqüentemente, a novas formas de investimento destes excedentes em busca por taxas mais altas de rentabilidade (HARVEY, 2011, p. 120).

A diversidade geográfica, que em um primeiro momento pode aparecer como obstáculo, para David Harvey:

[...] é uma condição necessária, e não uma barreira, para a reprodução do capital. Se a diversidade geográfica não existe, então tem de ser criada. A necessidade de assegurar a continuidade dos fluxos geográficos do dinheiro, bens e pessoas exige que toda essa diversidade esteja entrelaçada por meio de transportes eficientes e sistemas de comunicação. A geografia resultante da produção e do consumo é profundamente sensível ao tempo e custo de atravessar o espaço. (HARVEY, 2011, p. 133)

Diante dos obstáculos encontrados na aplicação direta na produção de itens de consumo, correndo talvez o risco de uma nova crise de superprodução, essa enorme quantidade de capital

excedente, somado evidentemente às condições necessárias à sua reprodução, como a oferta barata de matérias-primas e mão de obra, direcionou-se, notadamente, para espaços menos capitalizados, abrindo ao mesmo tempo novos mercados consumidores, produzindo a preços mais competitivos e, sobretudo, deslocando-se para a criação de novas infraestruturas para que esse capital aplicado pudesse render em um futuro próximo².

Seria limitador ao processo de valorização do capital se o capital fictício circulante e a riqueza financeirizada não se encontrassem mais com o circuito produtivo. Por conseguinte, esse movimento constante de capital, agora em âmbito global, mesmo que muito mais veloz e dinâmico, ainda aponta para um processo de reprodução atrelado a uma base territorial, criando não só infraestruturas para a reprodução do capital, mas novos desejos e necessidades em áreas menos incorporadas ao modelo capitalista, ultrapassando os limites geográficos anteriores e criando novas espacialidades que permitam maior acumulação. Daí a produção e a reprodução do espaço como parte fundamental do processo de reprodução de capital³.

A partir de Lefebvre, Isabel Alvarez explica que o processo de reprodução do espaço é inclusive um processo de reprodução social. Logo, tem como componente fundamental o trabalho e no processo de valorização do capital carrega consigo as características centrais do modo de produção.

Trata-se assim de pensar o movimento da reprodução de um lado, como reprodução das necessidades da acumulação do capital e, de outro, como a reprodução das condições de realização da vida. Neste sentido, o processo envolve a repetição (de relações, da produção, de objetos, de necessidades) e, dialeticamente, como a possibilidade de criação do novo que não elimina por completo a repetição. No tocante ao espaço, considera o produzido como condição geral da produção, o que supõe a sua conservação, e a produção do novo, como necessidade. (ALVAREZ, 2008, p. 13)

O espaço, especialmente o espaço urbano, além de condição essencial à existência humana e de suas práticas sociais, aparece então no centro desse movimento de produção e reprodução do capital. Não é ele exclusivamente um espaço de produção de mercadorias, mas de reprodução da vida social (LEFEBVRE, 2006). O espaço é condição, meio e produto da reprodução social e, por isso, estabelece uma relação dialética de produção e reprodução da vida humana e produção e reprodução do próprio espaço. E é por estar ligado à atividade e ao trabalho humano que se pode situá-lo dentro do processo de produção, em condições hierárquicas de propriedade, divisão do trabalho, do consumo e das trocas (CARLOS, 2015).

² O Capítulo 01 da tese de César R. Simoni Santos traz uma discussão bastante densa sobre “A dinâmica do capital e o problema dos territórios não-capitalizados”, onde, segundo ele “Apesar de apontadas como algumas das possíveis soluções para o problema do excesso de acumulação, deve-se reconhecer também que a manutenção ou o avanço do capital sobre territórios não-capitalistas não encerra o repertório das estratégias de acumulação” (SANTOS, 2013, p. 35).

³ Pensando na natureza do desenvolvimento espacial desigual, Mark Gottdiener diz que “padrões sócio-espaciais injustos de estratificação econômica e geográfica são o resultado ao mesmo tempo da maneira inerentemente desordenada pela qual os processos de crescimento capitalista tardios transformam a sociedade e produzem espaço e do modo diferente pelo qual expropria a mais-valia” (GOTTDIENER, 1993, p. 259).

De maneira contundente, vimos nas últimas décadas o aparecimento de grandes conglomerados ligados à construção civil e, direta e indiretamente, à produção de habitação. Em alguns casos, cada vez mais comuns, ligados à produção de habitação popular em parceria com órgãos do Estado e acumulando mais de uma função na cadeia produtiva de habitação⁴. Assim, se trata também de pensar a importância e o papel dos principais agentes hegemônicos ligados à produção de habitação mas, de forma expandida, dos agentes hegemônicos na produção do espaço urbano e a dimensão do capital no processo de acumulação vinculado ao circuito imobiliário e suas nuances com o Estado, que por sua vez mostra protagonismo junto as grandes corporações.

Esse movimento amplo de capital responsável por alterar os padrões de produção do espaço urbano, de predomínio do valor de troca sobre o valor de uso, encontra na produção habitacional condições especiais de reprodução, produzindo mercadorias imobiliárias e espaço urbano simultaneamente e, ainda que ligado às macro transformações produtivas do capitalismo, encontra lastro nos arranjos locais. É nessa direção que a categoria “produção” se destaca dentro do desafio proposto de debater o papel histórico e geográfico da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto.

Mesmo diante do avanço dos modelos neoliberais, o Estado, embora tenha passado a atuar sob novas formas e a assumir novas prioridades, parece não ter perdido importância⁵. Não soa adequada a ideia disseminada de que o Estado passou à condição de Estado mínimo; ao contrário, é mais plausível que o Estado tenha se agigantado a serviço do capital e se pautado cada vez mais pela lógica da concorrência. A produção de habitação não haveria por que ficar de fora⁶.

A generalização da forma mercadoria no capitalismo atinge o espaço e, sob a égide da propriedade privada, o uso supõe a mediação da troca e do valor de troca. Também neste particular, o Estado apresenta-se como fundamental, impondo a troca, normatizando-a, instituindo a propriedade privada da terra. (ALVAREZ, 2008, p. 14)

O poder do Estado em assumir o protagonismo em questões fundamentais para a vida em sociedade, como a necessidade de moradia (abrigo), se viu enfraquecido diante do fortalecimento desses setores privados ligados muitas vezes a interesses políticos e econômicos extralocais e extranacionais. Nesse sentido, observando mesmo as experiências brasileiras, é

⁴ O trabalho de Lúcia Shimbo traz uma ideia da amplitude que esse movimento foi ganhando no Brasil ao longo da segunda metade do século XX e início do século XXI, levando atualmente a formas ainda mais complexas de reprodução do capital empregado também na produção habitacional: “A partir do momento em que uma determinada empresa que produz habitação passa a ser, ao mesmo tempo, proprietária de terras, incorporadora, construtora, financiadora e correspondente do governo na intermediação do financiamento ao consumidor (como é o caso da ECP), a própria lógica de estruturação do mercado se altera profundamente” (SHIMBO, 2010, p. 52).

⁵ Neil Brenner frisa que, embora se observe um contexto de avanço das políticas neoliberais, o Estado não perdeu seu protagonismo nesses processos, mas apenas passou a atuar sob novas formas (BRENNER, 2010, p. 544).

⁶ Sobre as relações entre o Estado brasileiro durante o período militar pós 1964, as empresas nacionais da indústria da construção civil e a produção habitacional, ver CAMPOS, 2012.

possível pensar que a maneira como o modo de produção capitalista vem se organizando a partir da segunda metade do século XX não favoreceu o combate efetivo ao problema da habitação para a classe trabalhadora no país, uma vez que o imóvel ganhou ainda mais importância como mercadoria e a questão do acesso à moradia – não rigorosamente a questão da moradia – ainda seguem sendo problema. As ocupações de imóveis vazios organizadas por movimentos de luta por moradia são intensas em grandes centros urbanos e atestam essa perspectiva. Imersa nas determinações gerais do modo de produção capitalista, a produção de habitação vem se destacando como uma importante frente de acumulação de capital, se descolando da ideia de que o direito a moradia é um direito social fundamental para a manutenção da vida⁷.

Não se pode esquecer que a intensificação da especulação imobiliária, a valorização da moradia como mercadoria e até mesmo a precarização das condições de trabalho, se colocam em um contexto de fortalecimento do capital em sua forma financeira ao longo dos últimos anos. Se por um lado o capital excedente na mão de grandes grupos se desloca e se redistribui rapidamente pelo globo, incrementando alguns parques produtivos com novos investimentos, pode levar também à intensificação da exploração do trabalho, já que esse capital busca constantemente as melhores condições de reprodução, se valendo às vezes de legislações ambientais flexíveis, oferta de mão de obra barata, leis trabalhistas mais frágeis e novos mercados consumidores⁸. Essa divisão territorial do trabalho, constituída de trabalho vivo repartido nos lugares, trabalho morto e recursos naturais, cria, por sua vez, uma espécie de hierarquia entre os lugares, redefinindo contextualmente a capacidade de agir das pessoas e instituições (SANTOS & SILVEIRA, 2008, p. 21).

Os arranjos capitalistas da produção de moradia são percebidos diante do intenso processo urbano de diferenciação espacial. As distintas áreas da cidade se impõem sócio e economicamente umas às outras e, mesmo em um contínuo bastante dinâmico de transformação, se separam entre “ricas” ou “pobres”, mais ou menos “seguras”, “feias” ou “bonitas”, “baratas” ou “caras”, “perto” ou “longe” etc. Enquanto algumas partes da cidade se destacam por sua localização em relação aos importantes centros de trabalho, informação e

⁷ Ana Fani A. Carlos, em seus estudos sobre a metrópole paulistana, aborda algumas das dinâmicas presentes na reprodução do capital e suas consequências na produção do espaço, entre elas lembra que “[...] a urbanização se faz como explosão da cidade, extensão da mancha urbana abrigando a classe trabalhadora em imensas periferias sem infraestrutura, por isso mesmo, destino dessa massa de trabalhadores, posto que o pouco trabalho agregado na terra permitiu sua venda a baixo custo se comparado às áreas centrais da metrópole e possibilitou sua ocupação por aqueles que não podiam pagar por moradias ‘dignas’ em áreas dotadas de infraestrutura urbana e, portanto, mais valorizadas”. (CARLOS, 2009, p. 304).

⁸ É interessante olharmos por esta perspectiva a organização de megaeventos e as consequências trazidas por eles. As obras da Copa do Mundo da FIFA 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016 no Brasil ocasionaram inúmeras remoções forçadas, criação de leis excepcionais, privatizações de áreas públicas etc. A Copa do Mundo a ser realizada no Catar em 2022, por exemplo, aparece vinculada à fragilidade das relações de trabalho no país, onde cerca de 1.200 trabalhadores já haviam morrido até março de 2014, podendo chegar a 4.000 pessoas até o final das obras.

Fonte: The Case Against Qatar: Host of the FIFA 2022 World Cup. ITUC, Special Report, march/2014 (disponível em http://www.ituc-csi.org/IMG/pdf/the_case_against_qatar_en_web170314.pdf; acessado em 08/07/2017).

consumo, onde se concentram bancos *personnalités*, edifícios empresariais, condomínios de “alto padrão”, e são bem servidas de infraestruturas urbanas, outras concentram habitações populares, precárias instalações públicas, poucos locais de trabalho e escassas áreas verdes e alternativas de lazer.

Para Ana Fani A. Carlos:

[...] o acesso ao espaço na cidade está preso e submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição do desenvolvimento do capitalismo. A existência da propriedade privada significa a divisão e parcelarização da cidade, bem como a profunda desigualdade do processo de produção do espaço urbano, fato que se percebe de forma clara e inequívoca no plano da vida cotidiana inicialmente revelada no ato de morar, que coloca o habitante diante da existência real da propriedade privada do solo urbano. (CARLOS, 2007, p. 27)

Estas desigualdades e contradições que se apresentam como a tônica da cidade capitalista no mundo são também, por pressuposto, guardadas as especificidades conjunturais, características marcantes das cidades latino-americanas e, logo, das cidades brasileiras. Tomada de exemplo, essa lógica de formação segregadora do espaço urbano, dominada pela força do capital em sua busca incansável pela reprodução, parece acompanhar toda a história da cidade de Ribeirão Preto, ainda mais intensamente quando observamos as dinâmicas da década de 1970 em diante, quando, segundo Milton Santos, o processo de urbanização se generaliza no Brasil (SANTOS, 2008, p. 9).

Chama a atenção em Ribeirão Preto os gritantes contrastes entre a Zona Sul e o restante da cidade, sobretudo em relação à Zona Norte. Quando olhamos o caso da produção de habitação, mais objetivamente a produção da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) na cidade, nota-se que, enquanto representante do Estado na gestão de políticas urbanas de habitação e o mais importante agente público promotor de habitação da região, ela reforça essas desigualdades espaciais com seus projetos, atuando de forma bastante intensa nas periferias de determinadas áreas da cidade.

Logo, o exemplo da produção habitacional da COHAB-RP vista sob a perspectiva espacial, da produção e reprodução do espaço urbano como condição, meio e produto da reprodução social, pode contribuir para a leitura crítica da realidade contraditória da cidade de Ribeirão Preto, elucidando parte das relações de produção imobiliária e suas consequências para a formação de um espaço urbano de acentuada desigualdade econômica e social.

Estado e habitação social no Brasil

Com a formalização e regulação da propriedade privada da terra e a interdição gradual do trabalho escravo, o mercado de imóveis foi tomando forma no Brasil ao longo da segunda metade do século XIX, acarretando em uma série de novas relações de produção e de comércio de moradias. Aos poucos, com a legalidade da venda e da compra de imóveis, seja ela a terra ou a casa, e a formação de uma classe de trabalhadores assalariados, a mercadoria moradia foi ganhando importância e atraindo não só mais investimentos de setores privados, como a atenção do Estado¹.

Não obstante existissem distintas formas de acesso à moradia até ali, entre elas até mesmo a compra, a produção capitalista de habitação no Brasil se desenvolveu efetivamente a partir de 1850, especialmente do último quarto do século em diante. Com ela, foi se desenvolvendo também a produção de habitação destinada a esses trabalhadores assalariados que cresciam exponencialmente e que iriam ocupar cada vez mais os centros urbanos no século seguinte.

Num primeiro momento, essa produção de habitação era feita quase que exclusivamente por agentes privados, como no caso de loteadores particulares. Com o advento da República e as transformações políticas e sociais brasileiras, somadas ao crescimento populacional e urbano, lentamente o Estado passou a participar desse processo, aumentando suas entradas de forma gradual ao longo de todo o século XX.

¹ Sobre as origens da “mercantilização da terra e produção rentista da casa” no Brasil ver também FIX, 2011, p. 57-73.

Foram se conformando também distinções importantes entre a produção de habitação feita por agentes privados, com a intenção principal de obter renda e lucro, e a produção liderada pelo Estado brasileiro que, apesar de suas contraditórias capilaridades privadas e seu papel fundamental na própria estruturação do mercado de imóveis, se baseia, ao menos *a priori*, no interesse principal de responder à demanda sempre latente por moradia oriunda da classe trabalhadora. Esse tipo específico de produção habitacional organizada pelo Estado, que reconhece a habitação como uma questão social, crucial para a existência e reprodução da própria vida humana, voltada a produção de moradias populares, pode ser chamada de habitação social (BONDUKI, 2011; 2014).

Segundo Maricato:

[...] é notória a centralidade do papel do Estado no processo de produção e distribuição da moradia [...] Ele é ainda, em geral, o agente regulador da terra, das relações trabalhistas, das regras do financiamento privado, além de poder promover a implantação da infraestrutura e abrir novos espaços para o investimento imobiliário privado em acordo com proprietários de terra. [...] A atuação do Estado responde ao nível dos conflitos entre os diversos interesses em jogo na disputa pelos ganhos já citados: salários, rendas, juros e lucros. [...] (MARICATO, 2009, p. 41 e 42)

Para Nabil Bonduki, a questão é bem abrangente e o termo habitação social deve ser utilizado

[...] não apenas no sentido corrente, ou seja, habitação produzida e financiada por órgãos estatais destinada à população de baixa renda, mas num sentido mais amplo, que inclui também a regulamentação estatal da locação habitacional e incorporação, como um problema do Estado, da falta de infra-estrutura urbana gerada pelo loteamento privado. (BONDUKI, 2011, p. 14)

Nessa direção, é possível entender mais uma vez a habitação como uma mercadoria bastante especial² e que merece atenção. Com importante papel na reprodução do capital, ao tempo em que se produz habitação se produz também espaço, se produz cidade, em uma lógica onde o espaço urbano se apresenta como meio e produto para a acumulação de capital (SANTOS, 2013). A produção de moradia pressupõe indissociavelmente a instalação de estruturas e infraestruturas urbanas básicas (caminhos, ruas, passeios, coleta de esgoto, fornecimento de água, energia etc.) e, com isso, em tese, amplia o conceito de habitação social para além da simples produção da morada.

Essa perspectiva a respeito da ideia de habitação social só será observada claramente no Brasil após a década de 1930, com a chegada de Getúlio Vargas ao poder. Até ali, nas décadas republicanas que precederam seu primeiro governo, nota-se o predomínio da visão que entendia o papel do Estado como um interventor urbano mais preocupado com questões

² Maricato também apresenta uma perspectiva interessante sobre as particularidades da mercadoria habitação em MARICATO, 1987, capítulo 2, p. 19-23.

sanitárias, impregnado de uma postura elitista e higienista que, sobretudo, associava a pobreza à insalubridade, à sujeira.

Até 1930, “Sob o controle da burguesia cafeeira, o Estado-liberal-oligárquico tratou a questão de um ponto de vista marcadamente repressivo, ditado pela ordem sanitaria, postura coerente com sua abordagem dos problemas sociais” (BONDUKI, 2011, p. 41). Em Ribeirão Preto, por exemplo, as reformas implementadas por volta do final do século XIX são evidências da atuação do Estado no período pré Vargas e ajudam a explicar o processo histórico de desenvolvimento territorial da cidade.

O papel associado do Estado com uma ordem elitista e higienista e o contexto social, político e econômico desse período, que impulsionou o investimento privado na produção de moradias de aluguel, contribuíram fortemente para a expulsão dos pobres das áreas centrais consideradas privilegiadas e, logo, para o crescimento horizontalizado da cidade e para o aumento da produção habitacional informal³. Essas características conjugadas à chegada de importantes contingentes imigratórios ao país, ao processo de industrialização e ao crescimento de muitas cidades são fundamentais para a compreensão das dinâmicas envolvendo a produção de habitação e a segregação social que se intensificou dali em diante, assim como o papel do Estado a partir de 1930.

De Vargas ao Golpe Militar de 1964

A partir de Vargas e o percurso de desenvolvimento industrial brasileiro, o Estado, pressionado, passou a se preocupar objetivamente com a produção de habitação para a classe trabalhadora, tendo como pano de fundo alterar as condições de reprodução da força de trabalho, desonerando parte dos trabalhadores assalariados das despesas destinadas ao pagamento de aluguéis e reduzindo os custos com mão de obra.

Até a década de 1930, período considerado um divisor de águas na história brasileira em virtude da aceleração do processo de industrialização, a integração entre o sistema financeiro e o mercado imobiliário era extremamente tênue. [...] Nesse período, a maior parte da população alugava o imóvel onde residia. (SANFELICI, 2013, p. 73)

Segundo Nabil Bonduki, o período marca o surgimento da habitação social no Brasil, com intensas transformações no Estado brasileiro que “passa a interferir em todos os aspectos da vida econômica do país” (BONDUKI, 2014, p. 41). O mesmo nexo de habitação social e de

³ Informal no sentido da relação de propriedade da terra e não no sentido de não integrar a economia capitalista.

periodização da história da habitação social no Brasil pós Vargas encontramos com Eulalia Negrelos:

Esses primeiros 30 anos da assunção da questão da habitação popular como componente de produção econômica e territorial controlada pelo Estado podem ser considerados de legitimação dessa ação estatal, em um período necessário de consolidação da ação do Estado na produção de habitação "social", no sentido de que o Estado passava a ter uma ação na política social em que inseria a habitação. (NEGRELOS, 2014, p. 603)

Não é que a produção de habitação social estivesse desvinculada dos interesses privados⁴; mas se tratava, eminentemente, de produção habitacional organizada pelo Estado capitalista brasileiro para a classe trabalhadora urbana a partir de 1930, vinculada, principalmente, ao processo de desenvolvimento industrial nacional e à iminente necessidade de reprodução da força de trabalho. Francisco de Oliveira destaca as relações entre o papel do Estado, a industrialização e urbanização no Brasil nesse período:

[...] a indústria no Brasil ou seria urbana, ou teria muito poucas condições de nascer. Esse é na verdade o maior determinante do fato de que a nossa industrialização vai gerar taxas de urbanização muito acima do próprio crescimento da força de trabalho empregada nas atividades industriais. (OLIVEIRA, 1982, p. 42)

Do ponto de vista da divisão social do trabalho o Estado vai direcionar a potência do seu poder de coerção extra-econômica (processo bem estudado já por Celso Furtado, Caio Prado e outros economistas e historiadores), vai tentar mudar o padrão de acumulação, em outras palavras, vai fazer a famosa transposição do excedente de uns grupos sociais para outros, penalizando a produção agroexportadora e direcionando os seus mecanismos e os seus aparelhos de Estado para potenciar a acumulação industrial, com todos os mecanismos já conhecidos e descritos na historiografia brasileira. (OLIVEIRA, 1982, p. 44)

Depois de 1930, a moradia se tornou uma questão chave para o desenvolvimento industrial brasileiro, e ele, por sua vez, ligado à urbanização do país que se intensificava nas primeiras décadas do século XX. Esperava-se que a diminuição dos gastos com moradia diminuísse a pressão pelo aumento dos salários, favorecendo a burguesia para que ela pudesse aumentar seus investimentos na industrialização, além de incentivar a criação de reservas financeiras que também contribuíssem para o avanço econômico.

Além das questões ligadas à reprodução da força de trabalho, cabe destacar que as interferências na área da habitação social tinham o importante papel de dar estabilidade política ao Estado burguês brasileiro que se consolidava na primeira metade do século XX, sobretudo após a crise de 1929 e sua necessidade em se desvencilhar da polarização econômica ao café. Não se trata propriamente de uma negação ao liberalismo econômico, mas da centralização de algumas políticas de governo num Estado a serviço do capital industrial. A valorização e o acesso à propriedade privada imobiliária foram entendidos como prioritários para o sucesso da ordem burguesa no Brasil e indiretamente para o combate aos ideais socialistas e comunistas que se

⁴ Embora direcionado a períodos mais recentes, o trabalho de Lúcia Shimbo contribui bastante para as reflexões acerca dos limites tênues entre o Estado e o privado na produção de habitação (SHIMBO, 2010).

fortaleciam no país, puxados, principalmente, pelo sucesso da revolução russa de outubro de 1917. E nesse aspecto, o Estado conta com a fragilidade da classe trabalhadora em busca da segurança econômica e social mínima proporcionada pela casa própria ao invés da fragilidade da vida dependente dos alugueis.

A casa própria, mesmo quando se trata de um simples embrião de alvenaria sem revestimento, é motivo de grande segurança e sensação de progresso pessoal para o trabalhador [...] A casa própria surge aí como um elemento de segurança objetiva contra a rotatividade no emprego (ou o desemprego aberto) e contra o baixo poder aquisitivo, já que os salários mal chegam a cobrir as despesas de alimentação, saúde, transporte, etc. (MARICATO, 1987, p. 26)

Assim, as mudanças nos paradigmas habitacionais e as transformações da atuação do Estado brasileiro vão se dando em meio ao processo de consolidação capitalista no país, de difusão da propriedade privada, de hegemonia da ordem familiar burguesa e da busca pela industrialização. Entre as medidas mais importantes relacionadas à produção de habitação social a partir de Vargas, notadamente a partir da década de 1940, estão: a criação e o fortalecimento dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs); os marcos legais que regularam o mercado rentista de habitação; e a criação da Fundação da Casa Popular (FCP).

Os Institutos de Aposentadoria e Pensões podem ser considerados as primeiras instituições públicas de caráter nacional a atuar no setor da habitação. Juntos, eles produziram mais de 120 mil unidades habitacionais (BONDUKI, 2011, p. 128; 2014, p. 47) após terem suas carteiras prediais regulamentadas⁵, entre 1937 e 1964, sendo alguns de seus conjuntos bem reconhecidos pelas inovações arquitetônicas e urbanísticas que trouxeram – a própria “popularização” do modelo “conjunto habitacional”, pouco visto até aquele momento no Brasil, mas muito utilizado pelas COHABs posteriormente, pode ser atribuída aos IAPs (BONDUKI, 2011, p. 163).

A Fundação da Casa Popular, “[...] primeira agência de nível nacional voltada exclusivamente para a construção de casas populares para as classes de baixa renda.” (AZEVEDO, 1988, p. 108), por sua vez, embora tenha sido pensada durante o Estado Novo (1937-1945), só foi criada em 1946⁶ pelo presidente Eurico Gaspar Dutra, talvez como forma de amenizar o conservadorismo de seu governo frente à população. “Marcada pela diversidade, bons projetos arquitetônicos e uma adequada inserção urbana” (BONDUKI, 2014, p. 15) mas muito criticada, com graves problemas estruturais, entre eles a carência de recursos, a FCP foi extinta após o golpe militar de 1964 deixando uma produção diminuta de menos de 18 mil unidades (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p. 33; ARRETCHE, 1990a, p. 187; SACHS, 1999, p. 112; BONDUKI, 2011, p. 128).

⁵ Decreto-Lei nº 1.749 de 1937.

⁶ Decreto-Lei nº 9.218 de 1946.

Foto 6.1 – Edifício dos Bancários

Foto: Danilo Brich dos Santos, 2012.

Legenda: Construído pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB) no centro de Ribeirão Preto (esquina da rua Lafayette com a rua Visconde de Inhaúma), o Edifício dos Bancários é um raro produto de habitação social na cidade anterior à criação da COHAB-RP – projeto de Oswaldo Correa Gonçalves e equipe.

Desde que o Estado passou a participar mais ativamente da produção habitacional, poucas medidas tiveram tantos efeitos para a questão da habitação como a regulação do mercado de aluguéis feita entre 1942 e 1964. Conhecidas como “Lei do Inquilinato”, essas interferências na produção rentista e suas consequências para a provisão habitacional, sobretudo para a classe trabalhadora, assim como na organização e no crescimento das cidades, foram muito significativas. Apesar das tentativas anteriores, a aprovação do Decreto-Lei nº 4.598 em 1942 marca o início efetivo do percurso de interferência direta do Estado nos preços e nos contratos de aluguéis. De forma ambígua, ainda que tenha favorecido de alguma maneira os trabalhadores já instalados em imóveis alugados, o Estado diminuiu tanto a pressão sobre os salários quanto a atração que o setor imobiliário rentista exercia sobre o capital privado, pesando assim, mais uma vez, para que esse capital se direcionasse para a montagem do parque industrial brasileiro (BONDUKI, 2011, p. 226 e 227).

Mesmo que, por vezes, a atuação do Estado nesse período e a história de trabalho desses órgãos seja tratada com algum desprestígio, sua criação e atuação colaboram de forma importante para transformar o entendimento político e científico sobre a questão da habitação no Brasil.

Essas primeiras décadas em que o Estado esteve diretamente envolvido com a produção de habitação indicaram uma mudança de postura decisiva e inédita no Brasil, levando a questão da habitação a ser vista como um problema de Estado e impulsionando a formulação concreta de uma política habitacional para o país. Porém, isso só viria a acontecer, de fato, após o golpe militar de 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH).

A habitação social no Brasil com o SFH-BNH e as COHABs

A década de 1960 ficou marcada negativamente no Brasil, assim como em outros países da América Latina, pela interrupção democrática imposta pelo golpe militar. Apoiados pelas elites que reagem às demandas populares por melhores condições de vida, parte das Forças Armadas tomou o poder em 1964 e, ignorando qualquer processo democrático, se valeram da força e da ilegalidade para suprimir os direitos e as liberdades civis. Por 21 anos os diferentes governos militares consecutivos desenvolveram uma série de projetos e medidas, sobretudo de ordem econômica, visando trazer estabilidade política, longevidade e legitimidade ao regime que haviam instaurado e afim de garantir a hegemonia histórica da classe burguesa.

Para Octávio Ianni:

De fato, o Governo Castello Branco pôs em prática boa parte do programa de reformas de base debatido nos anos 1962-1964. Não há dúvida de que o sentido dado às reformas não foi aquele dos debates realizados naqueles anos. [...] De qualquer modo, vista em conjunto, a política econômica planejada do Governo Castello Branco modificou bastante as condições de funcionamento da economia brasileira, como subsistema do capitalismo mundial. Em seus níveis principais, a política econômica governamental modificou as condições de funcionamento dos mercados de capital e de força de trabalho. (IANNI, 1979, p. 232)

Algumas dessas mudanças, por mais que contraditórias, levaram a transformações importantes na área da produção de habitação social e seu estudo pode colaborar para o entendimento das dinâmicas urbanas mais atuais.

A habitação é considerada o eixo da política urbana do novo regime, disseminando-se a ideia da importância da casa própria em detrimento do aluguel ou outro tipo de garantia de acesso à moradia, buscando legitimação para a nova ordem junto à população que habitava precariamente em favelas, cortiços e casas alugadas. (NEGRELOS & FERRARI, 2013, p. 11)

No cerne das políticas habitacionais do Estado, pós 1964, está a criação do Sistema Nacional da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH) poucos meses após o golpe⁷. Junto deles, também foram criadas, gradativamente, dezenas de companhias regionais de habitação (COHABs) por todo o país, imbuídas da responsabilidade de atuarem como principais agentes operadores do novo sistema. Por isso até, mesmo que os municípios participantes das COHABs tivessem grande autonomia técnica e gerencial, sua atuação melhor se explica quando colocada no contexto das diferentes políticas habitacionais do Estado brasileiro ao longo de todos esses anos.

A criação do BNH alçou a questão habitacional à escala nacional, porém sob a ótica das relações de poder nas quais o Estado sustentou sua estratégia desenvolvimentista de industrialização. A política habitacional combinou elementos de legitimação social e acumulação, e se desenvolveu ao mesmo tempo em que direitos civis foram cassados e trabalhadores e militantes de esquerda, reprimidos e torturados. (FIX, 2011, p. 52)

De acordo com Sérgio Azevedo, além das questões que almejavam a legitimação da nova ordem política instaurada após o golpe de Estado, havia questões importantes na esfera econômica, como:

[...] 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.). (AZEVEDO, 1988, p. 109)

A política habitacional estatal foi fundamental também, assim como em outros momentos, por fomentar a economia capitalista brasileira, suprindo com a produção de habitação alguns segmentos específicos da sociedade. Através do SFH e do BNH, os militares

⁷ O BNH e o SFH, assim como o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), foram criados pela Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964.

fortaleceram “[...] o mercado imobiliário e a indústria da construção, viabilizando um movimento vigoroso em todo o país de provisão de habitações para as classes médias e altas, fundamentalmente” (MARICATO, 1987, p. 87).

Marta Arretche, ao pensar o modelo de produção habitacional “estatal-privatista” estruturado a partir de 1964, afirma que “[...] constituiu-se no Brasil um dinâmico mercado de acesso à casa própria, assentado sobre um sistema especializado no crédito habitacional”, em que “[...] o Estado desempenhou um papel estratégico na definição das condições de investimentos e operação dos agentes privados [...]”. Segundo ela, o Estado interferia de duas formas: nos setores voltados às pessoas de renda média e alta por meio de atividades regulatórias, “[...] controlando o processo de financiamento à produção e estabelecendo as condições de investimentos dos agentes privados no mercado”; e nos setores de baixa renda, operando por meio de agências estatais, na qualidade principal de agentes promotores, em associação com empresas privadas, substituindo o setor privado em determinados momentos do processo produtivo (ARRETCHE, 1990a, p. 179 e 180).

Um movimento que envolveu grandes recursos canalizados para a montagem de um sistema de financiamento habitacional, como coloca Daniel Sanfelici:

Ao menos três fases podem ser identificadas no tocante à criação de um sistema de financiamento habitacional no Brasil. A primeira fase, que compreende o período entre 1930 e 1964, corresponde a uma tentativa inicial de institucionalização de um sistema de crédito habitacional de abrangência nacional, uma necessidade decorrente do incipiente processo de industrialização e do crescimento acelerado das cidades brasileiras. Na fase seguinte, que grosso modo corresponde ao tempo de existência do Banco Nacional da Habitação (BNH) de 1964 a 1986, o esforço dos governos autoritários em criar um sistema verdadeiramente nacional de financiamento imobiliário canalizou vultosos fundos para a habitação, não sem enormes contradições. Finalmente, no período subsequente, com o colapso do financiamento imobiliário nos moldes do BNH, abriu-se um período de incertezas institucionais que criou espaço para uma reorganização do financiamento imobiliário na década de 1990. (SANFELICI, 2013, p. 71 e 72)

Segundo Gabriel Bolaffi, a política habitacional do regime relaciona-se com a formulação de falsos problemas, ou/e verdadeiros problemas formulados falsamente, invertendo a lógica do déficit com a carência de habitação. Para o autor, o problema da habitação durante a ditadura, materializado com a criação do BNH e do SFH, se impõe por uma lógica econômica e política de sustentação do regime (BOLAFFI, 1979), que nos primeiros anos tende a priorizar as camadas mais pobres.

A abordagem de Bolaffi pode ajudar a entender até mesmo a produção da COHAB-RP praticada na cidade de Ribeirão Preto após os anos 1970. É possível que a tendência apresentada pelo sistema SFH-BNH depois de 1967 tenha sido preponderante e explique, sobretudo, o montante da produção regional. Para o autor, “[...] o que os fatos demonstram é que, a partir de 1967, quando a conjuntura econômica tende a se inverter, as preocupações para

com as condições habitacionais das camadas populares vão sendo paulatinamente esquecidas” (BOLAFFI, 1979, p. 47).

Assim como Bolaffi e Bonduki, o trabalho de Azevedo & Andrade indica que, com o BNH, a política habitacional ganha feições empresariais em substituição ao antigo modelo, evidenciando a falsa sensibilidade às demandas populares inflamadas desde o período anterior ao golpe. Para os autores, “Os novos ‘donos do poder’ que emergiram com o 31 de março dariam feição diversa à política habitacional. Uma linha de solução empresarial tomaria o lugar do velho clientelismo que dominara até então” (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p. 57).

Nabil Bonduki faz críticas à produção habitacional estatal após o golpe militar, entre elas ao afirmar que nesse período “[...] foram afastadas as propostas que pudessem ser relacionadas com a reforma urbana, de modo que a difusão da propriedade privada passou a ser um objetivo a ser seguido pelo BNH [...]”. Contudo, também tem ressalvas positivas em relação a seus legados ao afirmar que “[...] é necessário reconhecer que ela deixou uma herança importante, o Sistema Financeiro da Habitação, com suas duas fontes, o FGTS e o SBPE” (BONDUKI, 2014, p. 63 e 65)⁸.

Ainda que essa perspectiva não possa ser adotada estritamente para o final dos anos 1980 e a década de 1990, período de grande atividade para a COHAB-RP, veremos, de alguma maneira, com o aprofundamento das políticas neoliberais, o avanço dos setores privados que passaram a pautar ainda mais os rumos das políticas urbanas no Brasil⁹. Ermínia Maricato observa bem o papel do Estado capitalista brasileiro nesse momento:

[...] a máquina administrativa do Estado ignora a reprodução da força de trabalho para investir em setores economicamente mais dinâmicos, onde a reprodução do capital se faz de maneira segura e mais rápida. Além de funcionar como instrumento do capital privado ele passa a funcionar também como um investidor capitalista, procurando reproduzir o seu capital. (MARICATO, 1979, p. 79)

Da mesma forma, a abordagem de Denise Elias segue por esse caminho. Ao menos desde o regime militar, a produção de conjuntos habitacionais populares vem funcionando, contraditoriamente, como um instrumento importante de dinamização corporativa urbana. Segundo ela:

O BNH ajudou a expandir a malha urbana e a construir o modelo urbano corporativo e fragmentado. Como em todo o país, ‘o uso diferente do capital social da cidade, pelos diversos capitais particulares, submeteu a construção de moradias populares às oscilações de conjuntura e não às reais necessidades estruturais da população, deixando seu comando ao encargo da especulação’. O resultado é a falta de moradias, assim como a baixa qualidade das construídas pelos diversos níveis de governo. (ELIAS, Denise, 1996, p. 236 apud FERNANDES & ADAS, 2004, p. 59)

⁸ FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

⁹ Dadas as relações historicamente estreitas, hora mais, hora menos, entre o Estado e o mercado privado na produção habitacional no Brasil, talvez fosse possível regredir temporalmente a ideia de “habitação social de mercado” trazida por Lúcia Shimbo em seus estudos sobre o período mais recente (SHIMBO, 2010).

No início dos anos 1990, refletindo sobre o crescimento da metrópole paulistana, Milton Santos já afirmava que:

O modelo BNH é também desarticulador da cidade como um todo. Visto *a posteriori*, a escolha das terras para a edificação dos conjuntos parece ter obedecido a um critério principal, o distanciamento do centro figurando praticamente em todos os casos como um dado obrigatório. O resultado, como em São Paulo, é o reforço de um modelo de expansão radial, deixando espaços vazios nos interstícios e abrindo campo à especulação fundiária. A localização periférica dos conjuntos residenciais serve como justificativa à instalação de serviços públicos, ou, em todo caso à sua demanda. (SANTOS, 1990, p. 31)

Desse modo, a produção de moradia popular não caminhou unicamente no sentido de suprir a demanda por habitação e nem de fazê-la, necessariamente, com qualidade. Se a cidade, entendida como espaço privilegiado das relações sociais, vem se constituindo em espaços bastante diferenciados, a produção de habitação social não só não foi capaz de incluir, como em muitos casos reforçou o processo de exclusão das classes menos favorecidas e limitadas do consumo. Além disso, contribuiu para o crescimento de cidades espacialmente fragmentadas e desarticuladas, reféns do capital corporativo e especulativo.

Um processo de fragmentação e comercialização do solo urbano e exclusão territorial onde participam também agentes operadores, como as COHABs, que por sua vez se valem do aparato legal de Estado para dar vazão à necessidade de formação de bancos de terra¹⁰ utilizados para a implementação de seus projetos habitacionais.

A produção das COHAB era feita através de licitação pública de um pacote completo de projeto e obra. A racionalidade necessária às construtoras e a demanda governamental de produzir o maior número de moradias foram articuladas na formação de “bancos de terras” públicas, principalmente grandes glebas, muitas vezes ainda rurais, nas periferias das grandes cidades, para a produção de conjuntos habitacionais (as “cohabs”) de grandes dimensões, construídos com os chamados “projetos-padrão” no esquema terraplenagem + unidade mínima, enquadrando o empreendimento no padrão de maior retorno financeiro, seja na tipologia multifamiliar vertical – os blocos de signo moderno – seja na unifamiliar isolada no lote ou geminada em renque. (NEGRELOS & FERRARI, 2013, p. 11)

A produção habitacional por intermédio desses agentes regionais indica distintas espacialidades oriundas de arranjos políticos, econômicos e urbanos específicos. Mas esses arranjos são igualmente frutos de diretrizes e limitações estruturais relacionadas ao contexto conjuntural do país e à política de desenvolvimento urbano posta em prática pelo Estado brasileiro após o golpe de 1964.

Nos primeiros anos do regime militar, o Estado ainda procurou contornar algumas das limitações que atrapalhavam a implementação de sua política habitacional, alterando diretrizes

¹⁰ Em sua tese de doutorado, como exemplo da proporção e do poder da formação dos bancos de terras no desenvolvimento urbano da Região Metropolitana de São Paulo, Mariana Fix destaca que: “O total de terras compradas pela Cohab entre 1967 e 1985 no Município de São Paulo e na Grande São Paulo chegou a 36,1 milhões de metros quadrados. A Cohab utilizou uma legislação que lhe permitia produzir conjuntos habitacionais em zona rural para aí concentrar cerca de 60% das compras de terras no quadrante Leste do Município de São Paulo, somando 21,7 milhões de metros quadrados” (FIX, 2011, p. 101-102).

do SFH, ampliando as atribuições do BNH e investindo também em obras de desenvolvimento urbano, notadamente durante a primeira metade da década de 1970 (MARICATO, 1987, p. 42), como se evidencia, por exemplo, com criação do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). Porém, com o tempo, as fragilidades do regime levaram à deterioração boa parte do Sistema Financeiro da Habitação, incluindo BNH que acabou extinto¹¹. Ainda assim, como prova de sua robustez, as COHABs sobreviveram, ultrapassando as rupturas políticas e econômicas e estendendo sua atuação até os dias atuais.

No entanto, mesmo diante de todas os problemas e limitações, a produção substantiva do SFH na vigência do BNH e seus arranjos políticos, urbanos e econômicos originais na história do Brasil até aquele momento, torna o período objeto de estudo fundamental para o entendimento da história da habitação social no país e suas relações com a produção do espaço urbano, num contexto de intenso fluxo migratório rumo às cidades, colaborando para a reflexão crítica sobre a urbanização brasileira. A COHAB-RP possui papel relevante nesse processo, não apenas em Ribeirão Preto, mas em toda sua região de atuação, com uma produção habitacional bastante expressiva e decisiva para os caminhos do desenvolvimento urbano regional.

¹¹ Segundo Pedro Campos, “[...] O descontentamento com as políticas do BNH, a falta de recursos para manutenção dos programas do banco e outras questões abriram espaço para o fechamento da instituição, por ocasião da transição política”. (CAMPOS, 2012, p. 378)

A Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto

Com a crise do SFH e a extinção do BNH em 1986, menos de dois anos após o fim do regime militar, permaneceram ativas apenas parte da estrutura montada para a produção de habitação social durante a ditadura. Entre os remanescentes, além das próprias COHABs, a manutenção do uso de partes dos recursos financeiros oriundos do FGTS e do corpo técnico funcional permaneceram sob a gestão da Caixa Econômica Federal (CEF).

Sobre esse período de reescalonamento do SFH pós-ditadura, há autores que defendem, como Nabil Bonduki, que não se pode falar que houve uma política habitacional no Brasil nos anos entre a fim do BNH, em 1986, e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, dada a falta de um órgão específico para a gestão habitacional, a descontinuidade e a ausência de estratégias para enfrentar o problema (BONDUKI, 2014, p. 83).

De acordo com Lúcia Shimbo:

A desmontagem do BNH deixou um vácuo nos rumos da política habitacional brasileira. Nesse momento, em meados da década de 1980, não foi proposta uma reestruturação profunda no modelo implementado pelo BNH, mesmo com todas as críticas a ele destinadas. Ao contrário, foram tomadas medidas pontuais e de caráter reformista – Castro (1999) chega a classificá-las como clientelistas e assistencialistas. A produção habitacional promovida diretamente pelo Estado se retraiu – atingindo, sobretudo, as COHABs – e se iniciou o processo de canalização direta dos recursos públicos para promotores e agentes financeiros privados – como esses últimos já ansiavam. (SHIMBO, 2010, p. 64)

Mariana Fix também observa que, nesse momento pós-regime militar:

A extinção do BNH, em 1986, desarticulou e fragmentou a política habitacional, que permaneceu errática nos anos do ajuste estrutural e, posteriormente, nos primeiros movimentos da política neoliberal da década seguinte. (FIX, 2011, p. 54)

Sobreviventes ao fim do BNH, as COHABs possuem uma trajetória longa dentro da história da habitação social do Brasil, e conseguiram como poucas transpor as barreiras e as tantas mudanças políticas e econômicas do Estado brasileiro. Mesmo durante essas lacunas na organização central da política habitacional, as COHABs não deixaram de atuar e registram com isso, após décadas de funcionamento, números importantes.

Em Ribeirão Preto, a localização, o montante e o perfil dos conjuntos entregues são bons indicativos da maneira de atuar da COHAB-RP. Massivos e periféricos¹, eles evidenciam algumas das fragilidades da política habitacional praticada pelo sistema SFH-BNH, especificamente por meio de seus agentes regionais, limitados em seus papéis de aglutinar demandas econômicas, sociais e urbanas. São provas também de que essas rupturas não se deram de forma repentina e, a depender dos processos em curso, transpassaram o fim do BNH. Mas do que isso, em Ribeirão Preto parecem indicar grande continuidade desse modelo habitacional até ao menos a década seguinte ao fim do BNH, materializada em conjuntos que carregaram o mesmo perfil dos conjuntos entregues no período militar.

Não só os diferentes interesses políticos e econômicos federais e municipais interferem na produção de habitação da Companhia. A COHAB-RP, a exemplo de outras companhias regionais de habitação, é uma sociedade de economia mista regida pelas regras da sociedade por ações, onde os diferentes municípios da região participam com diferentes cotas societárias. Dessa forma, existe um jogo de interesses regionais envolvendo a COHAB-RP e a participação de cada município na sociedade. Interesses específicos, articulados entre agentes públicos e agentes privados, também são percebidos, trazendo reflexos diretos em sua organização e, consequentemente, em sua produção.

Os estudos de Silvia Fernandes mostram como esses interesses de poder aparecem nos trabalhos da COHAB-RP, especialmente quando observamos o desequilíbrio produtivo entre os diferentes municípios atendidos:

¹ Periféricos não só pela posição em relação ao centro da cidade, mas em um sentido de fazer parte da periferia urbana, entendendo-a como a “[...] base de um processo de produção de espaço urbano. A periferia é de fato um local onde vivem pobres, é socialmente segregada, e o preço da terra é baixo, porém, ao mesmo tempo, é um local mutante, sempre reproduzindo em novas extensões de terra, enquanto velhas periféricas são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital” (MAUTNER, 1999, p. 253); ou ainda como “[...] o espaço da residência da classe trabalhadora ou das populares, espaço que se estende por vastas áreas ocupadas por pequenas casas em pequenos lotes, longe dos centros de comércio ou negócio, sem equipamentos ou infraestrutura, onde o comércio e os serviços particulares também são insignificantes enquanto forma de uso do solo” (MARICATO, 1979, p. 82).

O perfil de atuação da Cohab Ribeirão Preto é revelador e nos auxilia a construir a seguinte tese: se por um lado, as Companhias Habitacionais são dependentes de políticas e recursos definidos pela instância federal de poder, por outro, estabelecem estratégias de atuação permeadas pela articulação de interesses entre o poder local e os representantes do setor privado. (FERNANDES, 2006, p. 56)

Segundo as informações oficiais fornecidas pela Companhia, desde sua criação² na virada de 1969 para 1970, a COHAB-RP atendeu 81 municípios e produziu 71.830 unidades habitacionais distribuídas em 193 conjuntos (ver Tabela A.2, p. 170)³.

Desse montante, 49 municípios receberam menos de 500 unidades habitacionais cada e, juntos, somam 13,75% de toda a produção da Companhia (9.876 uh em 64 ch)⁴. Outros 18 municípios receberam entre 500 e 999 unidades e representam 17,48% da produção total (12.553 uh em 48 ch). Por fim, 14 dos 81 municípios receberam mais do que 1.000 unidades habitacionais cada um, somando 68,77% das unidades construídas (49.401 uh em 81 ch); são eles: Bebedouro, Batatais, Cravinhos, Fernandópolis, Franca, Igarapava, Jaboticabal, Mococa, Monte Alto, Olímpia, Ribeirão Preto, São Joaquim da Barra, Sertãozinho e São Carlos. Mesmo entre esses 14 municípios, Ribeirão Preto concentra a imensa maioria: foram 28.137 uh distribuídas em 35 ch diferentes, cinco deles no distrito de Bonfim Paulista e 30 na própria sede do município⁵.

Por mais que os distintos cenários urbanos e as necessidades de cada um dos 81 municípios atendidos sejam muito diferentes, impedindo a distribuição equivalente de conjuntos e unidades residenciais entre eles, os números explicitam que 40% de toda a produção da COHAB-RP em quase 50 anos de existência concentrou-se em um único município. Um número bastante expressivo e que indica um possível jogo de interesses capaz de interferir também em sua produção em escala regional.

Assim, podem não ser simplesmente as demandas por habitação popular e o direito à moradia que movem a política habitacional da Companhia nas diferentes cidades atendidas, mas sim diversos outros interesses, entre eles a correlação de força econômica e política entre os

² A lei municipal em Ribeirão Preto, sede da Companhia, que autoriza a participação e a composição da COHAB-RP é a Lei Ordinária nº 2.302 de 11 de dezembro de 1969, mas sua fundação oficial só se deu em fevereiro de 1970.

³ Os dados são pouco consistentes e variam consideravelmente, mesmo nos próprios demonstrativos oficiais fornecidos pela COHAB-RP em seu site. Em um deles, por exemplo, ela informa já ter construído 28.137 unidades habitacionais no município de Ribeirão Preto; em outro, só na cidade de Ribeirão Preto, informa 32.822 unidades construídas.

⁴ “uh” = unidades habitacionais; “ch” = conjuntos habitacionais.

⁵ Apenas como referência, segundo informações fornecidas pela própria Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) em seu sítio na *internet*, outro importante agente promotor de habitação com atuação no município, foram entregues por ela 6.740 unidades habitacionais em Ribeirão Preto. Com exceção de um único conjunto entregue em 1967, com 104 unidades habitacionais, todos os demais foram entregues de 1994 em diante.

Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (disponível em: <http://www.cdhu.sp.gov.br/producao-new/producao-habitacional.asp?Pag=producao-habitacional&DestHab=1&municipio=412&Nome=RIBEIRAO%20PRETO>; acessado em 19/07/2017)..

membros da sociedade, prevalecendo o peso hegemônico de Ribeirão Preto frente aos demais municípios.

A COHAB-RP “vincula-se como entidade da administração indireta à Secretaria do Governo do Município”⁶ e, na posição de sócio majoritário, o município de Ribeirão Preto, através do chefe do poder executivo municipal, é também quem escolhe o presidente e os demais principais cargos de confiança da Companhia. Este fato por si só estabelece *a priori* relações desequilibradas entre os distintos interesses políticos e urbanos regionais. Fato esse que se agrava diante da diversidade partidária que se arranja sazonalmente nas gestões municipais das cidades atendidas pela COHAB-RP e das diferentes políticas de desenvolvimento urbano ligadas à habitação formuladas por cada governo municipal.

Ademais, sua estrutura administrativa indica possíveis arranjos políticos na distribuição dos cargos. Além do Gabinete da Presidência, o Órgão conta atualmente com cinco Diretorias: Planejamento e Projetos; Técnica; de Habitação; Financeira; e Administrativa e Patrimonial; que por sua vez possuem cada uma delas cargos de gerência, assessores e assistentes nomeados sem concurso público.

Se por um lado a estrutura administrativa parece servir aos interesses políticos das sucessivas gestões municipais em Ribeirão Preto⁷, recebendo um grande número de funcionários comissionados indicados às várias diretorias, por outro, parece estar em curso um esvaziamento do corpo técnico da Companhia ao longo dos anos, sendo o fim do BNH em 1986 talvez o principal ponto de inflexão. Funcionários concursados de carreira não só não são substituídos com novos concursos quando se aposentam, como vêm sendo sumariamente demitidos, como em 2015, ao final da segunda gestão consecutiva da prefeita Darcy Vera⁸, e no início de 2017, já no mandato de Antônio Duarte Nogueira Junior⁹ (ver Tabela A.1, p. 169).

Outra característica ligada à estrutura e à formação do capital social da COHAB-RP chama a atenção. Como previsto em seu Estatuto Social (Capítulo 2, Artigo 6), podem ser acionistas da Companhia “pessoas jurídicas de direito privado e pessoas físicas”, expondo outra

⁶ Fonte: Estatuto Social da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (disponível em: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/estatuto_cohab.pdf; acessado em 15/02/2017).

⁷ Em 2001, por exemplo, denúncias envolvendo a nomeação do ex-presidente da COHAB-RP, Wilney Márcio Barquete, alcançaram a grande mídia. Wilney era ex-diretor de uma empresa ligada ao grupo Leão Leão; tradicional financiadora de campanhas políticas e ganhadora corriqueira de licitações públicas (disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/ribeirao/ri0102200112.htm>; acessado em 16/02/2017).

⁸ Em sua carreira política Darcy Vera passou pelo PPB, PFL, DEM, e PSD. Em dezembro de 2016, Darcy Vera foi presa pelo Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (Gaeco) da Polícia Federal durante a Operação Sevandija e afastada de seu segundo mandato faltando poucos dias para terminá-lo.

⁹ Os 19 servidores municipais efetivos dispensados pela gestão Darcy Vera em 2015 foram reintegrados por determinação judicial. A história se repetiu no início de 2017 com o prefeito Antônio Duarte Nogueira Junior e 28 servidores foram demitidos. Novamente, todos os 16 servidores que acionaram a Justiça contra a demissão foram atendidos por nova determinação judicial e recuperaram seus cargos (disponível em <https://www.acidadeon.com/ribeiraopreto/cotidiano/cidades/NOT,2,2,1236851,Justica+determina+reintegracao+de+16+servidores+demitidos+da+Cohab.aspx>; acessado em 05/07/2017).

séria contradição frente às demandas sociais ligadas à habitação. Através da COHAB-RP, o Estado representa e defende não só os interesses sociais da população como também interesses privados de seus cotistas, o que fatalmente interfere no desenvolvimento de seus projetos.

Mesmo atreladas aos diferentes interesses políticos e econômicos, especialmente regionais e municipais, as COHABs atuaram como agentes operadores fundamentais da estrutura SFH-BNH. A COHAB-RP é exemplo do peso que as companhias regionais de habitação tiveram nas políticas habitacionais do Estado brasileiro após 1964 e foi importante para o projeto econômico do regime. Com uma produção habitacional relevante, a COHAB-RP participou ativamente da produção do espaço urbano de diversas cidades, sobretudo em Ribeirão Preto, interferindo na própria dinâmica imobiliária e populacional dessas cidades. As dinâmicas, a cronologia, o montante e a localização de seus projetos habitacionais são indicativos da importância da Companhia na produção capitalista do espaço urbano e os interesses do Estado no papel da habitação para a reprodução do capital.

É preciso, todavia, uma análise mais atenta sobre a evolução desses processos dentro da própria cidade de Ribeirão Preto, na figura de principal acionista da COHAB-RP, procurando resgatar os diferentes momentos, inclusive dentro do contexto político-legislativo, em que essa produção habitacional foi se arranjando, buscando entender os interesses implícitos nas escolhas que foram feitas e suas consequências espaciais.

A produção da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto: 1970-1996

A Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, enquanto representante regional do Estado na questão da habitação, possui um dado poder que se expressa no espaço através de seus projetos habitacionais. Por meio desses diferentes empreendimentos urbanos, a Companhia participa do processo de produção de mercadorias imobiliárias, caracterizadas historicamente por arranjos políticos e econômicos e diretrizes habitacionais bastante representativas do modelo de cidade que temos hoje.

Difícilmente teremos uma distribuição equilibrada de conjuntos habitacionais populares entre os municípios atendidos ou mesmo dentro do território de uma cidade, já que muitas variáveis participam deste processo, entre elas: o preço da terra; a disponibilidade de terra; a proximidade com a infraestrutura básica pré-existente; a demanda populacional; a localização dos principais locais de trabalho; os arranjos políticos e institucionais; entre outras. Na cidade de Ribeirão Preto, contudo, a quantidade e a localização dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP são bastante representativas de uma formação territorial muito desigual, parecendo caminhar assim na mesma direção do desenvolvimento urbano em curso desde os primórdios da formação da cidade.

Observando a produção da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto em suas primeiras décadas de existência, desde o início dos anos 1970 até meados da década de 1990, nota-se uma distribuição muito irregular pelo território, concentrando grande parte dos conjuntos no arco norte que se estende desde o *campus* da Universidade de São Paulo (local da antiga Fazenda

Monte Alegre) até o Aeroporto Leite Lopes. Do contrário, as vertentes mais ao sul da cidade – sul e sudoeste –, historicamente privilegiadas pelo Estado, quase não foram contempladas por conjuntos habitacionais da Companhia (ver Mapa 8.3, p. 105 e Mapa 8.4, p. 107).

Nesse aspecto inicial, a simples localização dos conjuntos habitacionais na cidade já corroboraria a tese de que o eixo ferroviário e o trajeto do ribeirão Preto próximos ao quadrilátero central possam ter servido de referência primária à segregação espacial iniciada ainda no século XIX (SILVA, 2008), uma vez que a grande maioria dos conjuntos e das habitações produzidas pela COHAB-RP na cidade ultrapassam essas referências em direção ao norte, se colocando como um bom exemplo do desenvolvimento historicamente desigual e socialmente excludente da cidade de Ribeirão Preto.

Em Ribeirão Preto é possível notar que não só a localização superconcentrada dos conjuntos em números absolutos na parte norte da cidade serve de exemplo do desenvolvimento territorial muito desigual mas, também, a quantidade de unidades residenciais produzidas, as tipologias empregadas e a cronologia de implantação podem colaborar para o entendimento da problemática.

Desde sua fundação até a metade da década de 1990, a COHAB-RP produziu cerca de 26 mil unidades habitacionais apenas na cidade de Ribeirão Preto, distribuídas em 29 conjuntos diferentes¹. Desses, 16 conjuntos estão na Zona Norte – correspondendo a quase 3/4 das unidades habitacionais entregues na cidade –, sete na Zona Oeste, cinco na Zona Leste e um na Zona Sul (ver Tabelas 8.1 e 8.2, p. 102 e p. 103)².

No período observado, do primeiro conjunto entregue em 1973 ao último conjunto entregue em 1996, a COHAB-RP registrou a média aproximada de 895 unidades habitacionais para cada conjunto produzido. Pelas médias anuais, a Companhia produziu por volta de 962 unidades habitacionais para cada ano de trabalho na cidade. De acordo com a estimativa média de cinco pessoas por família utilizada pela COHAB-RP em seus planejamentos, os dados indicariam o atendimento de 129.900 pessoas na cidade de Ribeirão Preto durante esses 27 anos – algo em torno de 4.800 pessoas atendidas em média por ano –, um alcance muito significativo, posto que a população total do município em 1996 era de 456.252 habitantes

¹ Assim como nos próprios informes da COHAB-RP, as 648 unidades habitacionais construídas no distrito de Bonfim Paulista, distante cerca de dez quilômetros da cidade de Ribeirão Preto, não foram aqui consideradas.

² Apesar de atualmente os nomes oficiais adotados pela Prefeitura Municipal serem “Setor” e “Subsetor”, ao longo de todo o trabalho foram utilizados “Zona” e “Subzona” por serem mais expressivos do ponto de vista histórico.

Os limites cartografados de cada Zona seguiram os oficiais utilizados pelo governo municipal. Em algumas situações, contudo, sua rigidez pode distorcer o entendimento das dinâmicas espaciais, como nos casos dos conjuntos Jd. Dom Bernardo José Mielle e Jd. Jovino Campos, localizados no subsetor O12 da Zona Oeste, limítrofes ao subsetor N6. Ambos poderiam, sem grandes problemas, compor as análises para a Zona Norte de conjuntos habitacionais, juntamente com os outros 16 demais conjuntos já localizados oficialmente na Zona Norte da cidade. Do mesma forma, o conjunto Jd. Manoel Penna em relação à Zona Sul.

residentes (ver Tabela 3.3, p. 48) e o número de pessoas atendidas pela COHAB-RP correspondia naquele momento a 28,47% da população da cidade.

Chama a atenção como a Zona Sul e o Centro foram “preteridos” pelos projetos habitacionais da COHAB-RP. A Zona Sul hoje, marcada pela ocupação populacional de alta renda, com destaque à enorme concentração de luxuosos condomínios residenciais fechados (FIGUEIRA, 2013), sobretudo de casas, possui apenas um conjunto da COHAB-RP, com 467 unidades e ainda assim limítrofe à Zona Leste, e o Centro nunca recebeu um conjunto habitacional da Companhia.

Nota-se também que, entre 1973 e 1996, os projetos habitacionais entregues pela COHAB-RP para a cidade de Ribeirão Preto possuem caráter distinto dos projetos elaborados nos anos mais recentes, a partir de 1997 e, principalmente, a partir de 2000³.

Durante o período recortado pela pesquisa, a COHAB-RP entregou em sua maioria conjuntos com grande número de unidades habitacionais, sendo que, dos 29 conjuntos entregues nesses anos, em nove deles o número passou de 1.000 unidades, como se pode observar na Tabela 8.1 (p. 102) os conjuntos listados pelos números 8, 9, 11, 12, 16, 19, 20, 23 e 27, todos na Zona Norte, com exceção do número 16. Alguns desses, inclusive, com mais de 1.500 unidades (8, 11, 16, 19 e 27), com destaque para o conjunto habitacional Adelino Simioni, composto por 2.947, e o conjunto Quintino Facci II, o mais numeroso já construído na cidade com 3.112 unidades.

Diferentemente dos projetos entregues até 1996, os conjuntos entregues a partir de então ocorreram em etapas menores e mais fracionadas, além de apresentarem número médio mais reduzido de unidades habitacionais.

Muitos fatores explicam as mudanças de perfil, estrutura, organização e metodologia de trabalho, e logo, de seus projetos, ao longo dos anos, especialmente durante os anos de 1990. Desde fatores macro conjunturais, como os diferentes planos econômicos (SACHS, 1999, p. 138) e as dificuldades de acomodação financeira do Brasil após a retomada da democracia, que por sua vez impactaram diretamente na reorganização do Sistema Financeiro da Habitação, até os arranjos políticos do município de Ribeirão Preto na figura de principal acionista da Companhia.

³ Entre 1997 e 2000, durante a gestão do prefeito Luiz Roberto Jábali (PSDB), a COHAB-RP registrou apenas a entrega do conjunto Jardim Eugênio Mendes Lopes, com 499 unidades habitacionais, em 27 de agosto de 2000. Segundo a Companhia, não houve produção habitacional alguma na cidade de Ribeirão Preto nos anos 1997, 1998 e 1999.

Tabela 8.1 – Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996.

	Conjunto	Entrega	Zona	Subzona	Unidades
1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	LESTE	L3	223
2	Jd. Castelo Branco Novo	01/02/1977	LESTE	L5	917
3	Presidente Dutra I	01/07/1977	NORTE	N3	318
4	Presidente Dutra II	05/08/1977	NORTE	N3	550
5	Vila Esperança	02/10/1977	NORTE	N3	152
6	Solar Boa Vista	01/05/1979	OESTE	O4	196
7	Vila Quintino Facci I	19/06/1979	NORTE	N11	815
8	Quintino Facci II	01/12/1980	NORTE	N10	3.112
9	Antônio Marincek	19/03/1981	NORTE	N7	1.055
10	Vila Adão do Carmo Leonel	28/03/1981	OESTE	O4	468
11	Adelino Simioni	07/01/1982	NORTE	N10	2.947
12	Avelino Alves Palma	19/06/1982	NORTE	N10	1.032
13	Jd. Geraldo Correa de Carvalho	20/06/1982	NORTE	N7	943
14	Jd. Valentina Figueiredo	14/11/1982	NORTE	N7	554
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	24/09/1983	OESTE	O12	778
16	Dom Manoel da Silveira D'Elboux	19/05/1984	OESTE	O1 / O3	1.776
17	Jd. São José	05/10/1985	SUL	S8	467
18	Jd. Maria da Graça	29/10/1986	OESTE	O8	334
19	Jd. José Sampaio Junior	17/12/1988	NORTE	N6	1.724
20	Jd. Joaquim Procópio de Araújo Ferraz	19/08/1989	NORTE	N6	1.036
21	Jd. Maria Casagrande Lopes (Dona Amália)	16/06/1992	NORTE	N6	622
22	Jd. das Palmeiras II	13/11/1993	LESTE	L11	348
23	Jd. Alexandre Balbo*	17/11/1993	NORTE	N6	1.385
24	Jd. Juliana A	16/01/1994	LESTE	L11	458
25	Jd. Manoel Penna	02/07/1994	LESTE	L13	600
26	Jd. Jovino Campos	24/09/1994	OESTE	O12	222
27	Jd. Heitor Rigon	15/11/1994	NORTE	N6	1.766
28	Jd. Orestes Lopes de Camargo**	01/10/1996	NORTE	N6	945
29	Jd. Dona Branca Salles	12/10/1996	OESTE	O8	237
Total:					25.980

* A Vila Tecnológica, centro comunitário e de lazer localizado ao centro do conjunto habitacional Jardim Alexandre Balbo (Lei Ordinária nº 7049 de 1995), diferentemente dos informes oficiais da COHAB-RP que dão conta de 111 unidades entregues, não foi contabilizado como conjunto habitacional.

** Estão contabilizados junto aos 945 lotes do Jardim Orestes Lopes de Camargo os 30 lotes da Quadra 28, chamada de Núcleo Habitacional 14 de Maio por ter sido reservada às vítimas do vendaval de 14/05/1994 (Lei Ordinária nº 6926 de 1994), e os 97 lotes do mutirão realizado em 1991 ainda como parte do Jd. Maria Casagrande Lopes.

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Tabela 8.2 – Conjuntos e unidades habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 relativos por zona.

Zona	Conjuntos	% dos conjuntos	Unidades	% das unidades
Norte	16	55,17%	18.956	72,96%
Oeste	7	24,14%	4.011	15,44%
Leste	5	17,24%	2.546	9,80%
Sul	1	3,45%	467	1,80%
Centro	0	0	0	0
Total	29	100%	25.980	100%

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Factualmente, observam-se importantes mudanças legislativas no município durante a primeira metade da década de 1990, sobretudo durante a gestão municipal de Antonio Palocci Filho (1993-1996), como a aprovação do Plano Diretor de 1995, que podem ter contribuído diretamente nas formas de participação popular na questão da habitação e nos trabalhos da COHAB-RP na cidade a partir de então⁴. Outros exemplos são: a Lei nº 238 de 1993, que cria o Conselho Municipal de Moradia Popular; a Lei nº 239 de 1993, que cria o Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular; a Lei nº 6.610 de 1993, que dispõe, entre outras posteriores, sobre os critérios para a aquisição da casa própria através da COHAB-RP; a Lei nº 249 de 1993, que institui municipalmente o programa Lotes Urbanizados; a Lei nº 6.771 de 1994, que autoriza a administração municipal firmar convênios para o programa Lotes Urbanizados através da COHAB-RP; a Lei nº 6.952 de 1994, que autoriza a administração municipal firmar convênios para o programa habitacionais alternativos também através da COHAB-RP; e a Lei nº 7.289 de 1996, que autoriza a promoção do programa Mutirão.

Uma referência importante dessas mudanças ao final do recorte adotado na pesquisa talvez seja o conjunto Jardim Orestes Lopes de Camargo, entregue em outubro de 1996, dois meses antes do final do mandato do prefeito Antonio Palocci Filho (ver Tabela A.1, p. 169). O Conjunto de 945 unidades habitacionais, construído em área originalmente projetada como parte do conjunto Jd. Maria Casagrande Lopes, foi o primeiro a apresentar algumas

⁴ Segundo José Bezzon, a primeira gestão de Palocci, do Partido dos Trabalhadores, se apresenta como um período importante de renovação e alternância política na cidade após sucessivos governos centro-direitistas, depois de um longo período quase hegemônico de alternâncias entre Welson Gasparini [ARENA - PDC - PSDB] e Antônio Duarte Nogueira [ARENA - PDS - PTB] (BEZZON, 2002, p. 80).

diversificações em seu projeto, agregando um pequeno programa de mutirão (97 lotes) e um programa especial às vítimas do vendaval de 14 de maio de 1994 (30 lotes).

Nele já é possível perceber o que seriam algumas tendências expressivas nos trabalhos da COHAB-RP a partir da segunda metade dos anos 1990: o fracionamento das etapas de construção e de entrega se tornaram cada vez mais comuns, como no caso do conjunto Jardim Paiva I e do conjunto Professor Antonio Palocci; e a diversificação dos programas de habitação da COHAB-RP, como o “urbanização de favelas”, o “moradia legal”, o “lotes urbanizados”, entre outros, que apareceriam com muito mais frequência na década seguinte.

Essas transformações nos programas da COHAB-RP que ganharam corpo e volume na década de 1990, com mais reflexo em sua produção após 1996, também foram observadas em outras COHABs, com programas ainda mais diversificados. Nesses lugares, essas transformações apareceram, em sua maioria, frequentemente associadas ao período final do BNH, como observa Céline Sachs: “[...] o BNH foi levado a elaborar novos programas destinados às populações de renda modesta: tramas saneadas, com ou sem núcleo de habitação, urbanização de favelas e autoconstrução assistida” (SACHS, 1999, p. 143). Porém, em Ribeirão Preto não parece possível estabelecer essa relação de forma direta.

A partir do final da gestão do prefeito Antonio Palocci Filho e, principalmente, da gestão de Luiz Roberto Jábali (1997-2000) em diante, além de conjuntos com menor número de unidades habitacionais e construídos em muitas etapas, observa-se também um avanço contundente do capital privado sobre os projetos da Companhia. Nessas parcerias, a COHAB-RP passou a se valer de seu poder legal e seu corpo técnico qualificado, mas abriu mão de parte importante do fluxo produtivo de seus projetos às empresas privadas.

[...] em 1996, a Cohab-RP fez a primeira parceria com a iniciativa privada, uma empresa de construção civil da cidade, Engindus Engenharia Industrial Ltda., que executava as obras com recursos próprios ao passo que a Cohab-RP, oferecia a área e a prestação de serviços de assessoria técnica, financeira, jurídica, administrativa e social. (LAURENTIIS, 2010, p. 27)

Mapa 8.3 - Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996

LEGENDA

Conjuntos habitacionais da COHAB-RP

- Conjuntos habitacionais - Zona Norte
- Conjuntos habitacionais - Zona Sul
- Conjuntos habitacionais - Zona Leste
- Conjuntos habitacionais - Zona Oeste

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Quadras e arruamento
- Ferrovia
- Ferrovia desativada
- Rios, ribeirões e córregos

ESCALA: 1:80.000

ESCALA GRÁFICA

Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Secretaria de Planejamento e Gestão Pública; Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP).

Elaboração: DOS SANTOS, Danilo Brich; LIMA NETO, Everaldo Macena de (2017).

Mapa 8.5 - Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 - Por ordem cronológica de entrega

LEGENDA

1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	
2	Jd. Castelo Branco Novo	1977	
3	Presidente Dutra I	1977	
4	Presidente Dutra II	1977	
5	Vila Esperança	1977	
6	Solar Boa Vista	1979	
7	Quintino Facci I	1979	
8	Quintino Facci II	1980	
9	Antônio Marincek	1981	
10	Vila Adão do Carmo Leonel	1981	
11	Adelino Simioni	1982	
12	Avelino Alves Palma	1982	
13	Jd. Geraldo Corrêa de Carvalho	1982	
14	Jd. Valentina Figueiredo	1982	
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	1983	
16	Dom Manuel da Silveira D'Elboux	1984	
17	Jd. São José	1985	
18	Jd. Maria da Graça	1986	Fim do BNH
19	Jd. José Sampaio Jr.	1988	
20	Jd. Joaquim Procópio de Araújo Ferraz	1989	
21	Jd. Maria Casagrande Lopes	1992	
22	Jd. das Palmeiras II	1993	
23	Jd. Alexandre Balbo	1993	
24	Jd. Juliana A	1994	
25	Jd. Manoel Penna	1994	
26	Jd. Jovino Campos	1994	
27	Jd. Heitor Rigon	1994	
28	Jd. Orestes Lopes Camargo	1996	
29	Jd. Dona Branca Salles	1996	

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Quadras e arruamento
- Ferrovia
- Ferrovia desativada
- Rios, ribeirões e córregos
- Limite de Zona

ESCALA: 1:80.000

ESCALA GRÁFICA

Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Secretaria de Planejamento e Gestão Pública; Campanha Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP).
Elaboração: DOS SANTOS, Danilo Brich; LIMA NETO, Everaldo Macena de (2017).

Nos dados alcançados pela pesquisa, a COHAB-RP aparece, até 1996, como proprietária exclusiva dos terrenos onde serão implantados os conjuntos e como responsável pelo desenvolvimento e pela execução dos projetos. Fruto talvez do controle inflacionário praticado pelo Plano Real após 1994 e das políticas de governo que buscavam a diminuição do papel do Estado, levadas a cabo pelas gestões de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), dali em diante, sobretudo a partir do final da década de 1990, a quantidade de parcerias com os setores privados se intensificou, indicando transformações importantes no papel e na forma de atuar da Companhia⁵. A COHAB-RP parece ter se tornado, gradualmente ao longo dos anos 1990, um facilitador institucional do/no Estado para a organização de empreendimentos privados de habitação popular e assumido a função principal de gestora de carteiras de mutuários.

Essas transformações ao longo dos anos, tendo como marco o final da gestão municipal de Antonio Palocci Filho em 1996, quando a COHAB-RP reduziu seu papel como importante agente do Estado na formulação e na execução de políticas públicas de habitação social ao passo em que transferiu ao setor privado algumas de suas atribuições prévias, podem indicar uma grande transformação do corpo técnico funcional da Companhia, ou até um duro processo de sucateamento da empresa com a privatização de parte de suas atribuições, em curso desde o fim do Banco Nacional da Habitação em 1986.

O processo de planejamento, desenvolvimento e execução de um projeto habitacional passa por diferentes etapas, envolvendo desde a concepção arquitetônica até a destinação dos recursos financeiros, percorrendo caminhos que na maioria das vezes demoram meses ou anos em alguns casos⁶. O fim do BNH em novembro de 1986 foi um divisor de águas fundamental na história da habitação social brasileira pós 1964, trazendo grandes consequências nos fluxos de trabalho das COHABs, sobretudo pelos impactos nas formas de financiamento (ROYER, 2014, p. 70).

⁵ Para Sérgio de Azevedo, a resolução nº 1.464 de 26/02/1988, do Conselho Monetário Nacional, vinculado ao Banco Central do Brasil, “criou medidas restritivas ao acesso a créditos por parte das Cohab. Do mesmo modo, ao criar novas normas para se adaptar à citada resolução e a outras que lhe sucederam, a Caixa Econômica Federal terminou, na prática, não só por transferir à iniciativa privada os créditos para habitação popular, como também diminuiu a capacidade dos estados e municípios em disciplinar a questão habitacional” (AZEVEDO, 2007, p. 17).

⁶ A Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto não possui biblioteca, arquivos acessíveis ao público ou atendimento específico a pesquisadores que permitam consultar e/ou conferir informações sobre seus projetos, nem mesmo se dispõe a prestar informações com pedidos via ofício protocolados em sua sede. A Companhia se restringe a prestar informações oficiais unicamente por seu sítio na *internet*, onde inúmeras inconsistências são percebidas nos dados apresentados. Servem, felizmente, de apoios principais, ainda que limitados, os arquivos da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e o Arquivo Público e Histórico da cidade. Ainda assim, não é possível ter clareza sobre todas as etapas e do tempo gasto por cada um dos projetos/processos desde a formulação até a entrega.

Se comparados os dois momentos dentro do período de estudo da COHAB-RP, durante e após a vigência do BNH (ver Mapa 8.5, p. 109), os dados relativos de sua produtividade são muito próximos: nos primeiros 17 anos de atuação na cidade, entre 1970 e 1986, foram entregues 16.637 unidades em 18 conjuntos habitacionais (978,6 uh/ano e 1,05 ch/ano respectivamente)⁷; e, nos 10 anos entre 1987 e 1996, 9.343 unidades em 11 conjuntos habitacionais (934,3 uh/ano e 1,1 ch/ano respectivamente). Mais que resquícios, a produção da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto indica haver certa continuidade produtiva mesmo após o fim do BNH, ao menos até o fim da gestão municipal de Antonio Palocci Filho em 1996.

Em meio a esse recorte aparece o conjunto Jardim José Sampaio Junior. Embora suas 1.724 unidades habitacionais tenham sido entregues oficialmente em 17 de dezembro de 1988 (aprovado pelo decreto nº 080 de 12 de maio de 1987), ao final da gestão municipal de João Gilberto Sampaio (1983-1988), já após a extinção do BNH, o processo administrativo para implementação do conjunto (processo nº 02.85.018611.7 de 1985) se iniciou ainda durante a vigência do Banco Nacional da Habitação. Desse modo, o processo de planejamento e implementação do conjunto é um bom indicativo do longo caminho que precisa ser feito desde a elaboração à entrega de um projeto desse porte e, também, de alguma possível continuidade nos fluxos de trabalho da COHAB-RP e de seus índices de produtividade mesmo após as transformações do Sistema Financeiro da Habitação com o fim do BNH, pelo menos até a metade da década de 1990.

Entre os dois períodos, a diferença mais nítida possivelmente seja em relação à localização dos conjuntos na cidade. A variação da distribuição zonal dos conjuntos durante a vigência do BNH é maior que a do período posterior. Até 1986, a COHAB-RP ocupou quase todas as zonas da cidade e produziu: dez conjuntos na Zona Norte (11.478 uh), cinco na Zona Oeste (3.552 uh), dois na Zona Leste (1.140 uh) e um na Zona Sul (467 uh). Já entre 1987 e 1996, a concentração foi maior na Zona Norte e lá foram construídos 6 dos 10 conjuntos habitacionais, representando 80% (7.478 uh) das unidades habitacionais do período.

⁷ Apenas como referência, “No total, a Cohab-SP produziu em vinte anos, de 1965 a 1985, 90.570 unidades, das quais cerca de quatro quintos correspondem ao período de 1980-1985, o que certamente constitui um resultado importante” (SACHS, 1999, p. 98).

Em que pese a continuidade produtiva da COHAB-RP na cidade mesmo após o fim do BNH até a metade da década de 1990, não é possível descartar suas consequências para o planejamento e a produção de habitação da Companhia. Contudo, ainda que a pesquisa não alcance as tendências relativas ao montante total da COHAB-RP em todas os municípios em que ela atua, é de se destacar que, em Ribeirão Preto, há um hiato temporal produtivo importante entre outubro de 1996 e agosto de 2000 seguido de mudanças significativas no perfil dos empreendimentos, associados talvez às próprias transformações de âmbito nacional⁸.

Gráfico 8.6 – Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 – Evolução por Zona.

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

⁸ Diversos autores refletem sobre essas transformações conjunturais de âmbito nacional que, por sua vez, tiveram reflexos diretos na produção habitacional dos principais agentes.

De acordo com Mariana Fix: “A política macroeconômica teve repercussão ainda no âmbito das políticas públicas. Entre 1995 e 2000, doze das 44 Companhias de Habitação (Cohabs) declararam falência ou diversificaram suas atividades, passando a operar como institutos de desenvolvimento urbano e não mais como agências de promoção pública de habitações para baixa renda” (FIX, 2011, p. 147-148).

Daniel Sanfelici lembra também que “[...] A aprovação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), em 1997, constituiu um marco na transformação do financiamento habitacional no Brasil, embora, é preciso frisar, esse novo sistema funcione em paralelo com o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), originado no regime militar e mantido mesmo após o fim do BNH” (SANFELICI, 2013, p. 72) – é a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 que dispõe sobre o Sistema de Financiamento e institui a alienação fiduciária para imóveis.

Segundo Nabil Bonduki, após anos de pouca atividade e baixos investimentos durante os anos 1980 e 1990, o FGTS se recupera na metade dos anos 1990, puxado pela estabilidade proporcionada pelos Plano Real, permitindo a lenta e gradual retomada nos financiamentos para habitação e saneamento (BONDUKI, 2014, p. 102).

Em Negrelos & Ferrari (2013) encontramos que o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído pela CEF em 1999, após anos sem grandes novidades programáticas, funcionava sob um lógica distinta em relação ao período do BNH, sendo os promotores privados passando a atuar como os mais importantes agentes na escolha das áreas, na definição das tipologias, dos sistemas construtivos e das construtoras, tudo com recursos públicos da CEF.

Se o primeiro momento do recorte, de 1970 a 1986, é marcado pela vigência e atuação do BNH, com diretrizes políticas habitacionais mais claras, com maior controle estatal, o segundo, de 1987 a 1996, se desenvolve em tempos mais incertos, inerte ao vácuo deixado com o fim do BNH e evidenciado pela incorporação de grande parte de suas atribuições pela Caixa Econômica Federal (CEF)⁹.

A produção da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto, volumosa e espacialmente desequilibrada, reflete parte desses movimentos que se desenrolavam após 1986 e que só tomaram rumos mais definidos da metade da década de 1990 em diante, a partir do final da gestão de Antonio Palocci Filho no município e da ascensão de Fernando Henrique Cardoso à presidência do país em 1995, “quando se assume definitivamente a lógica privada na provisão e na produção de habitação” (SHIMBO, 2010, p. 63).

É nesse quadro que se coloca este trabalho, buscando entender em linhas gerais o processo de formação espacial da cidade de Ribeirão Preto, inserida em um contexto mais amplo de formação capitalista das cidades brasileiras, de desenvolvimento histórico da cidade e da produção de habitação social, tomado de exemplo através dos trabalhos da COHAB-RP na cidade. Portanto, a observação cuidadosa sobre os trabalhos da Companhia na cidade nesse período de 27 anos é fundamental para o entendimento de seu papel na produção do espaço urbano de Ribeirão Preto e pode colaborar com o debate sobre a cidade atual e suas contradições históricas e geográficas que a tornam ao mesmo tempo muito rica e muito desigual.

⁹ Se pensarmos ainda na periodização histórica da COHAB proposta por Azevedo & Andrade (1982, p. 88), a COHAB-RP teria se desenvolvido, principalmente, durante a chamada terceira fase (“Restauração: 1975-1980”), quando, segundo os autores, conquanto se possa notar algum avanço quanto à localização dos conjuntos, à qualidade das obras e à atenção aos serviços públicos, observa-se também uma forte tendência ao funcionamento de tipo mais empresarial do órgão, sobretudo com o aumento das parcerias privadas e da faixa de renda mínima para até cinco salários. Cabe anotar, contudo, que esse processo aparente tomar corpo na COHAB-RP apenas a partir da metade da década de 1990, no período posterior ao recorte da pesquisa.

Os projetos da COHAB-RP e a “ponta norte” da cidade

Quando observados cada um dos projetos em suas particularidades, tanto do ponto de vista dos conjuntos em sua totalidade como das unidades habitacionais de cada um deles, é possível notar algumas características interessantes que ajudam a compor a ideia mais ampla do papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano de Ribeirão Preto. O olhar mais atento ilumina aspectos centrais da organização e da atuação da Companhia, trazendo ao debate questões relacionadas ao desenho e às abordagens técnicas empregadas nos projetos desenvolvidos para a cidade, muitas vezes negligenciadas nos estudos das geografias urbanas, e também às escolhas urbanísticas adotadas pelo/com o governo municipal durante a elaboração e a aprovação dos conjuntos e a expansão e formação de novos bairros na cidade.

Todavia, a maneira de planejar e produzir esses conjuntos populares ultrapassa a questão do desenho e diz respeito ao modelo de produção de cidade praticado em Ribeirão Preto pelo Estado através da COHAB-RP e, ademais, explica parte das questões que circundam o modo de viver da classe trabalhadora e seus cotidianos na cidade na medida em que o espaço urbano vai adquirindo novos valores e significados. Os diferentes tipos, a localização, o tamanho, os equipamentos pensados e praticados para esses conjuntos, as áreas verdes, o zoneamento, as plantas das unidades habitacionais etc. são componentes decisivos para a compreensão da cidade e do modo de viver de parte significativa dos trabalhadores urbanos em Ribeirão Preto.

A tipologia empregada na ampla maioria dos projetos da COHAB-RP na cidade foi a da unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote. Nessa direção, em quase todos os conjuntos do período selecionado a Companhia fez escolhas muito parecidas: lotes de 200 m² (10m x 20m) ocupados por casas térreas com dois quartos (em alguns casos três

quartos), uma sala, uma cozinha e um banheiro, construídas com blocos cerâmicos e cimento, com paredes rebocadas, janelas e portas em aço e vidro, entregues sem muros e sem pavimentação nos quintais, sendo a área construída variando entre 38 e 55 m² (ver Tabela A.3, p. 172).

Vários conjuntos poderiam ser tomados de exemplo. Há, no entanto, uma parte específica da Zona Norte da cidade, próxima aos limites constituídos pelas rodovias Alexandre Balbo e Anhanguera, onde um montante significativo das unidades produzidas pela COHAB-RP está agrupado em grandes conjuntos habitacionais, e que contribui em potencial com o debate sobre os projetos arquitetônicos e urbanísticos e suas relações com a produção do espaço urbano em Ribeirão Preto.

Nessas áreas mais periféricas da Zona Norte, num intervalo de dois anos, de dezembro de 1980 a novembro de 1982, foram entregues seis conjuntos habitacionais vizinhos uns aos outros. São eles: Quintino Facci II, Antônio Marincek, Adelino Simioni, Avelino Alves Palma, Jd. Geraldo Correa de Carvalho e Jd. Valentina Figueiredo (ver Mapa 8.5, p. 109 e Tabela 8.1, p. 102). Juntas, as 9.643 unidades habitacionais desses conjuntos representam quase 40% de toda a produção da COHAB-RP no período estudado.

Com um recorte espacial mais rigoroso, na “ponta norte” da cidade¹, os três conjuntos vizinhos mais distantes de todos em relação ao centro – Quintino Facci II, entregue em 01/12/1980, Adelino Simioni, de 07/01/1982, e Avelino Alves Palma, de 19/06/1982 –, com suas 7.091 unidades habitacionais, somam juntos 27,3% de toda a produção da Companhia desde que criada até 1996.

Em outras palavras, a COHAB-RP entregou, nos últimos anos do período militar e pouco antes da extinção do BNH, em apenas três grandes conjuntos habitacionais vizinhos e localizados na mais distante periferia da Zona Norte, um pouco mais de 1/4 de tudo o que produziu na cidade de Ribeirão Preto em suas três primeiras décadas de existência. Talvez esteja aí a mais clara representação material do papel que a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto teve na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto.

¹ Os conjuntos estão nos limites da Zona Norte, quase nas fronteiras municipais, circunscritos em um losango formado pelo anel viário norte, os ramais ferroviários e o curso final do ribeirão Preto, próximo à confluência de seu último afluente urbano, o córrego dos Campos.

Planta 9.1 - Conjunto habitacional Quintino Facci II

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Legenda: 3.112 unidades habitacionais, de 38m² (dois quartos, sala, cozinha e banheiro), 45m² (mesmo número de cômodos que as de 38 m² mas de dimensões maiores) e 54m² (mesmas dimensões que as de 45m² mas com um quarto a mais) distribuídas por 77 quadras residenciais.

Planta 9.2 - Conjunto habitacional Adelino Simioni

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Legenda: 2.947 unidades habitacionais distribuídas por 93 quadras residenciais, cortadas em todo seu lado oeste pelo ramal ferroviário que conecta a estação ferroviária “Nova” ao terminal de combustíveis em todo seu lado leste pelo antigo trajeto da ferrovia até o município de Jardinópolis.

Esses três conjuntos destacam-se pois assumiram proporções bem expressivas em relação ao total produzido pela COHAB-RP na cidade. Além disso: foram entregues em um intervalo bem determinado e consecutivo de tempo; num período específico da conjuntura histórica da habitação social e da política institucional brasileira no início dos anos 1980; são limítrofes uns aos outros; e ocupam uma área oficial razoavelmente grande de 322,77 ha – 119,93 ha do Quintino Facci II, 154,43 ha do Adelino Simioni e 48,4 ha do Avelino Palma².

Desde o início, os três conjuntos estão situados em uma área marcada pela presença de atividades industriais e sanitárias, com uma malha rodoviária e ferroviária de carga mais densa que o restante da cidade, além de próximos às margens e várzeas de grandes cursos d'água, como o ribeirão Preto em seu trecho final e o rio Pardo. Marcam a paisagem da região a proximidade com o aeroporto, as estações de tratamento de esgoto, a unidade da CEAGESP (Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo), o terminal de combustíveis derivados de petróleo e gás natural, usinas de cana de açúcar, algumas indústrias, armazéns e “ferros-velhos” e a presença de chácaras na direção do rio Pardo na divisa com o município de Jardinópolis.

A COHAB-RP adotou para esses conjuntos projetos arquitetônicos que não se distinguem muito em relação ao restante de sua produção, a não ser talvez pela quantidade de unidades. Frente ao grande acúmulo de conhecimento e de diferentes possibilidades arquitetônicas e urbanísticas disponíveis na segunda metade do século XX, pode-se pensar que as plantas dos conjuntos e das unidades habitacionais apresentam pouca qualidade técnica, com desenhos dependentes das relações de mercado e pautados pela lógica do baixo custo. Por exemplo, nos três conjuntos, os projetos foram desenvolvidos com alinhamentos majoritariamente retilíneos para favorecer a instalação das redes de água, esgoto e energia elétrica, e, nas unidades habitacionais, plantas conservadoras e funcionais para um modelo específico de família.

O custo era uma questão objetiva a ser enfrentada. Além da transferência de parte das despesas para outras agências públicas, como a instalação de infraestruturas que ficava a cargo das Prefeituras Municipais, gastos com publicidade e corretagem dos imóveis não eram comuns e também colaboravam para o baixo custo final da unidade.

O custo reduzido dos projetos arquitetônicos, obtido através de uma relativa padronização das plantas residenciais, e a inexistência de despesas de comercialização (publicidade e corretagem), uma vez que, geralmente, a demanda supera em muito a oferta, são outros fatores que colaboram para a redução dos preços das unidades produzidas pelas Cohab, em comparação a casas similares vendidas no mercado sob o patrocínio de outros agentes. (AZEVEDO, 1988, p. 112)

² Um hectare (ha) equivale a 10 mil metros quadrados (m²).

Mapa 9.4
A região da “ponta norte”

Legenda

- C Conjuntos da COHAB-RP
- 1 Terminal de combustíveis
- 2 Estação de tratamento de esgotos
- 3 Ceagesp
- 4 Parque Industrial
- 5 Canavial
- 6 Clube de Campo Recreativa
- 7 Parque Industrial Avelino Palma
- 8 Parque Industrial Tanquinho
- 9 Chácaras
- 10 Unidade de Vigilância de Zoonoses
- 11 Sede da Fazenda Galo Bravo
- 12 Antiga estação ferroviária “Alto”
- 13 Antiga estação ferroviária “Usina”
- 14 Estação ferroviária “Nova”
- 15 Parque Permanente de Exposições
- A Ribeirão Preto
- B Córrego do Tanquinho
- C Córrego dos Campos
- D Rio Pardo
- E Córrego das Palmeiras

 Quintino II, Adelino Simioni e Avelino Palma

 Aeroporto Leite Lopes

 Malha rodoviária principal

 Ferrovias ativas

0 900 m
Escala Gráfica

Há, contudo, alguns detalhes interessantes notados com a observação particular desses projetos que indicam alguma diversidade e qualidade técnica dos empreendimentos. Por um lado, são moradias simples, desde as plantas até os modelos construtivos, agrupadas em grandes conjuntos, carentes de infraestrutura básica, de equipamentos urbanos de uso coletivo, como escolas, hospitais, parques públicos, áreas de lazer e esporte, distantes dos principais centros de trabalho e em conjuntos territorialmente descontínuos do restante da cidade devido a obstáculos vigorosos, como a malha ferroviária de transporte de carga, o ribeirão Preto e grandes rodovias. Por outro, atendem de certo modo parte da demanda por moradia da classe trabalhadora, são residências térreas, arejadas, com quintal, adquiridas abaixo do custo médio de mercado – parcelas baixas com juros reduzidos frente aos praticados pelos bancos privados – em conjuntos que apresentam alguma diversidade arquitetônica e urbanística, ainda que reduzida.

Entretanto, embora essa parte da cidade seja um bom exemplo do que tenha sido o *modus operandi* da COHAB-RP em Ribeirão Preto até ao menos meados da década de 1990, tendo em vista que ela muda o perfil de seus empreendimentos na cidade a partir de então, e possivelmente, do mesmo modo, na maioria das outras cidades em que atuou, não se pode dizer que esses tenham sido os únicos modelos arquitetônicos e urbanísticos praticado por ela.

A exceção mais evidente na cidade é o conjunto D’Elboux (Dom Manoel da Silveira D’Elboux), que, nesse sentido merece também ser destacado com atenção, pois pode ser bastante representativo quanto à própria organização e história institucional da COHAB-RP.

Com 1.776 apartamentos, o D’Elboux é o único conjunto verticalizado construído em Ribeirão Preto pela Companhia em todos os anos de sua atuação na cidade – edifícios pareados de quatro pavimentos unidos por um único bloco de escadas e sem elevador – com um desenho bastante distinto de todos os demais conjuntos, além de se localizar em uma área da Zona Oeste já limítrofe à Zona Sul, a poucos minutos do quadrilátero central, próximo ao curso do ribeirão Preto.

Planta 9.5 – Conjunto habitacional Dom Manoel da Silveira D’Elboux

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Legenda: 1.776 apartamentos distribuídos por 111 edifícios agrupados em cinco blocos (A, B, C, D e E).

Há desafios consideráveis para o desenvolvimento de pesquisas acadêmicas que se aventuram em meio aos aspectos técnicos e institucionais ligados à produção imobiliária. Além da debilidade dos arquivos públicos municipais e da pouca receptividade da COHAB-RP em permitir o acesso aos processos e dossiês originais dos projetos, existem desencontros gerenciais flagrantes entre as autarquias municipais e as demais secretarias administradas diretamente pela Prefeitura que limitam consideravelmente o avanço dos estudos. Mesmo se tratando de poucas décadas atrás, quanto mais antigos os projetos, menores são as chances de seus dossiês serem encontrados completos e organizados. Apesar de fragmentadas, as informações referentes aos projetos dos conjuntos e seus respectivos processos de elaboração e aprovação, obtidas principalmente junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, iluminam aspectos técnicos relevantes que podem levar a futuros desdobramentos analíticos.

Os dados obtidos não permitem afirmações muito categóricas, mas é provável que a COHAB-RP, apesar de manter a propriedade imobiliária e toda a gestão dos empreendimentos sob sua tutela, tivesse a prática de terceirizar parte substancial da execução e autorias dos projetos. Além disso, entre os 29 conjuntos estudados, no mínimo em 21 deles é a COHAB-RP que assina pela responsabilidade técnica dos projetos, sendo isso feito na prática por engenheiros funcionários da própria Companhia (ver Tabelas 9.6 e 9.7, p. 125 e p. 126).

Com as informações referentes a 24 dos 29 conjuntos, nota-se uma variedade maior de profissionais ligados à autoria do projeto do que em relação à responsabilidade técnica, outro indicativo da terceirização de parte das autorias. Há casos em que os funcionários da COHAB-RP se revezavam entre autoria e responsabilidade técnica, ora um, ora outro, apontando para uma possível elaboração coletiva do projeto, onde as assinaturas eram provavelmente algo formal. Há ainda ao menos três casos, onde os autores, o engenheiro José Anibal Laguna e o engenheiro Geraldo de Oliveira Filho, aparecem também como responsáveis técnicos pelos projetos dos conjuntos.

As informações mostram a centralidade da COHAB-RP na elaboração e condução de seus empreendimentos habitacionais. Os conjuntos eram de propriedade da empresa, que era a responsável desde a elaboração até a gestão da carteira de mutuários. Mostram igualmente que ela possuía profissionais qualificados para o desenvolvimento de seus projetos – conjuntos habitacionais com centenas de unidades e que se efetivaram como grandes bairros da cidade – e que eram eles muitas vezes os autores e os responsáveis técnicos.

Tabela 9.6 – Autores dos projetos dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP (1970 - 1996)

	Conjunto	Entrega	Processo	Autor do Projeto	Empresa do Autor
1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	-	-	-
2	Jd. Castelo Branco Novo	01/02/1977	-	-	-
3	Presidente Dutra I	01/07/1977	-	-	-
4	Presidente Dutra II	05/08/1977	-	-	-
5	Vila Esperança	02/10/1977	-	-	-
6	Solar Boa Vista	01/05/1979	4196/78	Arq. Durval Soave e Arq. José Antonio Barbosa	S. B. Arquitetos, Proj. e Const. Ltda
7	Vila Quintino Facci I	19/06/1979	10169/80	Eng. Luiz Eduardo Lacerda dos Santos	-
8	Quintino Facci II	01/12/1980	22848/79	Arq. Willian José Fagiolo	-
9	Antônio Marincek	19/03/1981	4.700/81	Arq. Willian José Fagiolo	-
10	Vila Adão do Carmo Leonel	28/03/1981	23.376/80	Arq. Mauro de Castro Freitas	-
11	Adelino Simioni	07/01/1982	10639/83	Eng. Persio Paulo Ferreira da Rosa Filho	COHAB-RP
12	Avelino Alves Palma	19/06/1982	16.684/81	Arq. Antonio Carlos N.E. Pitta	-
13	Jd. Geraldo Correa de Carvalho	20/06/1982	19.327/81	Arq. Luiz Cesar Barillar	-
14	Jd. Valentina Figueiredo	14/11/1982	5813/83	Arq. Antonio Carlos N.E. Pitta	-
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	24/09/1983	4833/83	Arq. Antonio Carlos N.E. Pitta	-
16	Dom Manoel da Silveira D'Elboux	19/05/1984	-	José Renato Magdalena	Hopase Engenharia e Comercio
17	Jd. São José	05/10/1985	13.933/85	Arq. Marta Benedini Vecchi	-
18	Jd. Maria da Graça	29/10/1986	18.700.5/84	Arq. Marta Benedini Vecchi	-
19	Jd. José Sampaio Junior	17/12/1988	02.85.018611.7/85	Arq. Marta Benedini Vecchi	-
20	Jd. Joaquim Procópio de Araújo Ferraz	19/08/1989	02.87.016227.2/87	Arq. Candido Pereira Lima Neto	-
21	Jd. Maria Casagrande Lopes	16/06/1992	02.91.033760-4/91	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP
22	Jd. das Palmeiras II	13/11/1993	02.92.018378.2	Arq. Marcia de Paula Santos Santiago	-
23	Jd. Alexandre Balbo	17/11/1993	02.90.033861.6/90	Arq. Candido Pereira Lima Neto	-
24	Jd. Juliana A	16/01/1994	02.91.044035.9/91	Arq. Marcia de Paula Santos Santiago	-
25	Jd. Manoel Penna	02/07/1994	02.89.033885.6/89	Arq. Marcelo Gaetani	-
26	Jd. Jovino Campos	24/09/1994	02.89.025767-8/89	Arq. Candido Pereira Lima Neto	-
27	Jd. Heitor Rigon	15/11/1994	02.94.007549-7	Eng. Adelino Alves Chaves Junior	Limites Eng. E Topos Ltda
28	Jd. Orestes Lopes de Camargo	01/10/1996	02.93.039245-7	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP
29	Jd. Dona Branca Salles	12/10/1996	02.96.003086.3/96	Eng. Geraldo de Oliveira Filho	COHAB-RP

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Elaboração: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Tabela 9.7 - Responsáveis técnicos pelos projetos dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP (1970 - 1996)

	Conjunto	Entrega	Decreto/Lei	Responsável Técnico	Empresa do Responsável	Proprietário
1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	-	-	-	COHAB-RP
2	Jd. Castelo Branco Novo	01/02/1977	-	-	-	COHAB-RP
3	Presidente Dutra I	01/07/1977	-	-	-	COHAB-RP
4	Presidente Dutra II	05/08/1977	-	-	-	COHAB-RP
5	Vila Esperança	02/10/1977	-	-	-	COHAB-RP
6	Solar Boa Vista	01/05/1979	267/80	Eng. Newton Salim Soares	COHAB-RP	COHAB-RP
7	Vila Quintino Facci I	19/06/1979	201/81	Eng. Newton Salim Soares	COHAB-RP	COHAB-RP
8	Quintino Facci II	01/12/1980	268/80	Eng. Newton Salim Soares	COHAB-RP	COHAB-RP
9	Antônio Marincek	19/03/1981	106/82	Eng. Newton Salim Soares	COHAB-RP	COHAB-RP
10	Vila Adão do Carmo Leonel	28/03/1981	102/82	Eng. Newton Salim Soares	COHAB-RP	COHAB-RP
11	Adelino Simioni	07/01/1982	148/84	Eng. Persio Paulo Ferreira da Rosa Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
12	Avelino Alves Palma	19/06/1982	163/82	Eng. Alcides Abade Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
13	Jd. Geraldo Correa de Carvalho	20/06/1982	294/82	Eng. Alcides Abade Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
14	Jd. Valentina Figueiredo	14/11/1982	195/83	Eng. Wilson Luiz Laguna	-	COHAB-RP
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	24/09/1983	031/84	Eng. Wilson Luiz Laguna	-	COHAB-RP
16	Dom Manoel da Silveira D'Elboux	19/05/1984	-	Eng. Persio Paulo Ferreira da Rosa Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
17	Jd. São José	05/10/1985	237/85	Eng. Persio Paulo Ferreira da Rosa Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
18	Jd. Maria da Graça	29/10/1986	175/85	Eng. Persio Paulo Ferreira da Rosa Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
19	Jd. José Sampaio Junior	17/12/1988	080/87	Eng. Rodrigo Ferreira da Costa	COHAB-RP	COHAB-RP
20	Jd. Joaquim Procópio de Araújo Ferraz	19/08/1989	154/89	Eng. Rodrigo Ferreira da Costa	COHAB-RP	COHAB-RP
21	Jd. Maria Casagrande Lopes	16/06/1992	199/94	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP	COHAB-RP
22	Jd. das Palmeiras II	13/11/1993	301/93	Eng. José Alfredo P. Monteiro	COPEC - Constr. e Proj. de Eng. Civil Ltda	COHAB-RP
23	Jd. Alexandre Balbo	17/11/1993	228/93	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP	COHAB-RP
24	Jd. Juliana A	16/01/1994	292/93	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP	COHAB-RP
25	Jd. Manoel Penna	02/07/1994	227/93	Eng. Clodoaldo R. Baroni	COHAB-RP	COHAB-RP
26	Jd. Jovino Campos	24/09/1994	203/92	Eng. Clodoaldo R. Baroni	COHAB-RP	COHAB-RP
27	Jd. Heitor Rigon	15/11/1994	110/95	Eng. Geraldo de Oliveira Filho	COHAB-RP	COHAB-RP
28	Jd. Orestes Lopes de Camargo	01/10/1996	6686/93	Eng. José Anibal Laguna	COHAB-RP	COHAB-RP
29	Jd. Dona Branca Salles	12/10/1996	028/03	Eng. Geraldo de Oliveira Filho	COHAB-RP	COHAB-RP

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Elaboração: Danilo Brich dos Santos, 2017.

A despeito de alguma variedade técnico-profissional na autoria dos projetos, fica evidente que isso não se refletiu necessariamente numa maior diversidade arquitetônica, apontando talvez, para uma forte dependência dos ditames da indústria da construção civil e do mercado imobiliário no Brasil ou/e uma opção convicta e longeva por um modelo habitacional caracterizado pela construção de conjuntos habitacionais massivos, com perfis arquitetônicos modestos e concentrados em determinadas porções periféricas do espaço urbano.

Outro elemento importante para entender essas relações de desenvolvimento dos projetos e as alternativas de modelos habitacionais praticados com a urbanização do município, imersa em um contexto de fortalecimento do mercado imobiliário urbano, e, logo, para entender a lógica do processo de produção do espaço nas áreas onde atuou a COHAB-RP, é o conjunto das transformações da paisagem ao longo do tempo. O olhar temporal sobre a paisagem permite perceber como se deu a produção do espaço nessas áreas, ajudando a compor uma narrativa contra-hegemônica dos processos sociais urbanos em Ribeirão Preto e suas implicações para o modo de vida dos trabalhadores num determinado período. E esse olhar sobre a paisagem se apresenta com pertinência, uma vez que

As marcas do tempo, impressas na paisagem, inscritas nas formas da cidade, reproduzem a condição da constituição da humanidade do homem, revelando uma construção histórica cheia de arte e lembranças, fáceis de serem identificadas no lugar por aqueles que nele vivem, na medida em que o lugar é o espaço da vida. (CARLOS, 2007, p. 33)

A produção de habitação social com o uso do modelo do conjunto habitacional, especialmente com a tipologia de unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote, adotado amplamente pela COHAB-RP, possui processos e resultados com características próprias marcados na paisagem. Diferente muitas vezes dos loteamentos e conjuntos privados onde, não raro, os imóveis demoram para ser ocupados e, quando lotes, são necessários muitos anos para que a maioria receba edificações, dado inclusive o caráter especulativo desses empreendimentos atrativos a certos públicos investidores, os conjuntos para fins de habitação social, como os da COHAB-RP no período de estudo, foram produzidos e entregues quase que inteiros e de uma vez, e acabaram sendo ocupados num intervalo de tempo relativamente curto, conformando visualmente à distância uma forma urbana mais homogênea, ainda que dotada de toda a complexidade e diversidade histórica e geográfica ali acumulada.

As imagens aéreas, retratos imóveis e distantes da paisagem, das últimas décadas disponíveis para a região de estudo não possibilitam construir um movimento detalhado das transformações espaciais, mas dão uma perspectiva cadenciada desse processo. Os quatro momentos a seguir destacados retratam a “ponta norte” entre 1971 e 2017, em um intervalo de 46 anos, perfazendo desde a década anterior à chegada dos projetos da COHAB-RP naquela parte

da cidade até os dias atuais, cerca de 35 anos depois da construção dos conjuntos Quintino Facci II, Adelino Simioni e Avelino Palma.

No começo da década de 1970, a malha urbana já alcançava boa parte da Zona Norte. Ao menos até os limites do anel viário leste e o leito do córrego dos Campos, muitos dos arruamentos e lotes já haviam sido traçados pelo mercado privado. Não havia naquele momento nenhum conjunto habitacional construído na cidade pela COHAB-RP, porém observa-se nitidamente alguns dos terrenos que viriam a ser ocupados pelos projetos da Companhia alguns anos depois, como a área do Quintino Facci I.

Foto 9.8 – Aérea (1971)

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Fotomontagem 9.9 e 9.10 – Aérea (1984) e Aérea (1994)

Fonte Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Fotomontagens: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Foto 9.11 – Aérea (2017)

Fonte: Google Maps

O retrato de 1971 é emblemático, pois mostra na Zona Norte, assim como o Mapa Viário Geral de 1975 (ver Mapa 4.2, p. 68) mostra em toda a cidade, os terrenos que seriam usados para a instalação dos conjuntos habitacionais. Com ele, fica claro que, feita por parte da COHAB-RP a adoção por projetos habitacionais baseados em casas térreas unifamiliares, não eram assim tão vastas as alternativas de terrenos dentro da malha urbana da Zona Norte para serem adquiridos. Restavam então os terrenos maiores e mais periféricos, uma vez que os loteamentos privados já haviam desenhado boa parte da cidade naquela direção.

Um fator que poderia mudar essa perspectiva seria a escolha por outras tipologias habitacionais. Fosse mais utilizada a opção por conjuntos verticalizados, vencendo a exceção do D'Elboux, a gama prospectada de terras disponíveis seria outra, aumentando bastante o número de terrenos aptos para a implementação dos projetos.

Ao fazer uso quase exclusivo da tipologia horizontalizada, a COHAB-RP viu-se obrigada a buscar grandes terrenos pela cidade, se defrontando para isso com a questão da propriedade da terra, da concentração imobiliária e do preço da terra para viabilizar seus projetos. Desse ponto de vista, não é que os grandes e periféricos terrenos destinados aos empreendimentos fossem as únicas alternativas viáveis para a COHAB-RP, mas, de certa forma, as opções arquitetônicas e urbanísticas feitas pela Companhia para seus empreendimentos a levaram para essa direção – como será visto adiante, para a produção dos conjuntos Adelino Simioni e Quintino Facci II, por exemplo, vários terrenos foram adquiridos, levando com isso à formação de glebas maiores.

Há ainda a chance concreta de que essas escolhas tenham sido feitas por algum tipo de pressão econômica e política vinda das elites locais, em detrimento de critérios técnicos institucionais baseados nas demandas sociais latentes e oriundas das classes mais pobres. São possibilidades, mas precisam ser consideradas nas análises pois também fornecem elementos decisivos para o entendimento dessas dinâmicas, que passam por sua vez necessariamente pelos problemas fundiários estruturais do país.

Nos momentos seguintes, em 1984 e 1994, o que se observa é a chegada massiva da COHAB-RP nessa região da Zona Norte, gerando em poucos anos transformações espaciais contundentes com a chegada de dezenas de milhares de pessoas que vieram habitar seus novos conjuntos. O espaço produzido pela Companhia passou então a compor um retrato homogêneo na paisagem, dada a replicação de milhares de unidades habitacionais quase idênticas nos conjuntos implantados continuamente, ganhando rugosidades apenas com o passar dos anos.

Mas, de acordo com Ana Fani A. Carlos “(...) A paisagem revela uma história, o passado inscrito nas formas geradas por tempos diferenciais acumulados, mas sempre atuais, sincrônicos e diacrônicos, que produzem uma impressão apreendida pelos sentidos. (...)” (CARLOS, 2007, p. 33). Ao ocupar a extrema Zona Norte da cidade, os conjuntos se tornaram também bem particulares do ponto de vista da história urbana de Ribeirão Preto.

Justapostas as localizações dos conjuntos construídos entre 1970 e 1996 com a antiga área original do Núcleo Colonial Antônio Prado, nota-se que as localizações de quase todos eles superam até os limites mais distantes do antigo Núcleo em relação ao centro da cidade. As exceções são os seis conjuntos (Presidente Dutra I e II, Vila Esperança, Antônio Marincek, Geraldo Correa de Carvalho e Valentina Figueiredo) localizados onde estava a 2ª e maior seção do Núcleo que se estendia até próximo ao deságue do córrego dos Campos no ribeirão Preto (ver Mapa 9.12, p. 132).

Mapa 9.12

Sobreposição das áreas do Núcleo Colonial, do Plano Diretor de Oliveira Reis e dos Conjuntos da COHAB-RP.

Legenda

- Quadrilátero central
- Núcleo Colonial Antônio Prado
- Plano Diretor de Oliveira Reis
- COHAB-RP (1970-1996)
- Anel viário

0 1,8 km
Escala Gráfica

Imagem base: Google, 2017.

Elaboração:
Danilo Brich dos Santos, 2017.

Os limites e as fontes cartográficas são imprecisas mas, quando a referência é a área proposta por José de Oliveira Reis na década de 1940, pensada naquele momento como um modelo para o crescimento futuro da cidade na segunda metade do século XX, mais uma vez o Conjunto Habitacional D’Elboux se destaca. Sua localização próxima ao quadrilátero central e à calha do ribeirão Preto faz dele o único conjunto localizado integralmente dentro da área abarcada pelo Esquema do Plano Diretor.

Os três conjuntos da “ponta norte” estão localizados além do que eram os limites do antigo Núcleo Colonial e da área de estudo de Oliveira Reis. Eles se situam na região imediatamente após o fim da antiga 2ª Sessão do Núcleo e, portanto, depois das periferias historicamente localizadas ao norte do quadrilátero central da cidade. Outro indicativo de que, com seus conjuntos, a COHAB-RP intensificou, contudo, sem iniciar, o processo de crescimento segregado da Zona Norte.

A proposta de Oliveira Reis continha alguns elementos urbanísticos bem elaborados frente aos praticados ao longo da história da cidade. Um exemplo disso é a proposta de unidade de vizinhança projetada por ele (ver Mapa 4.1, p. 63). É provável que ele tenha feito uma única unidade em seu Esquema do Plano Diretor apenas para que ela servisse de modelo para as ideias que defendia, mas é interessante notar que nele já havia um zoneamento bem definido quanto às áreas residenciais e as áreas comerciais.

Havia também nos projetos da COHAB-RP um zoneamento originalmente previsto e aprovado, delimitando as quadras e os arruamentos de uso residencial, comercial e misto e, em alguns casos, até industrial. Com o tempo, porém, o que se observou foi um afrouxamento desse zoneamento original, respaldado pela Câmara Municipal. Vários dos conjuntos aprovados até o final da década de 1980 tiveram seu zoneamento alterado pela Lei Ordinária nº 5164 de 1987, quando todos os lotes dos Conjuntos tornaram-se de uso misto, conforme o Artigo 2º da Lei:

Nos conjuntos Habitacionais relacionados no artigo 1º, todos os lotes passarão a ter uso misto, sendo destinados ao uso residencial, comercial na categoria de comércio de âmbito local e de prestação de serviços na categoria serviços de âmbito local, conforme relação de atividades contidas na tabela anexa.

Mais curioso ainda é notar que o modelo de unidade de vizinhança e zoneamento foi pensado por José de Oliveira Reis para a periferia da Zona Norte, quando naquele momento, já era clara a definição dicotômica entre o norte e o sul em Ribeirão Preto. Ele, de alguma forma, apresentou uma proposta de Plano Diretor que, se aprovada, poderia transformar radicalmente o espaço urbano dessa parte da cidade.

De toda forma, a atuação da COHAB-RP, com seu modo de trabalho e tipologias adotadas, teve papel decisivo na produção e reprodução do espaço urbano de Ribeirão Preto, traçando características definidoras de um modo de viver de boa parte da classe trabalhadora da cidade,

que passou a habitar esses novos bairros segregados às periferias da Zona Norte cada vez mais distantes dos principais centros de serviço e trabalho.

Como deixa claro a história urbana de Ribeirão Preto, não é da COHAB-RP a responsabilidade por criar essa forte tendência de ocupação majoritária ao norte da cidade pela classe trabalhadora. Pelo menos 70 anos antes dela ser criada já existia uma definição bem nítida de que seriam as terras baixas o lugar da morada da maior parte dos trabalhadores, mas a atuação do Estado na figura da COHAB-RP não deixa dúvidas de que a Companhia colaborou acentuadamente para a expansão e consagração dessa tendência, impulsionando o mercado imobiliário urbano.

Um possível caminho para o entendimento desse processo pode se dar com a busca pelos elementos que influenciaram essas escolhas por parte da COHAB-RP, assim como de que forma essas transformações se deram em determinadas porções do espaço ao longo dos anos e quais suas consequências e influências sociais para a formação da cidade contemporânea de Ribeirão Preto, marcada por sérias contradições e desigualdades.

A COHAB-RP e a produção do espaço urbano

Com o panorama histórico e geográfico da formação e do desenvolvimento da cidade de Ribeirão Preto e da produção habitacional do principal agente estatal em atuação na região, restam dúvidas relevantes em relação a alguns aspectos do papel da Companhia na produção do espaço urbano do município.

Sabe-se que a produção massiva de conjuntos habitacionais concentrados na porção norte do território da cidade teve um papel significativo na forma como se deu o crescimento da mancha urbana a partir do último quarto do século XX, com impacto direto no modo de viver dos trabalhadores que ali passaram a habitar e suas relações com o restante da cidade. Sabe-se também que esse processo acarretou em novas dinâmicas espaciais na mesma medida em que intensificou outras já em curso, em alguns casos, em curso desde o início da formação da cidade ainda no século XIX.

As razões que levaram a COHAB-RP a fazer as escolhas que fez são, todavia, um tanto nebulosas. A busca por respostas esbarra muitas vezes em obstáculos impostos pela própria organização institucional do governo municipal e suas autarquias e o acesso público às informações essenciais para a compreensão de partes significativas dos processos de planejamento urbano e produção de moradias populares, como contratos, escrituras, matrículas, processos administrativos etc.

Tem-se ainda, oportunamente, alguns outros elementos para análise lançados ao debate que podem ajudar a desanuviar parte das dúvidas, entre eles as transformações na paisagem ao longo do tempo e as desigualdades e contradições espaciais relacionadas a esse processo. É possível também, com base nos documentos e estudos desenvolvidos, refletir sobre as possíveis razões para as escolhas feitas pela COHAB-RP em seus empreendimentos, buscando entender a lógica implícita em seu modo de trabalho.

A COHAB-RP possui um grande e privilegiado poder para participar ativamente das transformações urbanas, influenciando sobre as dinâmicas mais cotidianas da cidade. A produção de conjuntos habitacionais concentrados em determinada porção do território da cidade altera diretamente a vida de milhares de pessoas, se não pela locação de novos residentes em determinada zona, sim pelos fluxos circulatórios urbanos decorrentes dessas transformações. Ao dar vazão a parte da demanda por habitação popular na cidade com a produção muito concentrada de conjuntos na Zona Norte (ver Mapa 8.3, p. 105) de Ribeirão Preto, a Companhia não só interferiu nas relações espaciais¹ daquela porção da cidade como, indiretamente, no restante da cidade.

A concentração territorial dos conjuntos, às vezes apartados do restante da cidade por estruturas urbanas rígidas, como trilhos de trem e rodovias, acaba definindo na produção do espaço um território segregado². Uma vez que esses novos territórios segregados são produzidos pelo Estado para a classe trabalhadora, a moradia se apresenta como um fator diretamente responsável pela segregação e pelo aumento da desigualdade socioespacial. O resultado é um espaço urbano produzido pelo Estado de forma segregada e diferenciada das demais para servir de morada aos trabalhadores, numa dinâmica contraditória onde na urbanização o próprio Estado combate a carência por moradia ao tempo em que recria outras carências sociais.

¹ Relações espaciais também no sentido de relações sociais, uma vez que o espaço é produto social. Não só produto, mas “condição, meio e produto da reprodução social”, numa relação dialética com a própria produção e reprodução da vida, como já colocado a partir de CARLOS (2015).

² Nesse caso é possível falar em território, uma vez que há uma determinada área fruto de um poder institucional do Estado (MORAES, 2011, p. 74).

Foto 10.1 – Aérea a partir da “ponta norte”

Foto: David Barral Santos, 2017.

Legenda: No primeiro plano os conjuntos da “ponta norte” e, ao fundo, o distante centro da cidade visto a partir deles.

Essa perspectiva ganha força se a moradia for posta como direito básico prioritário para o acesso à cidade. A moradia pode ser considerada ponto de partida importante para o uso do espaço urbano e influencia com isso as dinâmicas cotidianas de mobilidade – o lugar habitado tem relação com os lugares frequentados. Henri Lefebvre não passa ao largo por essa questão e anota algumas das contradições entre habitar os subúrbios mas trabalhar cotidianamente nos centros das grandes cidades.

A sociedade urbana, por dissolução dessa cidade submetida a pressões que ela não pode suportar, tende então a se fundir, de um lado, na disposição planificada do território, no ‘tecido urbano’ determinado pelas coações da circulação e, por outro lado, em unidades de habitação tais como os setores dos pavilhões e dos ‘grandes conjuntos’. (LEFEBVRE, 2011, p. 83)

Com o exemplo do conjunto Avelino Alves Palma, a pesquisa de Mariza Campos lembra dos problemas envolvendo a produção do conjunto e dos percalços gerados por esse modelo de produção habitacional praticado pela COHAB-RP, sem deixar de tangenciar a questão da terra como um dos elementos decisivos nas escolhas da Companhia. Segundo ela,

A busca por terrenos mais baratos, para baixar os custos finais da moradia, acaba por deslocar os projetos habitacionais para áreas periféricas. A distância e a precariedade de serviços de transporte coletivo passam então a constituir uma barreira que dificulta o acesso da população moradora do conjunto habitacional à infra-estrutura comercial e prestadora de serviços implantada, geralmente, no centro da cidade. (CAMPOS, 2004, p. 88)

Estabeleceu-se desde o início desses conjuntos, um agravamento das desigualdades espaciais já existentes na cidade, onde historicamente os ricos proprietários dos meios de produção, incluindo os proprietários imobiliários, se posicionaram de um lado, notadamente nas porções centro-sudoeste, enquanto a massa dos trabalhadores se concentrou nas direções opostas, especialmente nas regiões norte-nordeste. Como consequência se deu a consolidação de cotidianos muito distintos, mas compartilhados em certos termos no espaço urbano, mais receptivo e permissivo aos de maior poder político e econômico e mais restrito e violento aos mais pobres.

Não é da COHAB-RP a prerrogativa do planejamento e da gestão do território municipal, mas sim da Prefeitura de cada município e suas respectivas secretarias, até mesmo porque ela é um agente primordialmente regional e sua atuação extrapola os limites do município sede. Seu destaque se dá porque a Companhia é a principal empresa pública promotora de habitação e sua atuação é bastante contundente na produção do espaço urbano.

Há de se levar em conta também outra característica relevante desse crescimento urbano proporcionado pela COHAB-RP. Ao fazer uso quase exclusivo de conjuntos compostos por casas térreas unifamiliares, a COHAB-RP atuou parcelando o solo em terras cada vez mais distantes do Centro e com isso foi responsável por um crescimento significativo do espaço urbano de Ribeirão Preto, “[...] estendendo horizontalmente a cidade num processo de periferização crescente com a construção de inúmeros conjuntos habitacionais no sentido do eixo norte, de leste a oeste [...]” (BEZZON, 2002, p. 199). Sobretudo na Zona Norte, onde estão 3/4 das unidades e mais da metade dos conjuntos estudados, os empreendimentos foram sendo espacialmente produzidos um após o outro, sem deixar pelo caminho, contudo, um rastro evidente de diversos terrenos sem edificação, como observamos hoje na Zona Sul com a proliferação dos condomínios privados fechados. Talvez neste caso, a região dos conjuntos Quintino Facci II, Adelino Simioni e Avelino Palma, ainda cercada por muitos terrenos esparsamente edificadas, alguns inclusive com atividades agrícolas, sirva ao contraditório.

O papel da Cohab-RP merece destaque no crescimento da cidade e região, uma vez que a expansão da área urbana verificada ocorreu, em grande parte, devido à implantação de conjuntos habitacionais, chegando, em algumas cidades, a dobrar a área ocupada pelo núcleo urbano em 1970, sobretudo pelo espraiamento das mesmas, consequência da implantação dos conjuntos habitacionais em lugares cada vez mais distantes dos centros. (LAURENTIIS, 2010, p. 27)

Para Pedro de Moraes, escolhas como essas colaboraram para que, já no começo década de 1980, a imagem da habitação popular no Brasil estivesse associada

[...] aos péssimos exemplares produzidos nas décadas anteriores, pelos quais eram alcunhados por metonímia – BNHs, COHABs, IAPIs. O fenômeno do esvaziamento dos centros então em curso parecia mais um motivo para situar nas periferias as ações habitacionais populares. A soma desses fatores, em conjunto com a ideia de que terrenos centrais são muito caros e que a verticalização necessária a fazê-los valer não se aplica à habitação popular foram levando a moradia cada vez para mais longe. (MORAIS, 2016, p. 217)

Não é a empresa a responsável por inaugurar essa tendência, mas sim por dar continuidade a um modelo de crescimento de cidade iniciado ao menos 30 anos antes da fundação da COHAB-RP, como discutido no capítulo 04, quando Ribeirão Preto registrou um grande incremento populacional e quase duas centenas de novos loteamentos privados foram aprovados.

Pensando a atuação da COHAB-RP no quadro da produção habitacional do Brasil após 1964, Denise Elias afirma que:

A política habitacional do governo federal, empreendida principalmente com o BNH e as instituições a ele ligada, serviu muito mais ao espraiamento das cidades da região do que para resolver o problema da moradia, uma vez que os conjuntos habitacionais populares foram instalados em áreas cada vez mais distantes do centro. (ELIAS, 1996, p. 238)

Um crescimento horizontal atrelado ao processo de exclusão territorial que marginalizou a classe trabalhadora, limitando suas relações, seus fluxos e suas possibilidades de conexão com outras partes da cidade, evidenciando as distinções entre os lugares habitados por ela e pela burguesia. Para Raquel Rolnik³:

Os processos de territorialização da pobreza nortearam a alocação dos contingentes mais pobres nas periferias urbanas, caracterizadas, do ponto de vista urbanístico, por profundas precariedades de circulação e de condições de moradia, por carências em diversos setores dos serviços sociais, culturais e infra-estruturais, e pela insuficiência de formas de sociabilidade e de espaços públicos qualificados que acolham as atividades coletivas, a vida social, as relações de trocas e interlocuções capazes de erigir uma esfera pública efetiva. (ROLNIK, 2003, p. 15)

³ A expressão “nortearam”, utilizada pela autora, ganha para a cidade de Ribeirão Preto um sentido literal.

Mapa 10.2 - Evolução da mancha urbana de Ribeirão Preto (SP): 1960 - 2000

Decorrem daí incontáveis denúncias em face da precariedade de infraestrutura básica nas periferias ocupadas pela classe trabalhadora – nesse caso uma ocupação formal, promovida pelo Estado – e não são exceções os conjuntos entregues e os bairros criados sem saneamento básico, ruas asfaltadas, escolas públicas, posto de saúde, rede de transporte público e distantes dos principais centros de trabalho⁴.

Segundo José Carlos Bezzon, em Ribeirão Preto são:

[...] Espaços que nascem deteriorados, com projetos desqualificados, desprovidos de serviços e equipamentos básicos, alguns conseguidos através da *bondade* de políticos, sujeitando esta população a própria sorte, sem possibilidades de atividades culturais, esportivas, de lazer, além das dificuldades de deslocamento, demonstrando a vocação pelo abandono e pelas promessas de serviços básicos essenciais. (BEZZON, 2002, p. 199)

Existia também uma conjuntura política local, sucintamente já pontuada, que não pode ser negligenciada. Quase a metade das unidades habitacionais produzidas pela COHAB-RP na cidade entre 1970 e 1996 foram entregues durante a segunda gestão do prefeito Antônio Duarte Nogueira, incluídas as 7.091 unidades dos três conjuntos destacados. Foi ele quem entregou o maior número de conjuntos, 12 entre 01/02/1977 e 31/01/1983, seguido por Antonio Palocci Filho, que entregou oito entre 01/01/1993 e 31/12/1996. Já eram de Antônio Duarte Nogueira os “créditos” pela criação da Companhia em seu primeiro governo mas, sem dúvida, a despeito de ser favorecido por um tempo maior de mandato, devido à prorrogação dos mandatos ao final da ditadura, nenhuma gestão municipal foi mais atuante na produção de habitação social quanto a dele (ver Mapa 8.5, p. 109 e Tabela A.1, p. 169).

É importante a atuação do poder legislativo para viabilizar os projetos desenvolvidos pelas COHABs, mas a composição do poder executivo talvez seja mais decisiva. Sendo assim, o histórico produtivo da COHAB-RP na cidade contraria parcialmente a perspectiva antes apresentada a partir de Azevedo & Andrade. Tendo em vista o alinhamento político de Antônio Duarte Nogueira ao regime militar como principal quadro regional da ARENA e levando em consideração o perfil dos projetos entregues (localização, quantidade de unidades, tempo de entrega etc.) surgem mais uma vez suspeitas quanto aos critérios técnicos adotados para os projetos. É seguro que tenham havido ali escolhas típicas de relações políticas clientelistas no desenvolvimento dos projetos e do uso da habitação como importante componente de apoio político e sucesso eleitoral. Sendo assim, neste caso, diferente do que defendem Azevedo & Andrade (1982, p. 57), as soluções empresariais introduzidas pelos “novos donos do poder” após o golpe militar de 1964 não substituíram amplamente as relações clientelistas típicas do período anterior e nem mesmo isso se deu de uma só vez em todas as COHABs do país. Pelo menos é o que aponta o caso da COHAB-RP e sua atuação na cidade de Ribeirão Preto.

⁴ A precariedade com que muitas vezes os conjuntos eram entregues está exemplificada por CAMPOS (2004), em seu estudo sobre a história do conjunto Avelino Alves Palma.

Essa perspectiva de busca pelo entendimento do papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano dá indicativos não só de como o Estado atuou na promoção habitacional junto às classes mais pobres, mas como historicamente colocou em prática ações que o torna um dos principais responsáveis pelos problemas urbanos mais atuais. Alguns desses problemas, como o crescimento e o desenvolvimento discrepante das diferentes zonas da cidade, são marcados espacialmente e os conjuntos da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto são evidências concretas desses processos.

O Estado, aqui na figura da COHAB-RP, ao priorizar áreas distantes e mais baratas de uma mesma zona da cidade, acaba por se colocar como um importante agente de influência no mercado imobiliário urbano (ARRETCHE, 1990a, p. 179; SACHS, 1999, p. 65; BOTELHO, 2008, p. 28), interferindo com suas ações no preço da terra em todo o município. Nesse sentido, ao tempo em que o Estado abre a possibilidade da propriedade imobiliária a muitas famílias, ainda que nas áreas precárias e mais distantes, favorece o aumento indireto dos preços da terra em outras áreas da cidade⁵.

A questão da propriedade da terra como componente fundamental das dinâmicas territoriais que interferem na ocupação das periferias das cidades, tanto informal quanto formal, se apresenta, mais uma vez, de maneira importante, especialmente quando associada ao papel do próprio Estado nesse processo. Como destaca Ermínia Maricato, ao menos desde a Primeira República há relações diretas entre o preço da terra nas periferias e a expansão urbana horizontalizada, num contexto onde as reformas urbanas que tentaram imprimir às cidades brasileiras “[...] a imagem de progresso e modernidade visavam afastar o fantasma da presença da escravidão recente, deslocando populações pobres de áreas centrais, e recuperar espaços para o mercado imobiliário.” (MARICATO, 2009, p. 34).

Esse aspecto da localização periférica e concentrada dos conjuntos dentro do espaço urbano não é exclusivo de Ribeirão Preto, nem tampouco é oriundo do simples acaso ou de um planejamento despretensioso por parte da COHAB-RP. A maneira como o Sistema Financeiro da Habitação se organizava, viabilizando sua atuação através de operações de carácter financeiro baseadas na lógica bancária, de forma mais clara durante a existência do BNH, explicaria a presença dessa característica marcante. A prática comum de produzir conjuntos massivos, extensivos e periféricos aparece com a intenção de garantir o retorno do capital investido no empreendimento e maximizar os possíveis ganhos, como explica César R. Simoni Santos:

⁵ Segundo a “Tabela genérica de valores de 2017”, enquanto o valor venal médio do metro quadrado do terreno na Zona Norte, na região dos bairros do Quintino II, Simioni e Avelino Palma, é de R\$ 182,84, na Zona Sul, próximo ao Ribeirão Shopping e à avenida Prof. João Fiúsa, chega a R\$ 712,66, quase quatro vezes maior que o lado oposto da cidade (disponível em: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cidadania/i99iptu-valores.htm>; acessado em 21/07/2017).

Durante os anos de atividade do BNH, o comportamento territorialmente expansionista da construção promoveu níveis de retorno ao capital investido bastante elevados no subsetor edificações. A opção pela compra de terrenos nas periferias urbanas esteve ligada não somente às condições de realização da mercadoria construída, mas também ao excedente contabilizado que sempre era passível de ser apropriado quando esses terrenos se valorizavam durante a construção. (SANTOS, 2013, p. 148)

Para Milton Santos também:

[...] As disparidades de renda, a conveniência na *urbs* entre capitais dos tipos os mais diversos, o grande fluxo migratório que avoluma a população urbana e exige, cada ano, mais terra equipada, a acessibilidade diferencial dos terrenos, justificando uma disputa acirrada entre os agentes sociais e econômicos pelo uso e a propriedade da terra, o que conduz a uma especulação fundiária desenfreada. O papel do BNH nesse processo permite afirmar que a especulação é alimentada pela ação governamental. Isso se dá ao mesmo tempo em que o Estado proclama o seu empenho em resolver a questão habitacional e os problemas urbanos. (SANTOS, 1990, p. 32)

Nesse caminho, uma possível explicação para essa tendência periferezante e seletiva dos projetos de habitação social pode estar nas dinâmicas fundiárias e nos preços da terra que dificultam as aquisições em determinadas áreas da cidade, tanto pela COHAB-RP quanto pelas populações de baixa renda de um modo geral.

O estudo de Céline Sachs para a cidade de São Paulo aponta nessa direção:

A forte diferenciação dos preços fundiários tem um papel fundamental na periferização da habitação e na produção de vazios urbanos mantidos com fins especulativos. De fato, o preço dos terrenos centrais os coloca fora do alcance dos poderes públicos, e muito mais da população de baixa renda que procura um lugar para morar. A ausência de uma reforma fundiária e de medidas para conter a especulação não permite a construção de habitações sociais situadas em regiões centrais. (SACHS, 1999, p. 65)

Assim como o de Ana Fani A. Carlos:

O processo de produção da cidade capitalista se faz tornando-a mercadoria, que, fragmentada pela existência da propriedade privada da terra, é vendida em pedaços no mercado imobiliário. Produzida sob a lógica internacional atual, a cidade inteira pode adquirir esse sentido e ser vendida em sua totalidade como mercadoria. (CARLOS, 2009, p. 311)

Toda a área atual do município de Ribeirão Preto fazia parte da antiga Fazenda do Rio Pardo, localizada a oeste da Fazenda da Figueira e ao norte da gigantesca Fazenda Lageado, onde quase não havia brancos até o começo do século XIX (LAGES, 1996, p. 156; e 2016, p. 18). Desde o início, na medida em que a região ia sendo dominada, o apossamento dessas terras esteve envolto em disputas e embates judiciais que duraram décadas (GARCIA, 2013), sendo um dos primeiros e mais conhecido deles o conflito envolvendo os irmãos Mateus José dos Reis e Vicente José dos Reis e a família Dias Campos, que se arrastou até quase a metade do século XIX.

O mais interessante é que este mundão de terras corresponde exatamente ao que é hoje o sítio urbano de Ribeirão Preto, onde estão as ruas, as praças, as escolas, igrejas, indústrias, usinas, fazendas e sítios próximos. Os documentos anexados ao processo deixam perceber claramente a localização exata do terreno. Assim vai nascer Ribeirão Preto: sob o signo da disputa e da luta pela terra. (LAGES 2016, p. 18)

O passar do tempo, o percurso hereditário e sucessório de propriedade e os constantes conflitos levaram à consolidação da ocupação colonizadora sobre essas terras e ao fracionamento do latifúndio do Rio Pardo em outras fazendas menores. É na área correspondente a uma dessas fazendas, a Fazenda Pontinha ou Ribeirão Preto Abaixo⁶, originária da divisão da Fazenda do Rio Pardo, que hoje encontramos a Zona Norte da cidade e, logo, a maioria dos conjuntos da COHAB-RP produzidos em Ribeirão Preto.

Embora sejam informações públicas, registradas principalmente nos processos da COHAB-RP, nos cartórios de registro de imóveis e tabelionatos de notas, o histórico das transações de compra e venda dos terrenos e os valores negociados não são facilmente acessados. Frente a esses obstáculos, maximizados pela lista numerosa de conjuntos, os três conjuntos da “ponta norte”, por sua expressividade espacial anteriormente ponderada, mantêm-se como objetos de análise pormenorizada.

O levantamento de boa parte da cadeia filiatória de proprietários, até onde os registros do cartório de imóveis permitiram alcançar, esclarece pontos-chaves do histórico das operações comerciais ligadas a essas terras e ajuda a entender o percurso fundiário da região da cidade onde muitos conjuntos da COHAB-RP foram construídos. Nessas cadeias filiatórias nota-se o caminho que levou grandes porções de terra concentradas nas mãos de poucas pessoas a se transformarem em milhares de matrículas e, tão logo, em milhares de unidades habitacionais⁷.

⁶ Foi também nessas terras, que alguns anos mais tarde tiveram partes consideradas devolutas, onde se instalou o Núcleo Colonial Antônio Prado em 1887.

⁷ Tanto os conjuntos Quintino Facci II, Avelino Palma e Adelino Simioni, quanto seus adjacentes mais contemporâneos, Quintino Facci I, Antônio Marincek, Jd. Geraldo Correa de Carvalho e Jd. Valentina Figueiredo ocupam hoje as terras que faziam parte da pioneira fazenda Rio Pardo.

Para a formação do conjunto Quintino Facci I (matrícula mãe nº 22.280), a gleba matrícula nº 22.280 foi adquirida pela COHAB-RP de Quintino Facci e sua esposa Wilda Therezinha Facci; para o conjunto Antônio Marincek (matrícula mãe nº 43.161), a gleba matrícula nº 1.879 foi adquirida de Homilton Marincek e sua esposa Leda Vargas Marincek, a gleba matrícula nº 7.934 de Oswaldo Perseguin, Odilon Perseguin e sua esposa Cristina Terreri Perseguin, e a gleba matrícula nº 25.829 de José Alexandre e sua esposa Alícia Barbosa Alexandre; para conjunto Jd. Geraldo Correa de Carvalho (matrícula mãe nº 43.163), as glebas matrículas nº 28.371 e nº 28.372 foram adquiridas de Ragih Moyses e sua esposa Lydia Jorge Moyses; e para a formação do conjunto Jd. Valentina Figueiredo (matrícula mãe nº 7.933), a gleba matrícula nº 7.933 foi adquirida de Waldomiro Fernandes e sua esposa Irma de Souza Fernandes e de Haraldo (que também assina Haroldo) Fernandes e sua esposa Manoelina do Prado Castro Fernandes.

Fonte: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Diagrama 10.3 - Cadeia filiatória de proprietários da áera do conjunto habitacional Quintino Facci II.

Diagrama 10.4 - Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Adelino Simioni | Parte 2/2.

Diagrama 10.4 - Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Adelino Simioni | Parte 1/2.

Diagrama 10.5 - Cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto habitacional Avelino Alves Palma.

Fonte: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
Elaboração: Danilo Brich dos Santos, 2017.

As cadeias filiatórias exploradas dos três conjuntos trazem elementos relacionados à questão da propriedade da terra e do mercado imobiliário na cidade de Ribeirão Preto. Em todas as três cadeias, há uma imagem clara da concentração da terra na cidade, onde a área de 322,77 hectares correspondente aos conjuntos pertencia, nas primeiras décadas do século XX, a pessoas de apenas duas famílias diferentes: aos Junqueira, representados por Luiza Bompani Junqueira e seu esposo José Maximiano Junqueira; e aos Teixeira, na figura de Candido Alves Teixeira e sua esposa Olympia Candida Teixeira de Souza⁸.

Ribeirão Preto se mostra aí como um bom retrato da realidade histórica patrimonialista brasileira:

No Brasil, o desenvolvimento das relações capitalistas de produção e o surgimento de uma burguesia nacional não aboliram o monopólio da propriedade de terras concentrado nas mãos de uma oligarquia. E mesmo o reforçou. Esse fator atribui ao modelo brasileiro a especificidade de ter sido engendrado com um custo adicional, que no final das contas foi apropriado por uma burguesia que mal se distinguia da antiga oligarquia de terras. (SANTOS, 2013, p. 118)

Até a década de 1950, não houve em nenhuma das glebas um aumento expressivo do número de proprietários em cada imóvel, ou mesmo um aumento da frequência das transações. Quando os movimentos de venda e/ou herança se deram entre membros de uma mesma família, isso aconteceu no decorrer da segunda metade do século XX, a maioria deles após a década de 1960, quando a COHAB-RP já existia. Não se pode, porém, extrair dos dados oficiais os possíveis desmembramentos ou aglutinações, já que tanto as informações quanto às dimensões dos terrenos negociados não estão disponíveis desde o início dos registros documentais nas matrículas e/ou transcrições fundamentais.

No caso do conjunto Quintino Facci II, o conjunto onde o maior número de unidades habitacionais foi produzido em toda a história da COHAB-RP, o processo de descentralização da propriedade de fato nunca chegou a acontecer e a propriedade da terra seguiu muito concentrada até a aquisição do imóvel pela COHAB-RP em 1979. Ao que parece, isso se deu principalmente devido ao perfil investidor do próprio Quintino Facci, intenso e centralizador nos negócios⁹, mas também ao histórico de parte da propriedade envolvendo a tradicional família Junqueira e a Companhia Mogiana de Estradas de Ferro.

⁸ Curiosamente, essas duas famílias eram proprietárias de porções quase idênticas dessa área: 161,56 ha pertenciam a Luiza e seu esposo José; e 161,21 ha pertenciam a Candido e sua esposa Olympia.

⁹ Quintino Facci, falecido aos 92 anos em 28/07/2004, se tornou, junto de sua esposa Wilda Therezinha Facci, um dos maiores proprietários de terra da história de Ribeirão Preto. Com fazendas e milhares de imóveis na cidade, possuía ao morrer uma fortuna estimada em mais de 100 milhões de reais. Contudo, seus últimos anos de vida ficaram marcados por brigas familiares por sua grande herança, levando até ao assassinato de um de seus filhos e a prisão de outro acusado pela morte do irmão

(disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u97512.shtml>; acessado em 20/04/2017).

A cadeia filiatória de proprietários da área do conjunto Adelino Simioni, a maior gleba entre os três, talvez se destaque como a mais complexa. Até o início da década de 1970 seguiu o perfil dos demais, possuindo poucos proprietários. A partir dali, durante os cinco anos que precederam a compra pela COHAB-RP, as relações de propriedade se diversificaram com a chegada de várias empresas ligadas ao agronegócio e equipamentos industriais. Ainda assim, transitou pelas mãos das famílias Simioni e Leonel, proprietárias também de outras terras adquiridas pela COHAB-RP para a construção de outros conjuntos habitacionais, donos de cerca de 60% da área destinada ao conjunto Adelino Simioni.

Com um histórico mais simples que os dos demais, a área do conjunto Avelino Palma chegou às mãos da família Palma ainda no final da década de 1930, se dividiu entre os herdeiros na década de 1960, para então ser adquirida pela COHAB-RP em 1980. Um terreno que, conforme os arquivos do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto deram parcialmente conta, foi propriedade de apenas três famílias diferentes durante a maior parte do século XX.

Os conjuntos se localizam ainda nas atuais fronteiras entre o rural e o urbano, no limiar do espaço urbano com o espaço rural dominado pelo agronegócio monocultor da região. As imagens mostram, inclusive, uma porção importante da “ponta norte” dentro dos limites do anel viário, ainda hoje ocupada por uma lavoura de cana de açúcar (ver Foto 9.11, p. 130). A cadeia filiatória de proprietários do conjunto habitacional Adelino Simioni assinala nesse sentido, com alguns de seus últimos proprietários sendo empresas do setor sucroalcooleiro.

Em vigor durante a década de 1970 e 1980, quando as terras foram adquiridas e os conjuntos produzidos, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de 1976 definia em seu Artigo 2º como área rural toda a “[...] área que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial e que, independente de sua localização, tiver área superior a 1 (um) hectare [...]”, assim como o Artigo 4º, item “c”, definia a área de expansão urbana como “[...] aquela prevista para atender ao crescimento da população, ao desenvolvimento das áreas urbanas [...]” delimitada perimetricamente à área urbana por uma distância de até 3.000 metros. Logo, o que se pode apreender com o exemplo da “ponta norte” é que a COHAB-RP atuou efetivamente na produção do espaço urbano, adquirindo grandes porções de terra rural em negócios imobiliários que visavam à implantação de seus conjuntos para, posteriormente, comercializar as milhares de unidades habitacionais em pequenos lotes já enquadrados dentro dos novos limites da área urbana.

Ao que parece, uma lógica produtiva muito comum quando praticada, especialmente na vigência do BNH, sendo que “[...] as alternativas de moradia promovidas ou financiadas pelo setor público foram majoritariamente produzidas nas franjas ou fora das cidades, em situações muito próximas à produção do setor informal.” (ROLNIK; CYMBALISTA & NAKANO, 2011, p. 153).

Há com isso uma dinâmica curiosa de concentração e desconcentração de terra. De um lado, uma cadeia inicial de propriedade superconcentrada e conflituosa, possivelmente envolta com ocupações e apossamentos ilegais posteriormente “regularizados” e que acabaram nas mãos de membros das famílias pioneiras na ocupação da região, como os Junqueira¹⁰. De outro lado, a atuação mais recente da COHAB-RP adquirindo terra rural e posteriormente fracionando-as como terra urbana em milhares de porções destinadas à produção de habitação social, tornando muitas pessoas, ainda que mutuários devedores de longo prazo, proprietárias de uma fração do imóvel que antes pertencia a poucos.

A atuação da COHAB-RP se demonstra aí contraditória. Num contexto favorável à especulação imobiliária a partir da década de 1970 (SANTOS, 2013, p. 113), ela se insere na cadeia de proprietários de porções de terras de propriedade de origem controversa e há tempos regularizadas, muitas vezes terras devolutas ocupadas durante o século XIX, mas, de certa forma, atua desconcentrando a propriedade da terra ao fracionar a(s) gleba(s), além de impulsionar os lotes criados com suas respectivas edificações no mercado imobiliário. Ela atua na produção do espaço urbano fracionando grandes terrenos em milhares de outros terrenos que passam a integrar de forma independente o mercado de imóveis após a construção das residências. Não é necessariamente uma atuação no sentido mais rigoroso de produzir um novo tipo de espaço urbano, mas sim de produzir espaço urbano sob a mesma lógica historicamente marcada na cidade pela segregação e a desigualdade social. Logo, um papel de reprodução. Assim, nesses termos, é possível pensar em uma atuação da COHAB-RP na reprodução do espaço urbano de Ribeirão Preto a partir da transformação radical e da valorização de determinada fração de terra com a produção dos conjuntos habitacionais para a classe trabalhadora.

Isto posto, diante do funcionamento do SFH-BNH conforme a racionalidade das relações privadas, com previsão de retorno dos investimentos a fim de garantir sua sobrevivência (ARRETCHE, 1990b, p. 30), abre-se também a possibilidade de ponderar as dinâmicas de

¹⁰ Segundo reportagem publicada no jornal Folha de São Paulo em 1999, parte da família Junqueira da região de Ribeirão Preto está envolvida em um dos processos judiciais mais antigos do país, referente à partilha da herança de Manoel da Cunha Diniz Junqueira (filho de Francisco Maximiano Alves da Cunha e irmão de Joaquim da Cunha Diniz Junqueira, o “Quinzinho”) realizada em 1896, um ano depois de sua morte. A partilha, contestada judicialmente em 1923 por um dos herdeiros, Manoel Maximiano Junqueira, envolve uma área de 194 Km² abrangendo hoje terras nos municípios de Ribeirão Preto e Cravinhos. Em comparação aos limites municipais atuais, a área em disputa seria comparativamente maior que a área urbana de Ribeirão Preto

(disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/ribeirao/ri06069901.htm>; acessado em 25/04/2017).

apropriação da renda oriunda desses projetos. Uma vez que a aquisição dos lotes foi feita majoritariamente através de financiamentos bancários, primeiro por meio do BNH e posteriormente pela Caixa Econômica Federal, não é a COHAB-RP a única a se apropriar da renda gerada pelos empreendimentos, até porque não era ela a empresa construtora, mas sim o agente promotor.

Sérgio Azevedo lembra que às COHABs competia

[...] coordenar e supervisionar o trabalho das diferentes agências públicas e privadas que participam da edificação das casas populares. Essa redução explica-se pela inexistência do 'lucro do incorporador', que, em geral, eleva substancialmente o preço final da residência enquanto as Cohab, mesmo buscando o equilíbrio financeiro, são remuneradas por uma taxa de administração. (AZEVEDO, 1988, p. 111)

Portanto, parte da renda era absorvida pelo(s) ex-proprietário (s) do terreno com a venda do imóvel e parte era absorvida pela COHAB-RP, que a utilizava sobretudo para o pagamento de suas despesas institucionais e obrigações financeiras para a produção dos conjuntos, inclusive empréstimos bancários. Outras partes da renda gerada se dispersavam pela cadeia produtiva da construção civil, contratada pela COHAB-RP para a construção dos conjuntos e parte pelo setor financeiro responsável pelo financiamento das unidades habitacionais aos mutuários.

A escolha das terras que seriam adquiridas para a implantação dos conjuntos indica que o preço da terra talvez tenha sido mais determinante do que as relações institucionais da COHAB-RP com os grandes proprietários de terras da cidade. Pensando sobre o preço final do imóvel e a solvabilidade dos mutuários, César Santos destaca a importância do preço do terreno para a composição final do preço do imóvel e a sustentação da política habitacional do BNH. Segundo ele,

Como, do ponto de vista da indústria da construção, o custo de terreno é um dos fatores do capital constante circulante de maior peso para a definição dos preços de produção da mercadoria habitação, a busca por terrenos mais baratos disparou, na escala urbana, a periferação do investimento imobiliário, tornando a dinâmica expansionista, também nessa escala, um dos pressupostos para a viabilização da acumulação. (SANTOS, 2013, p. 153)

Ainda que não houvesse nenhuma relação explícita com os ricos proprietários urbanos, evidentemente que, num contexto de grande concentração de terras seriam eles os primeiros favorecidos pela compra dos terrenos. É verdade também que, partindo do pressuposto de que era a intenção da Companhia implantar conjuntos massivos, grandes glebas facilitavam o

processo de “declaração de utilidade pública”¹¹ e aquisição do que para uma área correspondente ao mesmo tamanho, mas que fosse composta por dezenas de matrículas¹².

É seguro que os grandes proprietários de terras e os principais personagens do executivo e do legislativo, e logo, das autarquias municipais, mantivessem contato e relações políticas estreitas – comumente os dois papéis nem se distinguem. Dada essa realidade, é provável que os projetos desenvolvidos pela COHAB-RP não caminhassem totalmente em sigilo e que, ainda em seus estágios embrionários, já exercessem influência no mercado imobiliário da cidade. Contudo, os dados obtidos não permitem comprovar essas hipóteses. Do contrário, indicam ter havido certa heterogeneidade nos negócios imobiliários da Companhia para a efetivação dos projetos, onde, desde famílias menores e de menos destaque no cenário político-econômico da cidade até a Igreja Católica, na figura da Mitra Arquidiocesana de Ribeirão Preto com a gleba do conjunto Dom Manoel da Silveira D’Elboux, fizeram negócios com a COHAB-RP.

Ainda assim, as relações que se demonstraram a partir do estudo da Zona Norte da cidade, em especial da “ponta norte”, entre a propriedade privada da terra em Ribeirão Preto e a produção do espaço urbano, precedem o tempo atual em mais de um século. José Maximiano Junqueira, por exemplo, que aparece nas origens da cadeia filiatória de proprietários do conjunto Quintino Facci II, além de sua esposa Luiza, que também aparece na cadeia filiatória do conjunto Adelino Simioni, já era figura de destaque nos negócios imobiliário da cidade desde o século XIX, como registra Carlos Bacellar:

Já no tocante às terras de José Maximiano Junqueira, na mesma fazenda do Bananal, percebe-se que uma teia de lotes extremamente fraccionada foi, aos poucos, reunida, de modo a constituir uma grande unidade territorial. José Maximiano possuía, quando da partilha judicial da referida fazenda, 1.033 hectares e 16 ares de terras. (BACELLAR in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999, p. 113)

Dessa forma, as relações contraditórias de produção do espaço urbano acompanharam quase toda a trajetória de formação e crescimento da cidade de Ribeirão Preto, incluindo a participação da COHAB-RP como principal agente estatal promotor de habitação social, se estendendo pelo tempo e pelo espaço desde as origens da ocupação colonizadora da região e o

¹¹ Como exemplo, o Decreto nº 219 de 1979, que “declara de utilidade pública” parte das terras que compuseram a matrícula imobiliária 40.978, uma das duas matrículas-mãe do conjunto habitacional Adelino Simioni.

¹² Vários fatores influenciam nos negócios imobiliários, como a localização, o tamanho da gleba negociada, o interesse das partes envolvidas na negociação, a conjuntura econômica etc. Ainda assim, COHAB-RP pagou originalmente preços por metro quadrado discrepantes pelas glebas vizinhas dos três conjuntos: Cr\$ 30,00/m² no Quintino Facci II; Cr\$ 53,45/m² no Adelino Simioni; e Cr\$ 41,32/m² no Avelino Palma. Em preços atualizados de acordo com o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com referência até o mês de junho de 2017, os valores em Real seriam de: R\$ 333.825,47 (R\$ 0,28/m²) pelas glebas do Quintino Facci II; R\$ 26.491.352,98 (R\$ 17,15/m²) pelas glebas do Adelino Simioni; e R\$ 134.721,93 (R\$ 0,28/m²) pela gleba do Avelino Palma.

(Atualizador de Valores da Fundação de Economia e Estatística do estado do Rio Grande do Sul. Disponível em: <http://www.fee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/>; acessado em: julho/2017).

desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil até a atualidade, em um município influente regionalmente e atual sede da recém-criada Região Metropolitana de Ribeirão Preto¹³.

Não só o passado mais distante, mas a situação pela qual a cidade passou pela segunda metade do século XX é também indício dessas persistentes relações sociais excludentes e muito desiguais. Da mesma maneira, a aguda crise urbana vivida por Ribeirão Preto durante os anos 1990 aponta para os problemas das políticas habitacionais que vinham sendo praticadas desde as décadas anteriores, com papel preponderante da COHAB-RP na produção de habitação social¹⁴.

O último item da tese de Denise de Souza Elias dá um bom cenário dos problemas enfrentados pela cidade na última década do século XX. Segundo ela, na década de 1990, a cidade apresentava sérios problemas sociais e econômicos, entre eles: muitos trabalhadores sem respaldos trabalhistas legais, como vendedores ambulantes e camelôs; os mais altos índices de criminalidade da região, especialmente de roubos; predominância do transporte individual com baixo nível de fiscalização do trânsito e alto número de acidentes com vítimas; posição de destaque no comércio e na distribuição de drogas ilegais, com elevadas quantidades de usuários entre os mais jovens; número elevado de mortes por doenças cardiovasculares associadas ao estresse; grande aumento do número de pessoas contaminadas pelo vírus HIV; e elevado déficit habitacional (ELIAS, 1996, p. 245-253).

O estudo desses conjuntos implantados na cidade e o estudo dos processos que acompanham o desenvolvimento dos projetos contribuem para o entendimento da história urbana e da formação espacial da cidade de Ribeirão Preto, das relações sociais mais atuais, da maneira como novos bairros se relacionam com os mais antigos e já consolidados e das políticas públicas de desenvolvimento urbano implementadas ao longo desses anos.

Tais conjuntos possuem, ainda que em um primeiro momento pareçam historicamente desconexos com as dinâmicas socioespaciais dos séculos anteriores, relação com o desenvolvimento da cidade de Ribeirão Preto desde o início de sua formação, especialmente com os projetos e as reformas urbanas realizadas entre as décadas finais do século XIX e início do século XX. Evidenciam também a importância de uma abordagem mais atenta à questão da

¹³ A Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), foi criada pela Lei Complementar nº 1.290, 06 de julho de 2016, e é formada por 34 municípios.

¹⁴ Indício do agravamento dos problemas urbanos na parte final do século XX, “As favelas começam a surgir em Ribeirão Preto, nos anos 1980, com crescimento dos núcleos de 70%, e, de 82,3% nos anos 1990. O crescimento desses núcleos se expressa nos levantamentos realizados nos anos 1980, 1990 e 2001, quando foram cadastrados 596, 1.333 e 5.027 barracos, respectivamente. Esse crescimento do número de barracos corresponde a 223% nos anos de 1980, e de 337%, nos anos 1990 e 2001.” (CALIL JUNIOR, 2003, p. 144) – de acordo com a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social de Ribeirão Preto, no início do século XXI o município possuía 31 favelas, totalizando 26.205 moradores distribuídos por 5.027 barracos (FERNANDES & ADAS, 2004, p. 53).

propriedade da terra em pesquisas relacionadas ao universo da habitação social e suas relações com o desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil.

Fruto desse processo, observa-se a formação de extensas periferias ocupadas pela classe trabalhadora, num movimento de ocupação que leva para longe um contingente populacional significativo, distantes dos principais centros de trabalho e serviços urbanos acessados cotidianamente por esses trabalhadores, que, em busca de condições materiais essenciais para a manutenção e reprodução da própria vida, como um lugar para morar, com a ajuda do Estado se lançam a esses novos espaços.

Conclusões

Geograficamente, é nítido que existiu desde a criação da COHAB-RP um movimento hegemônico de convergência para as áreas ao norte da cidade de Ribeirão Preto, perfazendo um arco de concentração dos conjuntos habitacionais no sentido leste-oeste face norte desde o *campus* da Universidade de São Paulo até o Aeroporto Leite Lopes.

Ainda que as oscilações e as transformações políticas e econômicas tenham tido alguma influência na produção da empresa, fica claro que a Zona Norte de Ribeirão Preto foi prioridade absoluta e constante durante os 27 primeiros anos de atuação da Companhia na cidade. Do contrário, o Centro nunca foi contemplado por um projeto habitacional da COHAB-RP, a Zona Sul recebeu um único conjunto no ano de 1985 e a Zona Leste, ainda que tenha recebido cinco conjuntos habitacionais no período, não viu nenhum projeto entre 1977 e 1993. A Zona Oeste, por sua vez, apresentou alguma constância temporal, mas ainda assim, com uma quantidade bem reduzida de conjuntos se comparada à Zona Norte.

Desde sua fundação até a metade dos anos 1990, os projetos habitacionais da COHAB-RP se destacaram pela participação central da Companhia, desde a elaboração até a entrega, gerindo inclusive a carteira de mutuários após a entrega. Ainda que ela contasse com uma gama razoável de empresas privadas que lhe prestassem serviços durante todo o processo, era ela a responsável e a proprietária dos empreendimentos, caracterizados pelo grande número de unidades, majoritariamente térreas e unifamiliares, produzidos e entregues em poucas etapas.

Cada um desses conjuntos, entendidos em suas particularidades e multiplicidades socioculturais – planejados, construídos e comercializados pela COHAB-RP em um dado momento histórico –, passaram a compor o espaço urbano de Ribeirão Preto e nos ajudam a

entender, de alguma forma, o papel do Estado, na figura dos diferentes governos e órgãos municipais, no desenvolvimento da cidade e na produção do espaço urbano.

Por um lado, é verdade que a COHAB-RP, ao iniciar seus trabalhos na década de 1970, encontrou já uma cidade bastante populosa e crescendo em ritmo intenso nas décadas seguintes, com sérios problemas urbanos, além de vertentes discrepantes de crescimento razoavelmente consolidadas. Por outro, ela, como um importante agente público promotor de habitação social, ao inserir a grande maioria de seus conjuntos de forma contundente nas áreas ao norte, longínquas em relação aos principais centros de trabalho e carentes de infraestrutura urbana, acabou por reforçar o processo histórico de segregação espacial em curso desde o século XIX. Uma vez que a produção capitalista do espaço, *stricto sensu* contraditória, é observada em outros momentos históricos, tratou-se, então, de pensar criticamente seu papel na reprodução do espaço urbano em Ribeirão Preto.

A ocupação e o povoamento da região de Ribeirão Preto ficaram marcados historicamente pela concentração de riqueza e seus consequentes conflitos. Desde o início, a posse restrita da terra e a produção agrícola formaram parte de um ciclo bastante favorável à capitalização de algumas poucas famílias e empresas e, logo, para uma formação social e econômica bastante desigual. Posteriormente, com a industrialização, outras frentes produtivas passaram a compor esse ciclo, arrastando até a atualidade alguns dos vínculos que ajudam a explicar a produção de habitação social na cidade, em especial da COHAB-RP, e suas relações com os bancos de terra e as escolhas tipológicas feitas para a maioria dos conjuntos habitacionais produzidos.

Com poder econômico e político e pautados por seus interesses, alguns atores privados tiveram também influência na urbanização de Ribeirão Preto e em diversos momentos da história interferiram no planejamento urbano e na forma como a maior parte da população se acomodou territorialmente. Já desde o final do século XIX, as vertentes ao norte da calha do ribeirão Preto e do retiro Saudoso foram ocupadas majoritariamente pela classe trabalhadora, enquanto a classe dominante se direcionou para as terras mais ao sul. A partir das áreas do Núcleo Colonial Antônio Prado, se impôs à cidade uma cicatriz social que, mesmo diante do substancial crescimento populacional do século XX, ainda precisa ser problematizada, pois explica parte dos problemas mais atuais de Ribeirão Preto.

Com a emancipação e incorporação do Núcleo Colonial à cidade, o urbanismo higienista praticado na virada do século XIX para o século XX atuou ostensivamente para privilegiar as terras ao sul habitadas pela elite. Enquanto hospícios, matadouros e indústrias foram instaladas nas áreas ao norte, as terras altas ao sul receberam obras de melhoramento urbano relevantes que ditaram as dinâmicas demográficas, do mercado imobiliário e do preço da terra na cidade.

Não apenas as reformas envolvendo as terras do Núcleo Colonial, mas outros elementos dão evidências de que de fato a elite em seus espaços foi tratada com privilégios frente aos trabalhadores mais pobres, como: a pretérita formação do patrimônio da capela e as primeiras vertentes de crescimento; a legislação urbana aprovada nos diferentes momentos históricos, as vezes com replicações legais e colagens vindas de fora, com transformações no zoneamento e no perfil das decorrentes tributações; e o declínio da proposta de Plano Diretor apresentada por José de Oliveira Reis.

Nessa direção, pode-se pensar que o contexto encontrado pela COHAB-RP potencialmente favorável às transformações urbanas importantes e à formulação de uma política habitacional consistente, esbarrou em obstáculos históricos relevantes da urbanização de Ribeirão Preto que tiveram peso no desenvolvimento de seus projetos. Não se pode dizer que foram definidores, determinantes para a forma de atuar da Companhia, mas seguramente tiveram influência.

Sobretudo na segunda metade do século XX, quando a COHAB-RP realizou grande parte de seus projetos, os arranjos para a produção e reprodução de capital, com predomínio do valor de troca sobre o valor de uso, encontrou condições especiais na produção habitacional. Porém, mesmo diante de contradições inerentes à cidade capitalista contemporânea, a atuação da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto, produzindo mercadorias imobiliárias e espaço urbano simultaneamente, encontrou na conjuntura local algumas dessas especificidades que implicaram no perfil de seus projetos.

Com a criação do SFH-BNH, houve no Brasil, após 1964, um movimento contraditório mais vigoroso para a provisão de habitação, em que as COHABs cumpriram um papel fundamental dentro do sistema. A leitura dos projetos da COHAB-RP, envolvendo a produção direta de unidades habitacionais e indireta de infraestrutura urbana básica, mostrou que ela exerceu um papel importante nesse processo, contudo limitado de alguma forma frente ao poder atribuído a ela, já que seus projetos na cidade de Ribeirão Preto caminharam no sentido de reafirmar as contradições espaciais em curso ao invés de contorná-las.

Em Ribeirão Preto, a localização, o montante e o perfil dos conjuntos produzidos se mostraram bons indicativos da atuação da COHAB-RP. Eles evidenciaram o peso e algumas fragilidades da política habitacional do período de existência do BNH, mas também que as rupturas não se deram abruptamente após sua extinção e, a depender dos processos em curso, carregaram por muitos anos o perfil dos conjuntos entregues durante o período militar.

Enquanto uma empresa de economia mista, com a liderança municipal de Ribeirão Preto frente aos demais municípios, a COHAB-RP carregou também as contradições decorrentes da pressão exercida pelos diferentes agentes públicos e privados. A estrutura hierárquica da

Companhia, o perfil e a dinâmica de desenvolvimento de seus projetos demonstraram que não apenas as demandas sociais por habitação e o direito básico à moradia guiaram os empreendimentos, mas diversos outros interesses políticos e econômicos envolvendo a conjuntura nacional, regional e local entre os distintos municípios partícipes, prevalecendo todavia o peso hegemônico de Ribeirão Preto.

Na cidade de Ribeirão Preto nota-se que a localização superconcentrada dos conjuntos na parte norte serve de exemplo do desenvolvimento territorial desequilibrado da cidade. Além disso, serve também para mostrar que o fato da Companhia ter direcionado 3/4 de seus conjuntos habitacionais especificamente para a Zona Norte indica que ela, como representante do Estado na questão habitacional, atuou reafirmando esses desequilíbrios. No intervalo entre 1980 e 1982, a COHAB-RP entregou quase 10 mil unidades habitacionais em apenas seis conjuntos adjacentes na periferia da Zona Norte. Três desses conjuntos, Quintino Facci II, Adelino Simioni e Avelino Alves Palma, se realçam ainda mais ao reunir 27% de toda a produção da COHAB-RP na cidade desde que foi criada até 1996. Dada sua localização na “ponta norte” da cidade, seu perfil e sua representatividade frente ao montante produzido na cidade, os três conjuntos se colocam como uma representação material imprescindível para o entendimento do papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto. Mais explorados por conta dessa representatividade, eles se mostraram bons exemplos da maneira como a COHAB-RP conduziu seus projetos, modestos arquitetonicamente e provavelmente bem dependente dos ditames do mercado imobiliário.

Tem-se, ao final, que o resultado da produção da COHAB-RP na cidade durante o período mais relevante de sua atuação e, portanto, período recortado pelo trabalho, pode ser observado em três escalas distintas: a primeira, em nível menos detalhado, nota-se que seus projetos se concentram majoritariamente no arco norte; a segunda, circunscrita pelos conjuntos adjacentes Quintino Facci II, Antônio Marincek, Adelino Simioni, Avelino Alves Palma, Jd. Geraldo Correa de Carvalho e Jd. Valentina Figueiredo, onde 40% das unidades habitacionais produzidas entre 1970 e 1996 foram entregues num intervalo de apenas dois anos; e, por fim, uma terceira escala de observação na “ponta norte” da cidade, ocupada pelos conjuntos Quintino Facci II, Adelino Simioni e Avelino Alves Palma, que concentram cerca de 1/4 de todas as unidades habitacionais.

O olhar temporal sobre o espaço produzido com esses empreendimentos permitiu observar o conjunto das transformações na paisagem ao longo do tempo. Entregues e ocupados num intervalo razoavelmente breve, os três conjuntos da “ponta norte” conferiram à região em que estão uma forma urbana mais homogênea, ainda que ali no espaço se acumulem complexas relações históricas e geográficas que extrapolam os limites da produção habitacional vista a partir dos conjuntos da COHAB-RP.

Em partes, a forma urbana da paisagem da ‘ponta norte’ pode ser explicada pelas escolhas tipológicas feitas pela COHAB-RP, que com o uso preponderante de conjuntos compostos por casas térreas unifamiliares isoladas no lote se viu conseqüentemente orientada a buscar grandes glebas para que seus conjuntos tivessem expressividade. A partir daí, inevitavelmente, a empresa se defrontou com questões envolvendo a propriedade, o preço e a disponibilidade dos terrenos para viabilizar seus projetos. Não que os grandes e periféricos terrenos utilizados nos empreendimentos fossem as alternativas mais viáveis, mas as opções arquitetônicas e urbanísticas feitas pela Companhia a levaram para essa direção.

A COHAB-RP com seu modo de trabalho teve papel decisivo na produção e reprodução do espaço urbano de Ribeirão Preto. Seus projetos impactaram diretamente no modo de viver de boa parte da classe trabalhadora da cidade, que passou a habitar esses novos bairros segregados nas periferias da Zona Norte cada vez mais distantes dos principais centros de serviço e trabalho, superando marcos históricos importantes como o Núcleo Colonial, num processo que acarretou em novas dinâmicas espaciais na mesma medida em que intensificou outras já em curso.

A intensificação do crescimento horizontalizado da cidade e a concentração territorial dos conjuntos, apartados do restante da cidade por estruturas urbanas rígidas, como trilhos de trem e rodovias, como no caso da “ponta norte”, ajudam a definir no espaço um território segregado, produzido pelo Estado para ser ocupado pela classe trabalhadora. Assim, o Estado por meio da COHAB-RP foi responsável por aumentar as desigualdades socioespaciais, numa dinâmica contraditória que cria e recria outras carências sociais, quando sua atuação republicana pressupõe o combate às desigualdades.

Há ainda de se considerar que a COHAB-RP, ao priorizar áreas distantes e mais baratas em uma determinada Zona da cidade para produzir ali milhares de unidades habitacionais, atua também como um importante agente no mercado imobiliário. O que se pode ver com o estudo detalhado das cadeias filiatórias de proprietários da “ponta norte” é que a COHAB-RP integrou uma curiosa dinâmica de concentração e desconcentração de terra. Os exemplos trazidos por esses conjuntos mostram que “tradicionais” famílias proprietárias de terra, perceptivamente distante do tempo atual, há pouco tempo, não mais que duas gerações, ainda estavam presentes e atuantes no mercado imobiliário da cidade.

De acordo com o PDDI de 1976, nota-se ainda que, na “ponta norte”, a COHAB-RP atuou efetivamente na produção de espaço urbano, adquirindo grandes porções de terra em área rural e as convertendo em área urbana com a produção de seus conjuntos habitacionais. Existe por um lado a ação no sentido de desconcentrar a propriedade da terra mas, por outro, essas ações inserem a COHAB-RP numa complexa cadeia filiatória de proprietários, historicamente

conflituosa, junta, por exemplo, de membros da família Junqueira e até da extinta Companhia Mogiana de Estradas de Ferro.

Observa-se então que ela agiu na produção de espaço urbano fracionando grandes porções de terra em milhares de outras matrículas que passaram a fazer parte do mercado imobiliário. A COHAB-RP transforma radicalmente o espaço onde atua, introduzindo grandes conjuntos habitacionais para a classe trabalhadora nas periferias da cidade, mudando com isso, mesmo que indiretamente, as dinâmicas de toda a cidade.

Portanto, a produção do espaço urbano e suas contradições acompanharam boa parte da urbanização de Ribeirão Preto, sendo o papel exercido pela COHAB-RP bastante relevante. Como principal agente estatal promotor de habitação, seus conjuntos superconcentrados nas periferias da Zona Norte da área urbana são evidências concretas e substanciais de sua atuação desequilibrada na cidade, se estendendo pelo tempo e pelo espaço de maneira irregular, impactando a vida de boa parte dos trabalhadores da cidade de Ribeirão Preto.

Referências bibliográficas

- ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. A reprodução da metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2008.
- AMORIM, Galeno (org.). Os desbravadores: Personalidades que fizeram história no interior paulista. Ribeirão Preto, SP: Palavra Mágica, 2001.
- ARRETCHE, Marta. Estado e Mercado na Provisão Habitacional: Três Modelos de Política. Dissertação de mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, 1990a.
- _____. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. São Paulo, SP: NERU, Espaço & Debates Revista de Estudos Regionais e Urbanos, n. 31, ano X, p. 21-36, 1990b.
- AZEVEDO, Sergio de. Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, Adauto Lúcio. (org). Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre, RS: ANTAC, p. 12-41, 2007.
- _____. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. Rio de Janeiro, RJ: Revista de Administração Pública, Vol. 22, Nº 4, p. 107-119, 1988.
- AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. Habitação e poder: da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro, RJ: Zahar, 1982.
- BACELLAR, Carlos de Almeida Prado; BRIOSCHI, Lucila Reis (Org). Na estrada do Anhangüera: uma visão regional da história paulista. São Paulo, SP: Humanitas, FFLCH/USP, 1999.

- BEZZON, J. C. F. Política e planejamento do desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise e crítica do modelo de verticalização periférica ancorada e informatizada. Dissertação de mestrado. EESC-USP, 2002.
- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, SP, Alfa-Ômega, p. 37-70, 1979.
- BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 6ª edição, São Paulo, SP: Estação Liberdade, 2011.
- _____. Os pioneiros da habitação social no Brasil. Volume 1. São Paulo, SP: Editora Unesp; Edições Sesc, 2014.
- BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. Rio de Janeiro, RJ: Revista GEOgraphia, vol. 10, n. 19, p. 24-45, 2008.
- BRENNER, Neil. A globalização como reterritorialização: o reescalamento da governança urbana na União Europeia. São Paulo, SP: Cadernos Metrôpoles, v. 12, n. 24, p. 535-564, 2010.
- BRITO, Mônica Silveira. Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX. Tese de Doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2006.
- CALIL JUNIOR, Ozório. O centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização. Dissertação de mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2003.
- CAMPOS, M. S. V. O. Conjunto habitacional Avelino Alves Palma: a luta dos moradores pelo espaço. In: FERNANDES, Maria Esther (coord.). A cidade e seus limites: as contradições do urbano na "Califórnia Brasileira". São Paulo, SP: Annablume, p. 79-124, 2004.
- CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. A Ditadura dos Empreiteiros: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985. Tese de doutorado. Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense, 2012.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo, SP: FFLCH, 2007.
- _____. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. São Paulo, SP: Estudos Avançados, v. 23, n. 66, p. 303-314, 2009.
- _____. A condição espacial. São Paulo, SP: Contexto, 2015.
- CORREIA, Telma de Barros. A construção do habitat moderno no Brasil: 1870 – 1950. São Carlos, SP: Rima, 2004.
- COSTA, Osmani Emboaba da. História da fundação de Ribeirão Preto. São Paulo, SP: s/e, 1955.

- DEMINICE, Daniel. A arte de se construir cidades em meio à política local: Ribeirão Preto, 1890-1960. Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015.
- ELIAS, Denise de Souza. Meio técnico-científico-informacional e urbanização na região de Ribeirão Preto (SP). Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1996.
- FAORO, Raymundo. Os Donos do poder: formação do patronato político brasileiro. 5ª Edição, 3ª reimpressão. São Paulo, SP: Globo/Biblioteca Azul, Capítulo XI, p. 455-500, 2015.
- FARIA, Rodrigo Santos de. Ribeirão Preto, uma cidade em construção: o discurso da higiene, beleza e disciplina na modernização Entre Rios (1895-1930). São Paulo, SP: Annablume, 2010.
- FELDMAN, Sarah. Planejamento e zoneamento. São Paulo: 1947-1972. São Paulo, SP: Edusp, 2005.
- FERNANDES, Silvia Aparecida de Sousa. Políticas Públicas de Habitação Popular: os papéis da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB RP no desenvolvimento urbano. Ribeirão Preto, SP: Revista Diálogos, v. 1, n. 2, p. 43-63, 2006.
- FERNANDES, Maria Esther; ADAS, Sérgio. A produção da subcidadania no processo de (des) organização da cidade corporativa. In: FERNANDES, Maria Esther (coord.). A cidade e seus limites: as contradições do urbano na “Califórnia Brasileira”. São Paulo, SP: Annablume, p. 43-77, 2004.
- FIGUEIRA, T. M. B. Produção social da cidade contemporânea: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto (SP). Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2013.
- FIX, Mariana de Azevedo Barreto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de Doutorado. Instituto de Economia, UNICAMP, 2011.
- FURTADO, Celso. Formação econômica do Brasil. 11ª Edição. São Paulo, SP: Companhia Editora Nacional, 1972.
- GARCIA, Valéria Eugênia. Do santo? Ou de quem ... Ribeirão Preto: Gênese da cidade mercadoria. Tese de doutorado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2013.
- GOMES, Marcos Antônio Silvestre. A espacialização dos parques e a dinâmica da produção, apropriação e valorização do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP). In: Revista Brasileira de Geografia Econômica - Espaço e Economia [Online], ano 1, número 2, 2013.
- GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. São Paulo, SP: Edusp, 1993.
- GRESPLAN, Jorge. Crítica da economia política, por Karl Marx. In PAULO NETTO, J. (Org.). Curso livre Marx-Engels: a criação destruidora. São Paulo, SP, Boitempo, p. 139-162, 2015.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Rev. Espaço & Debates*, São Paulo, n. 6, jun./set. 1982.

_____. O enigma do capital: e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

HOBBSBAWM, Eric J. A era do capital: 1848-1875. 9ª Edição Rio de Janeiro, RJ: Paz e Terra, 3ª Parte, p. 241-424, 2002.

IANNI, Octávio. Estado e planejamento econômico no Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Civilização Brasileira, 1979.

LAGES, José Antônio. Ribeirão Preto, da Figueira à Barra do Retiro. O povoamento da região pelos entrantes mineiros na primeira metade do século XIX. Ribeirão Preto, SP: VGA Editora e Gráfica, 1996.

_____. Ribeirão Preto revisada. Ribeirão Preto, SP: Nova Enfim, 2016.

LAURENTIIS, Laura Barzaghi de. Moradores em ação: constituição da paisagem no bairro Ribeirão Verde, em Ribeirão Preto-SP. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo,, 2010.

LEFEBVRE, Henri. A Cidade do Capital. Tradução de Maria H. R. Ramos & Marilena Jamur. 2ª Edição. Rio de Janeiro, RJ: DP&A, 2001.

_____. A produção do espaço. Tradução de Doralice Barros Pereira & Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006.

_____. O direito à cidade. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5ª Edição, 3ª Reimpressão. São Paulo, SP: Centauro, 2011.

LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Ed. Martins Fontes, 1981.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, SP: Alfa-Ômega, p. 71-93, 1979.

_____. Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis, RJ: Vozes, 1987.

_____. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. In *Cadernos Metrópole*, número 21. São Paulo, SP: Observatório das Metrôpoles, p. 33-52, 2009.

_____. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. 8ª Edição. Petrópolis, RJ: Vozes, p. 121-192, 2013.

MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. São Paulo, SP: Editora Contexto, 2010.

MARX, Karl. O capital: crítica da economia política. Livro III, Tomo II. 21ª Edição. Rio de Janeiro, RJ: Civilização Brasileira, Capítulo XLVI, 2003.

- MARX, Murillo. Cidades no Brasil terra de quem?. São Paulo, SP: Editora Nobel, Edusp, 1991.
- MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEAK, C.; SCHIFFER, S. O Processo de Urbanização no Brasil. São Paulo, SP: Edusp, 1999.
- MILLIET, Sérgio. Roteiros do café e outros ensaios: contribuições para o estudo da história econômica e social do Brasil. 4ª Edição. Brasília, DF: Hucitec, 1982.
- MORAES, Antonio Carlos Robert. Geografia histórica do Brasil: capitalismo, território e periferia. São Paulo, SP: Annablume, 2011.
- MORAIS, Pedro H. A. de. Cidades Verticais: Habitação de Grande Escala na América Latina: 1929-1979. Tese de doutorado. Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, 2016.
- NEGRELOS, Eulalia. P. A moderna habitação econômica como questão de Estado na produção capitalista da cidade. Fases de expansão e redução dos componentes modernos da cidade e da habitação no Brasil - estado de São Paulo - no período 1930-1985. Campinas, SP: URBANA, v. 06, n. 8, Dossiê Cidade e Habitação na América Latina, p. 599-625, 2014.
- NEGRELOS, Eulalia. P.; FERRARI, Camila. Resiliência de tipologias habitacionais e urbanas do alojamento popular no Brasil. In: XV Encontro Nacional da ANPUR - Desenvolvimento, planejamento e governança - 30 anos da ANPUR. Recife, PE, 2013.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. São Paulo, SP: Espaço & Debates Revista de Estudos Regionais e Urbanos, n. 6, p. 36-54, 1982.
- PERROT, Michelle. Maneiras de morar. In: História da vida privada, IV. São Paulo, Companhia das Letras, 2009.
- PRADO JÚNIOR, Caio. História Econômica do Brasil. 1ª Edição, 45ª reimpressão. São Paulo, SP: Brasiliense, 2002.
- ROLNIK, R. . Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos. (Org.). Metrópole e Globalização-Conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo, SP: Editora CEDESP, 1999.
- _____. Política urbana no Brasil. Esperança em meio ao caos?. São Paulo, SP: Revista da ANTP, ano 25, p. 11-18, 2003.
- ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato; NAKANO, Kazuo. Solo Urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país. Revista de Direito da ADVICEF, ano VII, n. 13, p. 123-158, 2011.
- ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo, SP: Annablume, 2014.
- SACHS, Céline. São Paulo: políticas públicas e habitação popular. Tradução de Cristina Murachco. São Paulo, SP: Edusp, 1999.

- SANCHES, Karla. A construção da legislação urbanística de Ribeirão Preto: 1874 a 1935. Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2003.
- SANFELICI, Daniel de Mello. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2013.
- SANTOS, César R. Simoni. A Nova Centralidade da Metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2013.
- SANTOS, Milton. Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo. São Paulo, SP: Nobel, Secretaria de Estado da Cultura, 1990.
- _____. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. 4ª Edição, 1ª Reimpressão. São Paulo, SP: Edusp, 2004.
- _____. A Urbanização Brasileira. 5ª Edição, 1ª reimpressão. São Paulo, SP: Edusp, 2008.
- SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese de doutorado. Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, SP: Alfa-Ômega, p. 21-36, 1979.
- _____. Economia Política da Urbanização. 13ª Edição. São Paulo, SP: Brasiliense, 1995.
- SILVA, Adriana Capretz Borges da. Campos Elíseos e Ipiranga: memória do antigo Barracão. Ribeirão Preto, SP: Editora COC, 2006.
- _____. Expansão urbana e formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto: os bairros surgidos a partir do Núcleo Colonial Antônio Prado (1887). Tese de doutorado. Centro de Educação e Ciências humanas, Universidade Federal de São Carlos, 2008.
- SILVA, Sergio. Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil. 7ª Edição. São Paulo, SP: Alfa-Ômega, 1986.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Capitalismo e urbanização. 3ª Edição. São Paulo, SP: Contexto, 1991.
- VALADÃO, Valéria. Memória Arquitetônica de Ribeirão Preto. Dissertação de mestrado. Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista. Franca, 1997.
- WALKER, Thomas; BARBOSA, Agnaldo de Sousa. Dos coronéis à metrópole: fios e tramas da sociedade e da política em Ribeirão Preto no século XX. Ribeirão Preto, SP: Editora Palavra Mágica, 2000.

Anexos

Tabela A.1 – Prefeitos municipais de Ribeirão Preto (1969 - 2017)

Nome	Partido	Início do mandato	Fim do mandato
Antônio Duarte Nogueira	ARENA	01/02/1969	31/01/1973
Welson Gasparini	ARENA	01/02/1973	31/01/1977
Antônio Duarte Nogueira	ARENA	01/02/1977	31/01/1983
João Gilberto Sampaio	PMDB	01/02/1983	31/12/1988
Welson Gasparini	PDC	01/01/1989	31/12/1992
Antonio Palocci Filho	PT	01/01/1993	31/12/1996
Luiz Roberto Jábali	PSDB	01/01/1997	31/12/2000
Antonio Palocci Filho	PT	01/01/2001	31/03/2002
Gilberto Sidnei Maggioni	PTB	31/03/2002	31/12/2004
Welson Gasparini	PSDB	01/01/2005	31/12/2008
Dárcy da Silva Vera	DEM	01/01/2009	31/12/2012
Dárcy da Silva Vera	PSD	01/01/2013	02/12/2016*
Antônio Duarte Nogueira Júnior	PSDB	01/01/2017	-

* Prefeita afastada do cargo faltando 28 dias para o fim de seu segundo mandato em dezembro de 2016.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Tabela A.2 – Produção total da COHAB-RP (1970 - 2017)

	Município	Conjuntos	Unidades	% das unidades
1	Altair	1	108	0,15
2	Altinópolis	2	237	0,33
3	Araraquara	1	500	0,70
4	Americana	2	944	1,31
5	Balsamo	1	110	0,15
6	Bebedouro	3	1.031	1,44
7	Bady Bassitt	1	64	0,09
8	Barretos	1	377	0,52
9	Barrinha	1	572	0,80
10	Batatais	5	1.666	2,32
11	Brodowski	3	683	0,95
12	Cajuru	1	253	0,35
13	Cândido Rodrigues	1	70	0,10
14	Cravinhos	3	1.190	1,66
15	Cardoso	1	110	0,15
16	Cristais Paulista	2	181	0,25
17	Catanduva	3	894	1,24
18	Colina	1	268	0,37
19	Dumont	1	139	0,19
20	Estrela D'Oeste	1	53	0,07
21	Fernandópolis	2	1.054	1,47
22	Franca	3	1.560	2,17
23	Guaraci	2	220	0,31
24	Guará	3	465	0,65
25	Guariba	1	482	0,67
26	Ituverava	4	574	0,80
27	Igarapava	6	1.361	1,89
28	Itápolis	2	232	0,32
29	Itirapuã	1	118	0,16
30	Ibaté	1	306	0,43
31	Jaborandi	1	66	0,09
32	Jardinópolis	3	725	1,01
33	Jales	2	682	0,95
34	Jaboticabal	2	1.064	1,48
35	Luiz Antônio	3	443	0,62
36	Mococa	2	2.391	3,33
37	Monte Alto	3	1.221	1,70
38	Morro Agudo	2	330	0,46
39	Mira Estrela	1	94	0,13
40	Macedônia	1	114	0,16
41	Miguelópolis	1	129	0,18
42	Nova Granada	2	197	0,27
43	Nuporanga	1	60	0,08

	Município	Conjuntos	Unidades	% das unidades
44	Neves Paulista	1	361	0,50
45	Nova Aliança	1	128	0,18
46	Olímpia	3	1.567	2,18
47	Orlândia	5	694	0,97
48	Potirendaba	1	113	0,16
49	Pindorama	3	462	0,64
50	Paulo de Faria	1	50	0,07
51	Patrocínio Paulista	2	243	0,34
52	Pitangueiras	4	815	1,13
53	Pirangi	2	172	0,24
54	Paranapuã	1	60	0,08
55	Palestina	1	346	0,48
56	Pradópolis	1	200	0,28
57	Paraíso	1	232	0,32
58	Pirassununga	1	884	1,23
59	Ribeirão Preto	30	27.202	37,87
-	Ribeirão Preto / Bonfim Paulista	5	935	1,30
60	Rincão	1	93	0,13
61	Riolândia	1	243	0,34
62	Severínia	2	380	0,53
63	São Joaquim da Barra	3	1.436	2,00
64	Santa Rosa do Viterbo	3	711	0,99
65	Sertãozinho	6	3.831	5,33
-	Sertãozinho / Cruz das Posses	1	40	0,06
66	Santo Antônio da Alegria	1	120	0,17
67	São Simão	4	697	0,97
68	Santa Fé do Sul	1	558	0,78
69	Santa Cruz das Palmeiras	3	867	1,21
70	Sales Oliveira	1	85	0,12
71	São Carlos	4	1.852	2,58
72	Serrana	1	398	0,55
73	Terra Roxa	1	84	0,12
74	Tambaú	3	649	0,90
75	Turmalina	1	144	0,20
76	Tarumã	1	337	0,47
77	Tabatinga	1	123	0,17
78	Urania	1	93	0,13
79	Viradouro	4	581	0,81
80	Votuporanga	1	523	0,73
81	Vargem Grande do Sul	1	183	0,25
Total:		193	71.830	

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP)

Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08muni-atend.php>; consultada em 12/02/2017.

Organização: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Tabela A.3 – Tipologia dos conjuntos habitacionais da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto (1970 - 1996)

	Conjunto	Entrega	Subsetor	Unidades	Tipologia	Lote/unidade padrão
1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	L3	223	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
2	Jd. Castelo Branco Novo	01/02/1977	L5	917	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
3	Presidente Dutra I	01/07/1977	N3	318	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
4	Presidente Dutra II	05/08/1977	N3	550	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
5	Vila Esperança	02/10/1977	N3	152	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
6	Solar Boa Vista	01/05/1979	O4	196	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
7	Vila Quintino Facci I	19/06/1979	N11	815	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
8	Quintino Facci II	01/12/1980	N10	3.112	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
9	Antônio Marincek	19/03/1981	N7	1.055	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
10	Vila Adão do Carmo Leonel	28/03/1981	O4	468	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
11	Adelino Simioni	07/01/1982	N10	2.947	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
12	Avelino Alves Palma	19/06/1982	N10	1.032	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	-
13	Jd. Geraldo Correa de Carvalho	20/06/1982	N7	943	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
14	Jd. Valentina Figueiredo	14/11/1982	N7	554	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	≅ 10 X 20 m
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	24/09/1983	O12	778	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
16	Dom Manoel da Silveira D'Elboux	19/05/1984	O1 / O3	1.776	Unidade habitacional unifamiliar em edifícios pareados de quatro pavimentos unidos por um único bloco de escadas e sem elevador	apto de 55 m ²
17	Jd. São José	05/10/1985	S8	467	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
18	Jd. Maria da Graça	29/10/1986	O8	334	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas geminadas	≅ 6 X 31 m e 6 X 35m
19	Jd. José Sampaio Junior	17/12/1988	N6	1.724	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
20	Jd. Joaquim Procópio de Araújo Ferraz	19/08/1989	N6	1.036	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
21	Jd. Maria Casagrande Lopes (Dona Amália)	16/06/1992	N6	622	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
22	Jd. das Palmeiras II	13/11/1993	L11	348	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	9 X 18 m
23	Jd. Alexandre Balbo	17/11/1993	N6	1.385	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
24	Jd. Juliana A	16/01/1994	L11	458	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	9 X 18 m
25	Jd. Manoel Penna	02/07/1994	L13	600	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	10 X 20 m
26	Jd. Jovino Campos	24/09/1994	O12	222	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	≅ 10 X 20 m
27	Jd. Heitor Rigon	15/11/1994	N6	1.766	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote por três recuos	6,5 X 20 m
28	Jd. Orestes Lopes de Camargo	01/10/1996	N6	945	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	8 X 20 m
29	Jd. Dona Branca Salles	12/10/1996	O8	237	Unidade habitacional unifamiliar horizontal de casas isoladas no lote	≅ 6,5 X 20 m

Fonte: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Elaboração: Danilo Brich dos Santos, 2017.

Danilo Brich dos Santos

Dissertação de mestrado

IAU-USP, 2017