

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

OS AGENTES CAPITALISTAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

LUIZ HENRIQUE MATEUS LIMA

São Paulo

2022

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

OS AGENTES CAPITALISTAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Versão corrigida

Tese apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Silvana Maria Pintaudi

São Paulo

2022

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

L732a Lima, Luiz Henrique Mateus
Os agentes capitalistas e a produção do espaço urbano de São José do Rio Preto/SP / Luiz Henrique Mateus Lima; orientadora Silvana Maria Pintaudi - São Paulo, 2022.
330 f.

Tese (Doutorado)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.
Departamento de Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

1. Geografia. 2. Segregação. 3. Estado. 4. Espaço. 5. Capital. I. Pintaudi, Silvana Maria, orient. II. Título.

**ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA
DISSERTAÇÃO/TESE**

Termo de Ciência e Concordância do (a) orientador (a)

Nome do aluno: Luiz Henrique Mateus Lima

Data da defesa: 09/12/2022

Nome do Prof. Orientador (a): Prof^a Dr^a Silvana Maria Pintaudi

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão julgadora na sessão da defesa do trabalho, manifestando-me **FAVORÁVEL** ao seu encaminhamento e publicação no **Portal da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP**.

São Paulo, 12/01/2023

Silvana M. Pintaudi

*Sprawling on the fringes of the city
In geometric order
An insulated border
In between the bright lights
And the far, unlit unknown*

*Growing up, it all seems so one-sided
Opinions all provided
The future pre-decided
Detached and subdivided
In the mass-production zone*

*Nowhere is the dreamer
Or the misfit so alone*

*Subdivisions
In the high school halls
In the shopping malls
Conform or be cast out
Subdivisions
In the basement bars
In the backs of cars
Be cool or be cast out*

*Any escape might help to smooth
The unattractive truth
But the suburbs have no charms to soothe
The restless dreams of youth*

*Drawn like moths, we drift into the city
The timeless old attraction
Cruising for the action
Lit up like a firefly
Just to feel the living night*

*Some will sell their dreams for small desires
Or lose the race to rats
Get caught in ticking traps
And start to dream of somewhere
To relax their restless flight*

*Somewhere out of a memory
Of lighted streets on quiet nights*

*Subdivisions
In the high school halls
In the shopping malls
Conform or be cast out
Subdivisions
In the basement bars
In the backs of cars
Be cool or be cast out*

*Any escape might help to smooth
The unattractive truth
But the suburbs have no charms to soothe
The restless dreams of youth*

“Subdivisions” – Rush

AGRADECIMENTOS

É impossível fazer um trabalho assim sem a ajuda de várias pessoas. Uma simples conversa informal com um morador pode nos dar uma ideia que mudará os rumos do trabalho. Contudo, como não dá para lembrar de todas as pessoas que tivemos contato nos últimos anos, nossos agradecimentos serão apenas àqueles que contribuíram mais diretamente.

Primeiro, meus sinceros agradecimentos à Professora Silvana Maria Pintaudi, por acreditar no meu projeto e me receber na USP, me dando a liberdade para desenvolver o trabalho da forma com que eu imaginei, mas sem deixar de me dar as importantes coordenadas necessárias.

Agradeço também à Professora Ana Fani Alessandri Carlos e ao Professor Danilo Volochko, que trouxeram importantes contribuições no exame da qualificação. Busquei incluir cada uma delas nesta versão final da Tese.

Faço um agradecimento especial à Professora Sandra Lencioni, que ministrou uma das melhores disciplinas que eu já cursei em meus anos universitários. As disciplinas ministradas pelas Professoras Ana Fani e Silvana Pintaudi também trouxeram importantes reflexões para a minha Tese. Aos próprios colegas que estiveram presentes nas aulas, meus agradecimentos, pois eles foram responsáveis por ótimos debates sobre os assuntos em pauta.

Aos agentes que me concederam entrevistas, meus sinceros agradecimentos também, pois ouvir o lado deles lançou luz neste trabalho.

Por fim, mas não menos importante, quero agradecer aos meus pais e a minha irmã pelo incentivo e pela força, especialmente por acreditarem em mim e me apoiarem no decorrer da minha caminhada pelo Doutorado.

RESUMO

São José do Rio Preto é uma cidade que traz em sua história uma produção do espaço voltada à geração e manutenção das desigualdades, tendo principalmente a segregação como conteúdo da produção do espaço urbano, um processo que durante décadas já se mostra perceptível e que ano após ano vai sendo reforçado. Para este trabalho, estabeleceremos um recorte temporal a partir da década de 1950 – quando entra em vigor o primeiro Plano Diretor e também a Lei de Zoneamento. Nas décadas de 1950 e 1960 ocorrem as primeiras iniciativas na produção de novos projetos imobiliários na cidade. Os melhores empreendimentos ocupavam a região central da cidade, enquanto os projetos para os cidadãos mais pobres eram direcionados para a zona Norte, sinalizando um processo inicial de expansão urbana nessa direção, além da segregação socioespacial, que começava a se tornar visível com o afastamento dos moradores mais pobres para áreas mais distantes do centro e marcadas pela precariedade, enquanto as classes média e burguesa local viviam em áreas mais bem localizadas. Essas práticas de separação continuam firmes após décadas, criando zonas que, internamente, são bastante homogêneas, ao mesmo tempo que, externamente, trazem uma heterogeneidade visível em São José do Rio Preto, ou seja, as diferenças são facilmente perceptíveis mesmo para um simples observador. Entre os principais agentes produtores do espaço urbano rio-pretense, destacamos o Estado e o capital, sobretudo desde o período de ditadura militar – 1964-1985 –, além de agentes locais, como, por exemplo, os proprietários fundiários, as incorporadoras, os corretores imobiliários, os representantes políticos municipais etc. São agentes que atuam em uma aliança priorizando os interesses das classes dominantes. Assim, a nossa hipótese é de que essas ações foram planejadas por esses agentes visando o afastamento entre os cidadãos, criando a cidade visivelmente dividida. Propomos estudar a produção do espaço urbano em São José do Rio Preto, cidade que, conforme foi destacado, apresenta historicamente graves sinais de disparidades em sua composição, além da já citada segregação.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; Estado; capital; segregação; desigualdades.

ABSTRACT

São José do Rio Preto is a city that has in its history a production of space aimed at the creation and preservation of inequalities, having mainly segregation as content of the production of urban space, a process that for decades has already been perceptible and that year after year is being reinforced. For this work, we will establish a time frame from the 1950s – when the first Master Plan and also the Zoning Law came into force. In the 1950s and 1960s, the first initiatives took place in the production of new real estate projects in the city. The best projects occupied the central region of the city, while the projects for the poorest citizens were directed to the North zone, showing an initial process of urban expansion in this direction, in addition to the socio-spatial segregation, which began to become visible with the removal of the poorer residents to areas further away from the downtown and marked by precariousness, while the local middle class and bourgeoisie lived in better located areas. These practices of separation remain strong after decades, creating zones that, internally, are quite homogeneous, while, externally, they bring a visible heterogeneity in São José do Rio Preto, that is, the differences are easily perceptible even to a simple observer. Among the main producing agents of the urban space of São José do Rio Preto, we highlight the State and capital, especially since the period of the military dictatorship – 1964-1985 –, in addition to local agents, such as land owners, developers, real estate agents, municipal political representatives, etc. They are agents that act in an alliance prioritizing the interests of the dominant classes. Thus, our hypothesis is that these actions were planned by these agents aiming at the distance between citizens, creating a visibly divided city. We propose to study the production of urban space in São José do Rio Preto, a city that, as has been highlighted, historically presents serious signs of disparities in its composition, in addition to the aforementioned segregation.

Keywords: production of urban space; State; capital; segregation; inequalities.

RESUMEN

São José do Rio Preto es una ciudad que tiene en su historia una producción de espacio dirigida a la generación y mantenimiento de desigualdades, teniendo principalmente la segregación como contenido de la producción de espacio urbano, proceso que desde hace décadas ya es perceptible y ese año tras año se va reforzando. Para este trabajo, estableceremos un marco de tiempo desde la década de 1950, cuando entró en vigencia el primer Plan Maestro y también la Ley de Zonificación. En las décadas de 1950 y 1960 se dieron las primeras iniciativas en la producción de nuevos proyectos inmobiliarios en la ciudad. Los mejores proyectos ocuparon la región central de la ciudad, mientras que los proyectos para los ciudadanos más pobres se dirigieron a la zona norte, señalando un proceso inicial de expansión urbana en esa dirección, además de la segregación socioespacial, que comenzaba a hacerse visible. con el traslado de los habitantes más pobres a zonas más alejadas del centro y marcadas por la precariedad, mientras que las clases medias y burguesas locales vivían en zonas mejor ubicadas. Esas prácticas de separación se mantienen firmes después de décadas, creando zonas que, internamente, son bastante homogéneas, mientras que, externamente, traen una heterogeneidad visible en São José do Rio Preto, o sea, las diferencias son fácilmente perceptibles incluso para un simple observador. Entre los principales agentes productores del espacio urbano de São José do Rio Preto, destacamos el Estado y la capital, especialmente desde el período de la dictadura militar – 1964-1985 –, además de los agentes locales, como propietarios de tierras, promotores inmobiliarios, representantes políticos municipales, etc. Son agentes que actúan en alianza priorizando los intereses de las clases dominantes. Así, nuestra hipótesis es que estas acciones fueron planificadas por estos agentes buscando la distancia entre los habitantes de la ciudad, creando una ciudad visiblemente dividida. Proponemos estudiar la producción del espacio urbano en São José do Rio Preto, ciudad que, como se ha destacado, presenta históricamente graves signos de disparidades en su composición, además de la segregación mencionada.

Palabras clave: producción del espacio urbano; Estado; capital; segregación; desigualdades.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Vida Nova Fraternidade 1.....	48
Figura 2. Vida Nova Fraternidade 2.....	48
Figura 3. Localização dos Córregos Borá (ao Norte) e Canela (ao Sul).....	78
Figura 4. Canalização do Córrego Canela.....	78
Figura 5. Vazio urbano.....	92
Figura 6. Vazio urbano.....	92
Figura 7. Marco zero de São José do Rio Preto.....	104
Figura 8. Catedral de São José, localizada no Centro histórico.....	104
Figura 9. Verticalização na região central em 1974.....	106
Figura 10. Edifício Caramuru em data desconhecida.....	108
Figura 11. Edifício Caramuru, atual Hotel Itamarati.....	108
Figura 12. Edifício Curti, atual Hotel São Paulo.....	108
Figura 13. Antigo Términus Hotel.....	109
Figura 14. Praça Shopping.....	110
Figura 15. Praça Rui Barbosa.....	111
Figura 16. Calçada central.....	111
Figura 17. Mercado Municipal de São José do Rio Preto.....	114
Figura 18. Entrada do Fórum “Desembargador” Dimas Rodrigues de Almeida.....	115
Figura 19. Sede da Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto (ACIRP).....	115
Figura 20. Monumento aos combatentes da Revolução de 1932.....	119
Figura 21. Placas de homenagens aos combatentes.....	119
Figura 22. Estabelecimento para aluguel ou venda.....	120
Figura 23. Anúncio de aluguel em estabelecimento.....	120
Figura 24. Estabelecimento fechado.....	120
Figura 25. Loja ocupada por moradores de rua.....	121
Figura 26. Anúncio da campanha da Prefeitura Municipal contra a esmola.....	126
Figura 27. Estabelecimento fechado na Rua Rubião Júnior.....	130
Figura 28. Estabelecimento fechado em frente à Avenida Bady Bassitt.....	130
Figura 29. Imagem aérea do bairro Boa Vista.....	138
Figura 30. Imagem aérea do bairro Boa Vista.....	138
Figura 31. Ponte da Avenida Sebastião Gonçalves de Souza, na travessia para a zona Norte.....	139
Figura 32. Edifícios do programa Minha Casa Minha Vida, na zona Norte.....	139
Figura 33. Edifícios do programa Minha Casa Minha Vida, na zona Norte.....	139
Figura 34. Anúncio de empreendimento da MRV Engenharia.....	139
Figura 35. Anúncio de apartamento do Minha Casa Minha Vida.....	139
Figura 36. Implantação do loteamento Solo Sagrado.....	144
Figura 37. Entrega do Loteamento Parque Nova Esperança.....	152
Figura 38. Entrega do Loteamento Parque Residencial Lealdade e Amizade.....	152
Figura 39. Jardim dos Buritis, localizado na zona Norte.....	154
Figura 40. Loteamento Vida Nova Fraternidade, localizado a Sudeste.....	154
Figura 41. Imagem aérea do Residencial Morada do Sol, localizado na zona Norte.....	154
Figura 42. Vazio urbano entre os bairros Marisa Cristina e Vitória Régia, ao fundo.....	158
Figura 43. Entrada do loteamento Marisa Cristina.....	159
Figura 44. Resquícios do alambrado usado para fechar o loteamento.....	159
Figura 45. Área de lazer em situação de abandono.....	159

Figura 46. Rua no interior do loteamento Marisa Cristina.....	159
Figura 47. Loteamento Jardim da Solidariedade, inaugurado em 2017, em São José do Rio Preto.....	160
Figura 48. Presenças do ex-Presidente Michel Temer e do ex-Governador Geraldo Alckmin.....	160
Figura 49. Opções de empreendimentos.....	161
Figura 50. Fachada do Hospital de Base de São José do Rio Preto.....	176
Figura 51. Fachada da Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto.....	176
Figura 52. Vista de uma rua localizada atrás do Hospital de Base e da FAMERP.....	177
Figura 53. Rua ocupada por pequenos edifícios residenciais.....	177
Figura 54. Fachada de um dos edifícios.....	177
Figura 55. Fachada do Riopreto <i>Shopping Center</i>	178
Figura 56. Calçada em frente ao Riopreto <i>Shopping Center</i>	178
Figura 57. Rua no bairro Jardim Morumbi, atrás do Riopreto <i>Shopping Center</i>	179
Figura 58. Ao fundo, a verticalização nas proximidades da Avenida José Munia.....	179
Figura 59. Entrada principal da instituição de ensino FACERES.....	182
Figura 60. Entrada do antigo hospital Nossa Senhora da Paz.....	182
Figura 61. Placa localizada no canteiro central sob cuidados dos condomínios.....	183
Figura 62. Canteiro central na Avenida Anísio Haddad.....	183
Figura 63. Entrada do condomínio Débora Cristina.....	183
Figura 64. Entrada do condomínio Green Village.....	183
Figura 65. Condomínio empresarial Georgina Business Park.....	184
Figura 66. Placa referente às obras de duplicação da Avenida Anísio Haddad.....	184
Figura 67. Entrada do condomínio Village Flamboyant.....	187
Figura 68. Entrada pela Avenida Anísio Haddad.....	187
Figura 69. Entrada pela Avenida Juscelino Kubitschek.....	187
Figura 70. Fachada do Walmart.....	189
Figura 71. Fachada da Havan.....	189
Figura 72. Fachada do Plaza Avenida.....	189
Figura 73. Edifício em construção na Avenida José Munia.....	190
Figura 74. Fachada do Quality Hotel Saint Paul, na Avenida José Munia.....	190
Figura 75. Concessionária Honda.....	190
Figura 76. Centro de Cérebro e Coluna.....	190
Figura 77. Edifício residencial em construção.....	190
Figura 78. Quarteirão nos arredores da Avenida Romeu Strazzi.....	191
Figura 79. Anúncio de venda de apartamento na Avenida Romeu Strazzi.....	191
Figura 80. Ao fundo, início da Avenida Romeu Strazzi.....	192
Figura 81. Final da Avenida Romeu Strazzi em um vazio urbano.....	192
Figura 82. Edifício Akadia Jardins.....	192
Figura 83. Edifício Órion.....	192
Figura 84. Verticalização recente.....	192
Figura 85. Rua no bairro Estoril.....	193
Figura 86. Rua no bairro Estoril.....	193
Figura 87. Hipermercado Muffato.....	195
Figura 88. Edifícios próximos ao Muffato.....	195
Figura 89. Anúncio ao lado do Muffato.....	195
Figura 90. Anúncio de apartamento à venda.....	196
Figura 91. Outdoor da RNI negócios imobiliários promovendo as obras do condomínio vertical Green Home.....	197

Figura 92. Outdoor da Hugo Engenharia promovendo as obras do condomínio vertical Aracês.....	197
Figura 93. Outdoor da Tarraf Empreendimentos ao lado do Iguatemi Rio Preto.....	198
Figura 94. Outdoor da BKO Incorporadora promovendo o condomínio vertical BKO Wave.....	198
Figura 95. Obras em andamento no edifício Green Home.....	198
Figura 96. Obras em andamento no edifício Reserva dos Gûyrás.....	198
Figura 97. Edifício Duo JK.....	198
Figura 98. JK Essencial Residence.....	198
Figura 99. Colégio Carlos Chagas Filho.....	199
Figura 100. Colégio Maple Bear.....	199
Figura 101. Campus da Universidade Paulista.....	200
Figura 102. Outdoor do Complexo Multimarcas.....	200
Figura 103. Clínica de cirurgia plástica.....	200
Figura 104. Vendedor de frutas.....	200
Figura 105. Área de lazer.....	201
Figura 106. Área de lazer.....	201
Figura 107. Placa de preservação da área de lazer.....	201
Figura 108. Foto tirada em junho de 2018.....	207
Figura 109. Foto tirada em dezembro de 2018.....	207
Figura 110. Chácara na zona Sul.....	207
Figura 111. Chácara na zona Sul.....	207
Figura 112. Criação em uma chácara.....	208
Figura 113. Animais soltos na propriedade.....	208
Figura 114. Vista aérea do Residencial Setsul.....	211
Figura 115. Vista aérea do Residencial Vida Nova Fraternidade.....	211
Figura 116. Entrada do Auferville III.....	216
Figura 117. Construção abandonada.....	216
Figura 118. Construção abandonada.....	216
Figura 119. Animais andando livremente pelas ruas.....	216
Figura 120. Rua sem pavimentação.....	217
Figura 121. Área ocupada pela vegetação.....	217
Figura 122. Uma das poucas ruas pavimentadas.....	217
Figura 123. Imagem da zona Leste de Rio Preto.....	231
Figura 124. Ciclovía.....	232
Figura 125. Vista do Rio Preto.....	232
Figura 126. Avenida Nádima Damha.....	232
Figura 127. <i>Continuum</i>	238
Figura 128. Instalações da Pandin Móveis de Aço.....	244
Figura 129. Indústria de embalagens plásticas.....	244
Figura 130. Entrada da CEAGESP.....	244
Figura 131. Bairro Gonzaga de Campos.....	246
Figura 132. Bairro Gonzaga de Campos.....	246
Figura 133. Oferta de terreno no bairro Gonzaga de Campos.....	246
Figura 134. Distância entre os bairros Gonzaga de Campos e o Residencial Palestra (ao fundo).....	247
Figura 135. Estrada de ferro entre os bairros Gonzaga de Campos e o Residencial Palestra..	247
Figura 136. Áreas urbanizadas de São José do Rio Preto e municípios vizinhos.....	248
Figura 137. Estância sem identificação.....	275
Figura 138. Estância sem identificação.....	275

Figura 139. Chácara de recreio.....	275
Figura 140. Chácara de recreio.....	275
Figura 141. Estância sem identificação.....	276
Figura 142. Chácara de recreio.....	276
Figura 143. Agentes envolvidos na implantação do Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto.....	288
Figura 144. Faixas de renda do Minha Casa Minha Vida.....	296
Figura 145. Residencial Luz da Esperança (faixa 1).....	297
Figura 146. Residencial Parque Rio Negro (faixa 2).....	297
Figura 147. Residencial Parque Rio das Pedras (faixa 3).....	297
Figura 148. Vazios urbanos em São José do Rio Preto.....	304

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Membros da Comissão Municipal de Industrialização, criada em 1969.....	24
Quadro 2. Prefeitos de São José do Rio Preto desde 1983.....	46
Quadro 3. Relação de profissionais que compõem as principais classes sociais.....	61
Quadro 4. Administradores Municipais de São José do Rio Preto (1894-1916).....	66
Quadro 5. Produção agrícola na região de São José do Rio Preto (1960-2010) em porcentagem de área cultivada.....	88
Quadro 6. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Sul.....	171
Quadro 7. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Leste.....	225
Quadro 8. Loteamentos regularizados.....	271
Quadro 9. Número de loteamentos aprovados nas capitais regionais do estado de São Paulo entre 2010 e 2020.....	289
Quadro 10. Identificação dos empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto.....	295
Quadro 11. Inclusões de áreas no perímetro urbano de São José do Rio Preto.....	309

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Evolução populacional de São José do Rio Preto entre 1950 e 2020.....	86
Tabela 2. Empreendimentos habitacionais implantados pela Prefeitura entre 1984 e 2007...	141
Tabela 3. Minidistritos industriais implantados entre 1986 e 1996.....	145
Tabela 4. Valor do metro quadrado nas propriedades <u>sem</u> edificação entre 2008 e 2020.....	150
Tabela 5. Valor do metro quadrado nas propriedades <u>com</u> edificação entre 2008 e 2020.....	150
Tabela 6. Valor da transformação industrial por setor de atividade em São José do Rio Preto.....	243

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização dos loteamentos Vida Nova Fraternidade 1 e 2.....	49
Mapa 2. Localização das estradas de ferro no estado de São Paulo.....	70
Mapa 3. Expansão urbana em São José do Rio Preto entre as décadas de 1970 e 2010.....	91
Mapa 4. Localização das favelas extintas e da favela atual.....	97
Mapa 5. Direção da verticalização em na região central de São José do Rio Preto.....	107
Mapa 6. Trajeto em direção à zona Norte.....	136
Mapa 7. Localização dos loteamentos populares implantados por iniciativa pública.....	146
Mapa 8. Localização dos minidistritos industriais implantados em São José do Rio Preto....	147
Mapa 9. Planta urbana de São José do Rio Preto em 2013 e 2021.....	153
Mapa 10. Localização dos bairros Marisa Cristina, Parque da Cidadania e Residencial Renascer.....	157
Mapa 11. Localização das Avenidas Mirassolândia, Domingos Falavina, Antônio Antunes Júnior e do <i>shopping</i> Cidade Norte.....	163
Mapa 12. Localização dos condomínios Bourganville e Débora Cristina em 1981.....	170
Mapa 13. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Sul.....	172
Mapa 14. Avenidas percorridas nos trabalhos de campo.....	175
Mapa 15. Localização do Riopreto <i>Shopping</i> e dos bairros Jardim Morumbi, Francisco Fernandes e Universitário.....	181
Mapa 16. Planta de São José do Rio Preto em 1971 com a localização dos bairros Eldorado e Universitário em relação ao Centro.....	186
Mapa 17. Localização dos loteamentos citados no eixo 4.....	210
Mapa 18. Localização das estâncias regularizadas na zona Sul.....	219
Mapa 19. Bairros mais antigos da zona Leste.....	223
Mapa 20. Zona Leste de São José do Rio Preto em 1981.....	224
Mapa 21. Condomínios exclusivos implantados na zona Leste.....	226
Mapa 22. Conjuntos habitacionais populares e condomínios de luxo na zona Leste.....	230
Mapa 23. Zona Oeste e Distrito Industrial em 1981.....	240
Mapa 24. Inclusão de bairros da zona Oeste de São José do Rio Preto entre as décadas de 1970 e 2010.....	245
Mapa 25. Localização dos loteamentos ilegais em São José do Rio Preto.....	263
Mapa 26. Loteamentos implantados nas décadas de 2000 e 2010.....	291
Mapa 27. Empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto por faixas de renda.....	294

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Taxa de urbanização no Brasil (1950-2010).....	74
Gráfico 2. Variação populacional em São José do Rio Preto entre 1950 e 2020.....	86
Gráfico 3. Taxa de desocupação brasileira segundo a PNAD Contínua.....	122
Gráfico 4. Variação no número de pessoas em situação de rua em São José do Rio Preto entre 2009 e 2021.....	124
Gráfico 5. Valor médio geral do metro quadrado residencial em São José do Rio Preto.....	205
Gráfico 6. Localização dos loteamentos regularizados e em fase de regularização.....	269
Gráfico 7. Variações nos números de loteamentos aprovados.....	290

LISTA DE SIGLAS

ABRAS	Associação Brasileira de Supermercados
ACIA	Associação Comercial, Industrial e Agrária de Rio Preto
ACIRP	Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto
ANTT	Agência Nacional de Transportes Terrestres
APP	Área de Preservação Permanente
ARENA	Aliança Renovadora Nacional
ARTESP	Agência de Transporte do Estado de São Paulo
BIRD	Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAFEALTA	Cooperativa dos Cafeicultores da Alta Araraquarense
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CDP	Centro de Detenção Provisória
Centro POP	Centro de Referência Especializado para Pessoas em Situação de Rua
CEAGESP	Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo
Comdephact	Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico
COPEUR	Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em Fase de Regularização
CPFL	Companhia Paulista de Força e Luz
CSP Conlutas	Central Sindical e Popular Conlutas
DEM	Democratas
DETRAN	Departamento Estadual de Trânsito
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
EMCOP	Empresa Municipal de Construções Populares
FACERES	Faculdade Ceres
FAFI	Faculdade de Filosofia, Ciência e Letras
FAMERP	Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FAU-USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FIES	Financiamento Estudantil
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
GRAPROURB	Grupo de Análise de Projetos Urbanísticos
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBILCE	Instituto de Biociências, Letras e Ciências Exatas
IHGG	Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de São José do Rio Preto/SP
IIRGD	Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt
II PND	II Plano Nacional de Desenvolvimento
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
MDB	Movimento Democrático Brasileiro
OGU	Orçamento Geral da União
PDS	Partido Democrático Social
PECPM	Programa Especial de Cidades de Porte Médio
PFL	Partido da Frente Liberal

PGV	Planta Genérica de Valores
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH	Política Nacional de Habitação
PP	Partido Progressista
PPS	Partido Popular Socialista
ProUni	Programa Universidade para Todos
PR	Partido da República
PRB	Partido Republicano Brasileiro
PRODEI	Projeto para Desenvolvimento Industrial
PSB	Partido Socialista Brasileiro
PSD	Partido Social Democrático
PSDB	Partido da Social Democracia Brasileira
PSOL	Partido Socialismo e Liberdade
PSL	Partido Social Liberal
PSP	Partido Social Progressista
PSTU	Partido Socialista dos Trabalhadores Unificado
PSVU	Plano de Sistematização Viária Urbana
PT	Partido dos Trabalhadores
PTB	Partido Trabalhista Brasileiro
RNI	Rodobens Negócios Imobiliários
SECOVI-SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comercial de São Paulo
SeMAE	Serviço Municipal de Água e Esgoto
Sepurb	Secretaria de Política Urbana
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UNESP	Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
UNICAMP	Universidade Estadual de Campinas
UNORP	Centro Universitário do Oeste Paulista
USP	Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS
LISTA DE QUADROS
LISTA DE TABELAS
LISTA DE MAPAS
LISTA DE GRÁFICOS
LISTA DE SIGLAS

INTRODUÇÃO.....	22
PARTE 1 – CONTEXTUALIZANDO A PESQUISA.....	34
1.1. Da transformação da natureza à produção do espaço urbano.....	35
1.1.1. Tudo tem início na natureza.....	35
1.1.2. Tudo se junta na cidade.....	39
PARTE 2 – A FORMAÇÃO DAS CLASSES EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: SEUS AGENTES E PROCESSOS.....	52
2.1. A segregação como conteúdo na produção do espaço urbano de São José do Rio Preto.....	53
2.1.1. Classe, Estado e a cidade.....	54
2.1.2. Período pré-estrada de ferro e a formação das primeiras classes rio-pretenses... 	62
2.1.3. Período pós-estrada de ferro e a expansão urbana.....	68
PARTE 3 – A PAISAGEM URBANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: AGENTES E CONTRASTES.....	101
3.1. O Centro: a deterioração vista em um espaço simbólico.....	102
3.2. A zona Norte popular: uma cidade dentro de Rio Preto?.....	134
3.3. A zona Sul: o contraste entre a valorização e o abandono.....	169
3.3.1. Eixo 1: Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Anísio Haddad.....	176
3.3.2. Eixo 2: Avenidas José Munia, Romeu Strazzi e Brasilusa.....	188
3.3.3. Eixo 3: Avenida Juscelino Kubitschek.....	194
3.3.4. Eixo 4: Estrada José Domingos Neto e Avenida Paulo de Oliveira e Silva.....	209
3.4. A zona Leste heterogênea.....	221
3.5. A zona Oeste do Distrito Industrial.....	235
PARTE 4 – SOBRE A QUESTÃO DA MORADIA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: UMA ANÁLISE DAS ESTRATÉGIAS DE SEPARAÇÃO ENTRE AS CLASSES NAS ÚLTIMAS QUATRO DÉCADAS.....	251
4.1. De volta ao campo.....	252

4.2. A terra-mercadoria.....	255
4.3. Quando os agentes locais produzem a segregação visando o lucro.....	259
4.4. Quando o Estado atua como um agente produtor da segregação.....	282
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	313
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	317

INTRODUÇÃO

Produzida e apropriada de forma desigual, a cidade capitalista é palco de várias contradições. O acesso ao solo urbano, transformado em mercadoria e monopolizado por determinados agentes, ocorre de acordo com as condições que o cidadão tem de pagar. Dessa forma, as melhores localizações, ou seja, as áreas nobres e bem servidas de infraestrutura, estão disponíveis para quem pode pagar mais pelas benfeitorias¹. Por outro lado, para os menos abastados restam as áreas mais baratas, geralmente nas distantes periferias, em loteamentos ilegais ou ocupações precárias, em que as melhorias ocorrem num ritmo muito mais lento em comparação com outras áreas da cidade, depois de muita luta por parte das famílias que ocupam esses locais.

Segundo Singer (1982, p. 27), o “acesso a serviços urbanos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda”.

Em muitas cidades, a rápida expansão do número de seus habitantes leva esta escassez a nível crítico, o que exacerba a valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas (SINGER, 1982, p. 27).

É importante ressaltar que, neste trabalho, os próximos capítulos trarão alguns exemplos da forma com que São José do Rio Preto, nosso recorte territorial, foi moldada a partir de programas realizados pelo Estado² e pelos agentes³ locais cujos resultados foram a criação e o posterior agravamento das desigualdades. Desde os primeiros planejamentos, colocados em

¹ Smith (2008, p. 184) argumenta que “a célula básica constituinte do espaço urbano é o espaço absoluto individual da propriedade privada e cada um desses espaços tem preço na forma de renda do solo”. Segundo o autor, esse preço é definido por um conjunto de fatores que incluem suas “propriedades (tamanho, forma da superfície, utilização atual etc.) e sua relação com outros melhoramentos e lugares (centro da cidade, transporte, rede de esgotos etc.)”.

² Nos apoiaremos na visão do Estado como uma instituição que atende principalmente aos interesses das elites. No debate marxista, Lênin (2017, p. 29, grifo do autor) define o Estado como o “produto e a manifestação do caráter inconciliável das contradições de classe”. Conforme o autor ressalta, o Estado tem início “onde, quando e na medida em que as contradições de classe *não podem* objetivamente ser conciliadas”, se tornando então um órgão de dominação de classe. Em sua obra clássica sobre a origem da família, da propriedade privada e do Estado publicada no século XIX, Engels (2019, p. 102), que inclusive foi a referência de Lênin, aponta que a falta de uma instituição que “eternizasse não só a divisão da sociedade em classes em surgimento, mas também o direito da classe possuidora à espoliação da classe não possuidora e à dominação sobre ela” resultou na criação do Estado. No espaço urbano, veremos que o Estado, a partir de seus projetos colocados em prática e com o uso do planejamento e do urbanismo como instrumentos, favorece as classes dominantes ao mesmo tempo em que torna a vida das classes dominadas cada vez mais difícil.

³ Giddens (2009, p. 17) ressalta que um agente deve ser “capaz de exibir (cronicamente, no fluxo da vida cotidiana) uma gama de poderes causais, incluindo o de influenciar os manifestados por outros”. Para o autor, um agente perde sua função quando perde o seu poder de influência.

prática ainda na década de 1950, e com o início da expansão urbana, as famílias mais abastadas começavam a se deslocar do Centro para os novos bairros na zona Sul, ao passo que os cidadãos mais pobres foram sendo realocados principalmente na zona Norte da cidade, em um processo de separação evidente. Nesse contexto, uma área recebeu mais investimentos em melhorias do que a outra ao longo dos anos, fazendo com que o solo urbano valorizasse ao mesmo tempo em que uma homogeneidade interna fosse criada, já que os segmentos mais pobres não têm condições de viver nos bairros considerados nobres.

Com as desigualdades existentes, torna-se comum presenciar relatos de moradores que reclamam por viver em áreas marcadas pela precariedade dos serviços básicos prestados. É mais comum observar que esses problemas ocorram sempre nas áreas menos valorizadas. Conforme Fernandes (2008, p. 187-8) ressalta, os “serviços públicos prestados não acompanham o crescimento da cidade, que se espalhou mais do que seria necessário ou prudente”. Nesse contexto:

[...] há crise de habitações, apesar do ritmo acelerado das construções; o sistema de abastecimento interno, de gêneros, de víveres e de outras utilidades, é defeituoso e encarece onerosamente o nível de vida [...]. É evidente que o progresso não beneficia a todos igualmente e que o ônus da nova ordem social cai, pesadamente, sobre os que dependem do valor pecuniário da própria força de trabalho⁴ (FERNANDES, 2008, p. 188).

Na sociedade capitalista, o espaço é transformado em uma mercadoria acessada de forma diferente. Conforme Carlos (2011a, p. 60) destaca, este sistema econômico se expande espacial e socialmente, incorporando as atividades realizadas pelo homem e sendo redefinido “sob a lógica do processo de valorização do capital – o espaço tornado mercadoria sob a lógica do capital fez com que o uso (acesso necessário à realização da vida) fosse redefinido pelo valor de troca”.

Em outra obra mais recente, Carlos (2018a, p. 50) ressalta que o “mundo da mercadoria se desenvolve sob novas formas, dentre elas, a mercadoria-espaço, o que interfere significativamente na prática socioespacial”. Dessa forma, a habitação se torna um item comercializável, cujo acesso é diferenciado. Segundo a autora:

A produção do espaço como mercadoria efetua-se em dois níveis: através da produção da habitação, uma mercadoria intercambiável no mercado imobiliário, sem o qual a função da moradia não se realiza; e através da produção da própria cidade pelo trabalho social presente e acumulado ao longo da história (CARLOS, 2018a, p. 50).

⁴ Segundo Beck (2011, p. 123), a “venda da mercadoria força de trabalho sempre representou e continua a representar para muitos precisamente o momento em que é determinado o contraste entre as classes no capitalismo”.

Na história rio-pretense, os anos de ditadura militar influenciaram diretamente na produção do espaço urbano. Empresários locais, ao apoiarem a intervenção militar, aumentaram a influência nas decisões tomadas na cidade nesta época. Teodózio (2008, p. 107) destaca, por exemplo, que os investimentos no setor industrial foram incentivados após a criação do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP), além da realização de estudos visando a viabilização de um plano municipal de industrialização. Conforme a autora complementa, em 1969 o então Prefeito Adail Vetorazzo (ARENA) foi o responsável pela criação de uma “Comissão Municipal de Industrialização, composta por empresários e diretores de empresas vinculadas a ACIA [*Associação Comercial, Industrial e Agrária de Rio Preto*] para elaborar e executar um plano municipal de industrialização” (TEODÓZIO, 2008, p. 107). Abaixo, o Quadro 1 traz os nomes dos componentes desta Comissão:

Quadro 1. Membros da Comissão Municipal de Industrialização, criada em 1969.

Membro	Ocupação
Anésio Vetorasso	Arquiteto
Carlos Roberto de Oliveira	Diretor do Frigorífico Bordon
Celso Silva Melo	– Sem informações –
Darcy Arantes	Diretor da Coca-Cola e vice-presidente da ACIA
Fadl Al-Haj	Industrial e fundador da Agrometal
José Arroyo Martins	Médico e fundador da Maternidade Nossa Senhora das Graças e do Hospital Nossa Senhora da Paz
José Pedro Salomão	Delegado da Secretaria da Fazenda e diretor da Cooperativa dos Cafeicultores da Alta Araraquarense (CAFEALTA)
Labieno Teixeira de Mendonça	Médico
Raul de Castro	Gerente-regional da Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL) e secretário da ACIA
Rudolph Lenhard	Advogado
Waldemar de Oliveira Verdi	Fundador do grupo Rodobens e presidente da ACIA

Fonte. Site Quem Faz História; Arantes (1997); Teodózio (2008).

Um dos resultados dessa Comissão, foi a criação do Distrito Industrial, implantado na zona Leste a partir da doação de terras do Estado⁵. Todavia, podemos destacar que, em uma ditadura levada adiante pela aliança entre militares e a classe capitalista brasileira, Rio Preto foi um dos exemplos de cidade em que a elite local trabalhou rápido visando se beneficiar com o momento político vivido no país. Entre os nomes que fizeram parte da referida Comissão, um dos destaques foi o do empresário Waldemar de Oliveira Verdi, que, em 1949, fundou o grupo

⁵ Abordaremos mais sobre esta questão na Parte 3 desta Tese

Rodobens, uma das principais empresas do país, que atua nos setores automotivo, financeiro e imobiliário. O empresário foi um dos principais defensores da intervenção militar, convidando inclusive o jornalista Carlos Lacerda para realizar um comício na cidade e também ver que os rio-pretenses eram defensores dos ideais da classe conservadora da época, ou seja, democracia, liberdade e família. Teodózio (2008, p. 104) destaca inclusive que o empresário, após o Golpe deflagrado no dia 31 de março de 1964, “pediu vigilância em relação à influência comunista sobre os trabalhadores rurais, considerados por ele ‘homens de subdesenvolvimento cultural’”.

Contudo, não só o setor industrial foi impactado durante o regime ditatorial. Conforme mencionado anteriormente, houve um primeiro planejamento realizado ao final da década de 1950, mas, com o início da ditadura militar a partir de 1964, ocorreram várias mudanças nos projetos anteriores, principalmente com a alteração de antigas leis municipais que favoreceram a especulação imobiliária e os proprietários de terra. Nos anos que se sucederam, São José do Rio Preto foi a primeira cidade no interior de São Paulo a ser incluída em um programa do governo federal que investiu recursos públicos nesta, como aconteceu com o Programa Especial Cidades de Porte Médio (PECPM), entre o final da década de 1970 e o início da década de 1980. Um dos objetivos do programa era o de criar novas alternativas para o volume de famílias que se deslocavam de outras regiões do país para a capital do estado de São Paulo, diminuindo assim a concentração populacional na metrópole e redirecionando as famílias para as cidades do interior com potencial econômico. Além disso, investimentos nas atividades industriais durante a década de 1970 já atraíram novos moradores à região de Rio Preto e, sobretudo, com destino à própria cidade. Todavia, apesar de ter sido a primeira cidade no estado, ela não foi a única:

No estado de São Paulo, quatro cidades foram selecionadas para participarem do PECPM: Presidente Prudente, Bauru e São José do Rio Preto, pois eram sedes de regiões que apresentaram percentuais de retração populacional, na década de 1960, causados pela atração de empregos urbanos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas. As cidades de Ribeirão Preto e de Rio Claro foram selecionadas posteriormente; a primeira, apresentava equilíbrio populacional e evidente potencial econômico; a segunda, situada na região de Campinas, já se firmava economicamente com indústrias de autos e tratores (TEODÓZIO, 2008, p. 125).

Segundo Baeninger (2011, p. 60-1), uma das vertentes da desconcentração populacional na metrópole “teve sua origem na política de distribuição das atividades econômicas em direção ao interior de São Paulo a partir dos anos 1970”. Conforme a autora ressalta:

A interiorização das atividades industriais conduziu à emigração de cerca de 500 mil pessoas em direção ao interior do Estado de São Paulo nos anos 1970, e mais de 1 milhão de emigrantes em direção às demais regiões do estado nos anos 1990 (BAENINGER, 2011, p. 61).

Todavia, apesar do aporte financeiro, não houve um planejamento da administração municipal para receber os migrantes, e o resultado foi que os problemas intraurbanos começaram a se tornar mais evidentes, visto que não foram produzidas moradias suficientes para resolver o problema do déficit habitacional, por exemplo. É importante ressaltar que o aporte financeiro do referido programa não foi usado na produção de habitações na cidade, ou seja, essa obrigação ainda era da administração local. A verba foi direcionada principalmente para o investimento em infraestrutura.

Os problemas habitacionais facilitaram o trabalho de proprietários de terras e especuladores que, com a pouca fiscalização do poder público, criavam loteamentos precários e comercializavam as habitações para as famílias. Eram empreendimentos localizados principalmente na porção Norte da cidade, sem infraestrutura e quase sempre desconectados da mancha urbana. Apesar das condições, eram comercializados com certa rapidez, visto que eram acessíveis às famílias pobres que não podiam arcar com os valores das moradias em áreas bem localizadas. Essas ações promovidas pelos agentes ajudaram a criar uma paisagem urbana desigual em Rio Preto, que persiste até hoje.

O espaço urbano é resultado da ação de diferentes agentes, que trabalham próximos uns aos outros. No âmbito da produção de moradias, por exemplo, Harvey (1980, p. 139) ressalta que cada grupo “tem um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca”. Dessa forma, o autor lista alguns dos principais envolvidos neste mercado, como, por exemplo, os “usuários de moradia”; os “corretores de imóveis”; os “proprietários”; os “incorporadores”; as “instituições financeiras” e, por fim, as “instituições governamentais”.

Entre os agentes mencionados acima, para o caso de São José do Rio Preto nós podemos incluir, pelo menos no caso do mercado ilegal de loteamentos, os proprietários fundiários que parcelavam determinadas partes de suas fazendas para a produção de moradias. Ocorreu uma multiplicação de empreendimentos ilegais entre as décadas de 1980 e 1990, parando apenas no começo do novo século e sendo definitivamente encerrada em 2009, quando entrou em prática o programa de regularização fundiária municipal que aumentou a fiscalização. Existiam mais de cem assentamentos ilegais na cidade quando o programa foi iniciado. Contudo, havia também a produção de loteamentos dentro da lei. Nesse caso entravam as incorporadoras, as instituições financeiras, os corretores de imóveis e, no caso dos projetos federais, o próprio Estado. Entre 2010 e 2020, foram implantados 108 novos empreendimentos habitacionais na cidade, colocando Rio Preto na liderança do estado entre as cidades que mais aprovaram projetos destinados à moradia.

Todas essas ações tiveram impacto na paisagem urbana rio-pretense, que se tornou dispersa e desigual, pois enquanto os empreendimentos populares eram implantados em sua maioria no setor Norte, havia também os projetos habitacionais destinados aos cidadãos mais ricos, como, por exemplo, os bem localizados condomínios fechados nas zonas Leste e Sul-Sudoeste, que começaram a ser implantados na década de 1970, e a verticalização ainda em evidência na região central da cidade. No caso dos loteamentos ilegais, só após a regularização eles entram no mapa oficial de Rio Preto, tornando possível observar que muitos foram implantados em locais distantes, que avançam pela zona rural e dificultam o acesso à cidade. Essas práticas mostram como o espaço urbano foi produzido e apropriado de forma desigual pelas classes.

Assim, a nossa *hipótese* é de que as ações, repletas de interesses, dos diferentes agentes (o Estado, a Prefeitura, os promotores imobiliários e os proprietários de terras locais principalmente) – e em diferentes épocas – contribuíram para a produção de um espaço desigual em São José do Rio Preto, que transformou o urbano em um mosaico composto por zonas e bairros que são internamente homogêneos, mas que, externamente, apresentam desigualdades facilmente perceptíveis – como ocorrem principalmente entre os bairros das zonas Norte e Sul –, resultando na segregação socioespacial, um processo que, conforme veremos, está fundamentado na propriedade privada e se expressa pela separação, pelas diferentes condições de acesso dos cidadãos à centralidade e aos serviços essenciais e, sobretudo, pela própria negação do urbano como um local de encontro. Em Rio Preto, a segregação promoveu, ao longo de boa parte da segunda metade do século XX, a divisão da cidade entre uma zona Norte empobrecida, uma zona Sul valorizada e, mais tardiamente, uma zona Leste onde também se nota a existência de áreas compostas por condomínios de luxo e por loteamentos populares, mas que, em comparação com as duas regiões citadas anteriormente, apresenta uma maior heterogeneidade. A zona Oeste é ocupada principalmente pelo Distrito Industrial e o Centro se tornou um espaço que, mesmo passando por um processo de deterioração, ainda traz características de um espaço integrador simbolizado sobretudo pelo comércio, pelos monumentos e pelos edifícios do Poder Público que se instalaram nessa região⁶. A *questão central* que norteia este trabalho é a seguinte: qual o papel dos agentes na produção desigual do espaço urbano de São José do Rio Preto, que provocam a segregação?

⁶ Para exemplificar a paisagem urbana de Rio Preto sob a segregação, nos baseamos principalmente na definição de Castells (2020, p. 251), na qual o processo é entendido como a “tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”.

Acerca deste processo, Alvarez (2013, p. 113) pensa a segregação como um conteúdo “intrínseco à constituição do espaço urbano capitalista, fundamentado na propriedade privada da terra e na valorização do capital como sentido último da reprodução social”. Conforme a autora reforça, a segregação se destaca na aparência “desigual das habitações, na dificuldade e/ou impossibilidade de acesso à centralidade urbana e aos serviços, e hoje, marcadamente pela quase impossibilidade da presença na cidade, para grande parte dos seus habitantes”.

Nesse contexto, Kowarick (2000, p. 58) salienta que o desenvolvimento da segregação nas cidades tem forte participação do Estado “pelos volumosos investimentos que injeta no tecido urbano”. Conforme o autor ressalta:

[...] aí assenta-se a constante produção de novas “periferias”, que alargam enormemente as manchas urbanas, originando núcleos demograficamente rarefeitos e desprovidos de benfeitorias e nos quais a população constrói a sua “casa própria” em terrenos “clandestinos”, quando não vai habitar em cortiços ou favelas (KOWARICK, 2000, p. 58).

Conforme visto, o agravamento das desigualdades em Rio Preto ocorreu principalmente na segunda metade do século XX, especificamente durante a ditadura (1964-1985), com o recebimento de investimentos do governo que foram destinados para determinados projetos. A cidade se tornou um novo destino dos migrantes, mas ainda não estava preparada para disponibilizar trabalho e moradia suficientes para todos que chegavam. Surgiram então os proprietários de terras com a “solução” para o problema da habitação, ou seja, loteamentos precários nas periferias onde as famílias poderiam construir a sua própria habitação aos poucos, conforme eles pudesse pagar. Assim, as famílias pobres eram afastadas para longe das vistas, ficando isoladas em certos locais.

As décadas se passaram, mas a prática de produzir empreendimentos populares nas periferias empobrecidas continua firme. A principal diferença é que hoje eles são legalizados, mas as famílias mais pobres continuam sendo direcionadas para locais distantes que demandam longos deslocamentos. Veremos mais para frente neste trabalho que, entre as cidades do estado de São Paulo que mais aprovaram novos projetos habitacionais, São José do Rio Preto ocupa a primeira colocação. Os novos loteamentos, verticais e horizontais, populares e de alto padrão, proliferam, e a paisagem urbana vai se tornando mais dispersa e mais desigual. Os projetos destinados às classes média e burguesa são implantados nas melhores localizações, onde o valor do metro quadrado é maior e há vias de acesso bem conservadas para facilitar o deslocamento às outras áreas da cidade. Para os outros, há as terras mais baratas, cujas melhorias são aguardadas e chegam numa velocidade menor. No entanto, para aqueles que também não possuem condições de arcar com os custos de uma moradia popular, existem as favelas, que

estão sempre ressurgindo na cidade após alguns intervalos de tempo e reforçam as desigualdades existente entre os cidadãos, assim como há também a última opção: as ruas.

Conforme Rodrigues (2007, p. 74-5, grifo nosso) salienta, a “desigualdade socioespacial é expressão do processo de urbanização capitalista, um produto da reprodução ampliada do capital que se perpetua como condição de permanência da desigualdade social”. Os agentes capitalistas e o Estado são apontados pela autora, ao mencionar o “discurso dominante”, como os responsáveis por promover o desenvolvimento econômico do espaço urbano. Por outro lado, neste mesmo discurso, os responsáveis pelos problemas urbanos são outros:

Os **agentes não tipicamente capitalistas**, como os que produzem a cidade com autoconstrução, mutirão, favelas, ocupações coletivas, parecem ser apenas os causadores dos problemas. A produção do espaço pelos diferentes grupos societários é abstraída, pois não faz parte do mundo idealizado. Os problemas advindos da urbanização, como a segregação espacial, são tidos como causas e como desvios de um modelo de urbanização cujo pressuposto é uma cidade ideal. Na cidade ideal não haveria problemas de moradia, de transporte, de escolas, postos de saúde e hospitais, poluição, entre outros. Na cidade ideal, objeto e objetivo do planejamento de prancheta, espera-se que os trabalhadores “desapareçam” após a jornada de trabalho. No entanto, na cidade real, os trabalhadores não são invisíveis, os trabalhadores e os problemas não desaparecem, mas pelo contrário, são visíveis e para ignorar as causas são tidos como causadores dos problemas a que estão submetidos (RODRIGUES, 2016, p. 75).

Dessa forma, estes “agentes não tipicamente capitalistas”, que são vistos como os culpados pelos problemas urbanos, frequentemente são os alvos de políticas públicas que tem como objetivo principal mantê-los fora das vistas, afastando-os das áreas consideradas nobres.

Em análise semelhante, Singer (1982, p. 33) destaca que a cidade capitalista “não tem lugar para os pobres”. Nesse contexto, o autor ressalta que a “propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano”. No entanto:

[...] o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes, pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano. Esta parte da população acaba morando em lugares em que, por alguma razão, os direitos de propriedade privada não vigoram: áreas de propriedade pública, terrenos em inventário, glebas mantidas vazias com fins especulativos etc., formando as famosas invasões, favelas, mocambos etc. (SINGER, 1982, p. 33).

A cidade, segundo Harvey (2014a, p. 134) ressalta, é o lugar “onde pessoas de todos os tipos e classes se misturam, ainda que relutante e conflituosamente, para produzir uma vida em comum, embora perpetuamente mutável e transitória”. Apesar de ser um lugar de encontro, na

cidade capitalista não faltam, por parte dos diferentes agentes, ações que visam evitar ao máximo que ocorra essa mistura entre os diferentes tipos e classes mencionadas pelo autor. As tentativas de evitamento são frequentes. Como não é possível fazer com que os trabalhadores ou pobres “desapareçam”, o que resta é tentar mantê-los distantes nas cidades. A própria mercantilização do solo urbano é uma forma de separar os cidadãos, pois a apropriação se torna desigual e o acesso às áreas que contam com os principais serviços urbanos é privilégio de poucos. Além disso, são criados também espaços exclusivos – destinados ao lazer, ao consumo ou a moradia⁷ – que segregam as diferentes classes, enfraquecem os espaços públicos e diminuem a capacidade de cooperação entre as pessoas.

A “cooperação” mencionada acima é definida de forma sucinta por Senett (2012, p. 15) como uma “troca em que as partes se beneficiam”. Ela pode ser compreendida como uma ajuda para obter algo que não pode ser alcançado sozinho, por exemplo. Com o evitamento entre as pessoas, essas ações se tornam cada vez mais difíceis. Acerca dessa questão, o autor salienta que:

[...] a sociedade moderna está “desabilitando” as pessoas da prática da cooperação. A desabilitação vem ocorrendo em igual medida no terreno social: as pessoas perdem a capacidade de lidar com as diferenças insuperáveis, à medida que a desigualdade material as isola, que o trabalho de curto prazo torna superficiais os contatos sociais e gera ansiedade a respeito do Outro. Estamos perdendo as habilidades de cooperação necessárias para o funcionamento de uma sociedade complexa (SENNETT, 2012, p. 19-20)

O objetivo principal desta Tese é investigar a produção do espaço urbano em São José do Rio Preto, uma cidade que traz em sua história ações voltadas para a geração e manutenção das desigualdades no tecido urbano, que aumentam as contradições internas e que ano após ano vão sendo reforçadas. Para isso, torna-se importante identificar os principais agentes produtores do espaço urbano rio-pretense, assim como compreender os elementos que já sugeriam um processo inicial de “divisão”⁸ entre as diferentes zonas e que seria reforçado posteriormente na cidade. Analisaremos também as relações entre a expansão urbana e a segregação socioespacial decorrentes da produção imobiliária em Rio Preto, evidenciando os padrões espaciais e aqueles que são mais afetados pelos processos.

⁷ Sobre a questão da moradia, Beck (2011, p. 128) ressalta que a criação de “novos assentamentos urbanos”, como ocorre com os condomínios, por exemplo, enfraquecem as interações entre os cidadãos, podendo ser traduzido como “ausência de relações”, isolamento social; mas também: redes de vizinhança, camaradagem e amizade selecionadas e construídas por cada um”.

⁸ O uso das aspas é importante, pois é frequente ouvir, até mesmo de agentes da Prefeitura, que há duas cidades dentro de São José do Rio Preto: a zona Norte dos populares e a zona Sul dos abastados, e essa divisão acaba sendo feita pela linha de trem que passa pela cidade.

Esta Tese está estruturada em quatro partes compostas por diferentes tópicos:

Na Parte 1, realizamos algumas reflexões teóricas acerca da produção do espaço urbano, tendo como base uma extensa bibliografia sobre o tema.

Na Parte 2, realizamos um debate acerca da formação das classes em São José do Rio Preto, passando pelo período pré-estrada de ferro até o período pós-estrada de ferro que cobre também o início da expansão urbana.

A Parte 3 foi fruto de um extenso trabalho de campo por toda a cidade de São José do Rio Preto. Aqui, buscamos apresentar a cidade ao leitor, expondo a forma como a segregação se tornou um conteúdo na produção do espaço urbano neste nosso recorte territorial, um conteúdo exposto, sobretudo, pela visível desigualdade entre o Centro e as regiões Norte, Sul, Leste e Oeste.

Por fim, na Parte 4 nós restringimos a análise à questão da moradia em São José do Rio Preto, mostrando como os agentes locais, por um lado, e o Estado, por outro, se utilizaram de estratégias semelhantes para afastar as classes, reforçando a segregação já existente.

Procedimentos metodológicos

Para o desenvolvimento do trabalho, tornou-se pertinente um aprofundamento teórico-metodológico a partir da consulta de obras que trazem reflexões sobre a produção do espaço urbano em São José do Rio Preto, seus agentes e os processos resultantes de suas ações. Para isso, é indispensável a consulta em livros, teses, dissertações, artigos em periódicos científicos, jornais etc. Discussões sobre os programas habitacionais implantados em diferentes períodos na cidade serão realizadas no trabalho visando servir de apoio para a compreensão da expansão urbana em São José do Rio Preto. A busca por informações relevantes nos acervos da biblioteca pública de Rio Preto foi de suma importância. Para o embasamento teórico, buscamos obras que trazem discussões sobre temas essenciais para esta Tese, como por exemplo, o debate sobre a produção do espaço e a segregação socioespacial, dois conceitos que estão inclusive no título desta pesquisa.

Para o cumprimento do objetivo proposto anteriormente, realizamos entrevistas não-diretivas e semi-diretivas como estratégia metodológica adequada. Para isso, fizemos contato com os agentes produtores do espaço urbano de São José do Rio Preto, como, por exemplo, membros das Secretarias Municipais, vereadores etc. Além disso, demos voz também aos cidadãos. No caso da entrevista não-diretiva, Colognese e Melo (1988, p. 144) ressaltam que ela “atende principalmente a finalidades exploratórias, sendo comum sua utilização no

detalhamento de questões/problemas e formulação/organização mais precisa dos conceitos relacionados”. Já na entrevista semi-diretiva há a “formulação da maioria das perguntas previstas com antecedência e sua localização é provisoriamente determinada. O entrevistador tem uma participação bem mais ativa em relação a entrevista não-diretiva”. Esse procedimento metodológico das entrevistas nos deu inclusive a possibilidade de levantar possíveis novas hipóteses durante a realização da pesquisa.

Complementarmente foram realizados, entre os meses de novembro de 2018 e janeiro de 2019, trabalhos de campo de observação e descrição⁹ por toda São José do Rio Preto, buscando informações importantes a partir de diálogos com moradores dessas áreas e com outros agentes que pudessem trazer contribuições pertinentes ao trabalho. As observações se iniciaram no Centro e se estenderam para as zonas Norte, Sul, Leste e Oeste. Esse procedimento é importante, pois, ao percorrer essas áreas especialmente a pé, é possível notar detalhes que até então passam despercebidos quando se faz esse caminho dentro de um carro ou de um transporte coletivo, por exemplo. Assim, as observações possibilitaram fazer descrições mais detalhadas do que acontece nas diferentes regiões da cidade, ao mesmo tempo que as fotografias tiradas ajudarão o leitor e compreender o que está sendo explicado e discutido. O resultado deste trabalho foi apresentado na Parte 3.

A análise do Plano Diretor de São José do Rio Preto e a coleta de informações e dados quantitativos disponíveis no IBGE (população, rendimentos), na Prefeitura Municipal e nos *sites* das empresas responsáveis tanto pela implantação quanto pela administração dos empreendimentos imobiliários também foram levados em conta na pesquisa.

Outro procedimento metodológico indispensável para a Tese foi a representação cartográfica. Através dos mapas, podemos mostrar informações como a expansão urbana; a localização dos loteamentos populares e dos demais empreendimentos imobiliários implantados na cidade etc., o que é fundamental para possibilitar o estudo das lógicas locacionais das incorporadoras que atuam na cidade. Para isso, optamos por utilizar programas como o Corel Draw, Philcarto ou o ArcGIS.

Os resultados obtidos a partir dos trabalhos de campo foram analisados em conjunto com a orientadora, sendo importantes através dos seus respectivos pareceres, assim como críticas e sugestões para o avanço da pesquisa. A articulação entre teoria e empiria é importante para a compreensão dos processos que serão investigados em São José do Rio Preto, através

⁹ Para Boni e Quaresma (2005, p. 71), esse procedimento “faz com que o observador tenha um contato mais direto com a realidade. Esta técnica é denominada observação assistemática, onde o pesquisador procura registrar os fatos da realidade sem a necessidade de utilizar os meios técnicos especiais”.

das questões e dos objetivos propostos para esta pesquisa. As tabulações dos dados obtidos com os trabalhos de campo, além da transcrição e análise cuidadosa das entrevistas feitas com os cidadãos e os agentes, foram indispensáveis para o seguimento e elaboração do texto final da Tese a ser realizado após a conclusão dos trabalhos de campo planejados.

PARTE 1

CONTEXTUALIZANDO A PESQUISA

1.1. Da transformação da natureza à produção do espaço urbano

“Nos dias de hoje raramente se encontram sobre a face da Terra áreas que ainda possam ser consideradas como remanescentes da natureza bruta, natural.” (SANTOS, 2012a, p. 214)

Sendo o espaço um dos conceitos-chave da Geografia, compreender a sua produção é essencial para dar seguimento a este trabalho, visto que no próprio título há a presença do conceito, assim como há também a segregação, que será tratada em seguida. Dessa forma, neste primeiro capítulo, faremos alguns apontamentos acerca da produção do espaço urbano. Iniciaremos então abordando como a modificação da natureza pelo homem tem um papel fundamental nesse processo para, em seguida, discutirmos os agentes e processos envolvidos na produção da cidade e do urbano.

1.1.1. Tudo tem início na natureza

Ao longo da história, o homem aprendeu a criar ferramentas que possibilitaram utilizar a matéria-prima que a natureza fornece, modificando a paisagem de forma a torná-la funcional às suas necessidades. Através do seu trabalho, o homem “medeia, regula e controla o seu metabolismo com a natureza” (MARX, 2013, p. 255)¹⁰. Dessa forma:

A fim de se apropriar da matéria natural de uma forma útil para sua própria vida, ele põe em movimento as forças naturais pertencentes a sua corporeidade: seus braços e pernas, cabeça e mãos. Agindo sobre a natureza externa e modificando-a por meio desse movimento, ele modifica, ao mesmo tempo, sua própria natureza (MARX, 2013, p. 255).

Com o tempo, o desenvolvimento de técnicas cada vez mais eficientes torna possível que as mudanças sejam realizadas em larga escala, e pouco do que é considerado como original ainda pode ser encontrado. Em uma primeira aproximação, a produção do espaço implica na modificação da natureza pelo homem. Nesse contexto, Santos (2012a, p. 214) ressalta que o “que aparece aos nossos olhos [...] é a natureza selvagem modificada pelo trabalho do homem”.

Isto é fácil de constatar numa cidade ou numa zona agrícola e é menos perceptível em certas áreas onde as modificações impostas pelo homem são

¹⁰ Quando analisa a questão da produção em obra anterior, Marx (2011, p. 41) ressalta que isto não é possível “sem um instrumento de produção, mesmo sendo este instrumento apenas a mão. Nenhuma produção é possível sem trabalho passado, acumulado, mesmo sendo este trabalho apenas a destreza acumulada e concentrada na mão do selvagem pelo exercício repetido”.

menos visíveis. A natureza se transforma pela produção e não há produção sem instrumentos de trabalho. Desde o início dos tempos históricos, o homem-produtor idealizava e construía o seu instrumento de trabalho com suas próprias mãos; transportava-o, cada dia, de suas casas ao lugar de trabalho e utilizava-o como um prolongamento imediato de seu corpo (SANTOS, 2012a, p. 214).

O espaço, conforme Santos (2009a, p. 63) aponta em outra obra, é formado por “um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”.

No começo era a natureza selvagem, formada por objetos naturais que ao longo da história vão sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, depois, cibernéticos, fazendo com que a natureza artificial tenda a funcionar como uma máquina. Através da presença desses objetos técnicos: hidroelétricas, fábricas, fazendas modernas, portos, estradas de rodagem, estradas de ferro, cidades, o espaço é marcado por esses acréscimos, que lhe dão um conteúdo extremamente técnicos.

Dessa forma, as alterações empreendidas fazem com que o espaço, conforme o autor salienta, se torne um “sistema de objetos cada vez mais artificiais” (SANTOS, 2009a, p. 63).

Não há um efetivo domínio do homem sobre a natureza, mas as suas criações passam a fazer parte da paisagem que cada vez mais deixa de ser natural e se torna humanizada. Harvey (2011, p. 151) ressalta que o assim chamado “‘ambiente natural’ é objeto de transformação pela atividade humana”. Nesse sentido, a agricultura domina os campos enquanto cidades são construídas em quase todos os tipos de terrenos graças às técnicas que podem drenar áreas pantanosas ou mesmo estabelecer uma aglomeração em um ambiente desértico. Por outro lado, as florestas são derrubadas para que as estradas de ferro cruzem regiões inteiras e liguem uma cidade a outra, contribuindo para o avanço das atividades agrícolas e para o transporte da produção de um ponto a outro.

Há uma longa lista de agentes que atuam na produção desse espaço – ou a “segunda natureza” –, mas, para Harvey (2011, p. 152), os “dois principais agentes sistêmicos no nosso tempo são o Estado e o capital”.

A paisagem geográfica da acumulação do capital está em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas (HARVEY, 2011, p. 152).

Os agentes capitalistas produzem então essa segunda natureza como um “empreendimento especulativo, muitas vezes com a conivência e a cumplicidade, se não ativa colaboração, do aparelho do Estado” (HARVEY, 2011, p. 154). Veremos adiante que, sob o capitalismo, há uma generalização da mercadoria, e isso se torna evidente sobretudo nas cidades

cujo espaço, fragmentado e dividido entre os diferentes agentes, é apropriado de forma desigual. Em alguns casos o Estado aparece como o agente responsável por financiar e viabilizar projetos que modificam áreas inteiras tornando-as homogêneas.

Todavia, nem sempre o homem esteve sob vigência de um modo de produção capitalista. Lefebvre (1991, p. 47) argumenta que um “exame das transições entre os modos de produção revelará que um novo espaço foi gerado durante essas mudanças, um espaço que é planejado e organizado posteriormente”. Mais adiante na mesma obra, o autor reforça essa ideia usando como exemplo os modos de produção feudal e capitalista:

Não há dúvida de que a sociedade medieval – ou seja, o modo de produção feudal, com suas variantes e peculiaridades locais – criou seu próprio espaço. O espaço medieval foi construído sobre o espaço constituído no período anterior, e preservado como substrato e suporte para seus símbolos [...] Este espaço foi o ponto de partida para a acumulação de capital na Europa Ocidental, cuja fonte original e berço foram as cidades. O capitalismo e o neocapitalismo produziram um espaço abstrato, que inclui o “mundo das mercadorias”, sua “lógica” e suas estratégias mundiais, assim como o poder do dinheiro e o do Estado político. Este espaço foi fundado sobre uma vasta rede de bancos, centros empresariais e grandes instituições produtivas, bem como autoestradas, aeroportos e demais redes de informação. Nesse espaço, a cidade – outrora berço da acumulação, manancial da riqueza e centro do espaço histórico – se desintegrou (LEFEBVRE, 1991, p. 53).

Dessa forma, a produção se desenvolve ao longo do tempo de forma a tornar o espaço funcional às necessidades para depois encontrar outras formas de modificá-lo de acordo com as novas demandas. Conforme Santos (2012a, p. 201-2) ressalta, a “natureza sempre foi o celeiro do homem, ainda mais quando este se encontrava na sua fase pré-social”. Contudo, em determinado momento o homem passa a buscar formas de exercer um controle maior sobre a matéria-prima da natureza, e isso ocorre a partir da criação e do uso de diferentes instrumentos.

Nesse momento, a natureza deixa de comandar as ações dos homens e a atividade social começa a ser uma simbiose entre o trabalho do homem e uma natureza cada vez mais modificada por esse mesmo trabalho. Nosso enfoque é fundamentalmente baseado no fato de ser o espaço humano reconhecido, tal qual é, em qualquer que seja o período histórico, como um resultado da produção. O ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço. A promoção do homem animal a homem social deu-se quando ele começou a produzir. Produzir significa tirar da natureza os elementos indispensáveis à reprodução da vida. A produção, pois, supõe uma intermediação entre o homem e a natureza através das técnicas e dos instrumentos de trabalho inventados para o exercício desse intermédio (SANTOS, 2012a, p. 202).

No contexto da produção do espaço, com a criação e posterior melhoria das técnicas e dos instrumentos usados pelo homem, a existência do ambiente natural, ainda pouco modificado, vai dando lugar a um ambiente em que restam poucos lugares cujos impactos da

ação humana ainda não deixaram resultados. Para Santos (2012a, p. 203), “produzir e produzir espaço são dois atos indissociáveis”.

Pela produção o homem modifica a Natureza Primeira, a natureza bruta, a natureza natural, socializando-a. É por essa forma que o espaço é criado como Natureza Segunda, natureza transformada, natureza social ou socializada. O ato de produzir é, ao mesmo tempo, o ato de produzir o espaço.

Em síntese, conforme Moreira (2018, p. 24) ressalta, o espaço representa o “termo da unidade”, ou seja, é o “plano em que se dá a relação homem-natureza. E âmbito em que as coisas então dissociadas se juntam”. O homem, segundo o autor reforça, se sobrepõe à natureza, modificando a paisagem e tornando-a humanizada¹¹.

As sociedades, conforme Lefebvre (2008, p. 141) ressalta, sempre foram capazes de criar o seu espaço. Contudo, um “salto das forças produtivas permite produzir o espaço. Essa produção pode recorrer a todas as técnicas e a todas as ciências, as que captam e utilizam as energias massivas e as que estudam ou utilizam energias finas (informática, cibernética)”.

Esse é o reverso e a contrapartida da destruição da natureza: a produção do espaço. A automatização, outro aspecto das forças produtivas, e a alta tecnicidade não se vinculam imediatamente à produção do espaço; no presente, elas serviriam, antes, ao controle do espaço existente.

Todavia, apesar da questão da produção do espaço ser debatida usando principalmente como base as origens do capitalismo e das técnicas que foram desenvolvidas, esse processo já ocorria desde antes da consolidação desse modo de produção. Contudo, é sob o capitalismo que há a generalização da mercadoria, que transforma a terra em um bem que pode ser parcelado e comercializado por um preço. Conforme Carlos (2011b, p. 64) destaca, a produção do espaço é “anterior ao capitalismo e se perde numa história de longa duração iniciada no momento em que o homem deixou de ser coletor e caçador e criou condições de, através de seu trabalho, transformar efetivamente a natureza”. Por outro lado, conforme ressaltado, é com o advento desse sistema econômico que a produção do espaço se universaliza e domina em todas as partes do mundo. Nesse contexto, há uma generalização da mercadoria no sentido de que o espaço, ao ser parcelado, se torna fragmentado e passa a ser comercializado e apropriado de diferentes formas, o que representa a hierarquização nos acessos desiguais, sobretudo nas cidades.

¹¹ A indústria, conforme será visto adiante, tem um papel fundamental na transformação do espaço em um aglomerado de paisagens artificiais construídas pelo homem. Giddens (1991, p. 72, grifo do autor) ressalta que a indústria moderna, criada pela parceria entre ciência e tecnologia, “transforma o mundo da natureza de maneiras inimagináveis às gerações anteriores”. Com isso, nos “setores industrializados do globo [...] os seres humanos vivem num *ambiente criado*, um ambiente de ação que, é claro, é físico, mas não é mais natural”. O autor aponta as áreas urbanas e as demais paisagens como resultados da ação humana na modificação da natureza, ou do ambiente natural.

A industrialização teve papel central na mercantilização e na produção generalizada do espaço. Segundo Soja (1993, p. 156), o desenvolvimento desse processo não foi “sereno” e “automático”, ou, conforme o autor aponta, sem “resistência ou constrangimento na paisagem”. Nesse contexto, o autor ressalta que o capital industrial se desenvolveu em diferentes “arenas de luta”:

[...] a destruição das relações feudais de propriedade e a turbulenta criação de um proletariado “liberto” de seus meios de subsistência anteriores; os desarraigamentos correlatos, associados ao progressivo fechamento e mercantilização das terras rurais e urbanas; a extensa concentração geográfica da força de trabalho e da produção industrial nos centros urbanos (e a destruição concomitante, embora incompleta, das formas anteriores de urbanização, industrialização e vida rural); a separação induzida entre o local de trabalho e a residência, e a padronização igualmente induzida dos usos da terra urbana e do meio ambiente construído do urbanismo.

Dessa forma, Marx e Engels (2007, p. 60) apontam que a grande indústria representou um fator que criou “as grandes cidades modernas, nascidas da noite para o dia. Destruuiu, onde quer que tenha penetrado, o artesanato e, em geral, todos os estágios anteriores da indústria. Completou a vitória [da cidade] comercial sobre o campo”.

A relação entre a industrialização e a produção do espaço urbano, conforme visto acima, não pode ser ignorada. Um processo influenciou diretamente no outro, tendo a cidade a função de reunir toda a produção. Dessa forma, por um lado, segundo Lefebvre (1999, p. 108) a **indústria** “captura a natureza para apoderar-se de seus recursos e não a respeita; ela a desventra para apoderar-se de seus recursos em energia e em matéria; a devasta para ‘produzir’ coisas (intercambiáveis, vendáveis) que não são da natureza nem estão nela”; por outro lado, a **cidade** “atrai para si tudo que nasce, da natureza e do trabalho, noutros lugares: frutos e objetos, produtos e produtores, obras e criações, atividades e situações [...] Ela centraliza as criações [...]” (LEFEBVRE, 1999, p. 109). Esta discussão entre industrialização e urbanização aparecerá novamente em outras partes deste trabalho, sendo retomada principalmente na Parte 2, em um capítulo específico que mostrará os efeitos em São José do Rio Preto. No tópico a seguir, abordaremos a questão da cidade e do urbano como o espaço que a tudo reúne.

1.1.2. Tudo se junta na cidade

Com o ambiente natural destruído pela ação do homem, Lefebvre (1976, p. 15) ressalta que tem origem assim uma “segunda natureza”, que pode ser traduzida como a criação, por exemplo, da cidade e do urbano. Ao mesmo tempo, o autor destaca que não há inimigo pior para o urbano do que o planejamento e o urbanismo, identificados como “instrumentos estratégicos” do

capitalismo e do Estado, que manipulam e fragmentam a realidade urbana, influenciando na produção de um espaço controlado. Dessa forma:

A cidade, anti-natureza ou não-natureza e, ainda assim, segunda natureza, anuncia o mundo futuro, o mundo do urbano generalizado. A natureza, como a soma das particularidades externas uma à outra e dispersa no espaço, morre. Dá lugar ao espaço produzido, ao urbano. O urbano, definido como assembleias e encontros, é, portanto, a simultaneidade (ou centralidade) de tudo o que existe socialmente (LEFEBVRE, 1976, p. 15).

Acerca do urbanismo, Alvarez (2013, p. 118) argumenta que, este instrumento, ao buscar a “eficiência e a garantia do funcionamento da cidade, almeja contemplar os usos produtivos, aqueles para os quais e através dos quais o valor pode ser produzido e realizado, minimizando as possíveis barreiras para esta circulação”, ou seja, aquelas que contemplam a “apropriação pelos corpos, pela arte, pela politização”.

Evidentemente, o Estado possui o monopólio da violência, da coação e do território e, com isto, disciplina o uso da cidade. Mas, o urbanismo confere a esta possibilidade o discurso técnico e as soluções que delimitam os usos (seja para mantê-los ou renová-los) e justifica a segregação, ocultando interesses econômicos e a razão dominadora do Estado (ALVAREZ, 2013, p. 118).

No sistema capitalista, o espaço é produzido e transformado em mercadoria, cuja apropriação torna-se desigual. Segundo Carlos (2011b, p. 64), nessa fase a produção do espaço “adquire contornos e conteúdos diferenciados dos momentos históricos anteriores, expande-se territorial e socialmente [...] incorporando as atividades do homem, redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital”. Conforme a autora ressalta, no capitalismo o espaço “assume a condição de mercadoria como todos os produtos dessa sociedade. A produção do espaço se insere, assim, na lógica da produção capitalista que transforma todo o produto dessa produção em mercadoria” (CARLOS, 2011b, p. 64).

Contudo, o que é o capital? Para Harvey (1992, p. 308), este aparece como um processo de “reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas”. Nesse sentido, o autor destaca a existência de “regras internalizadas de operação” que são criadas para garantir que esse processo seja um:

[...] modo dinâmico e revolucionário de organização social que transforma incansável e incessantemente a sociedade em que está inserido. O processo mascara e fetichiza, alcança crescimento mediante a destruição criativa, cria novos desejos e necessidades, explora a capacidade do trabalho e do desejo humanos, transforma espaços e acelera o ritmo da vida (HARVEY, 1992, p. 308).

O capital, além de um processo, se torna também uma condição, ou seja, para ter acesso à essas mercadorias é preciso dispor de um dinheiro. A partir do que foi citado acima, compreendemos que todas as pessoas estão implicadas neste processo, mas há diferenças visíveis nas condições de acesso a esse capital que possibilitaria satisfazer as necessidades e os desejos que são criados. Com a própria mercantilização da terra urbana, o cidadão, para acessar as melhores áreas, que tendem a ser exclusivas, necessita contar com dinheiro suficiente para isso, o que não é a realidade de todos.

Acerca da transformação da terra urbana em algo que pode ser parcelado e vendido como uma mercadoria, Lefebvre (2008, p. 83) ressalta que a indústria tem um papel central nessa mudança¹². Dessa forma, a indústria surge como a “não-cidade”, ou a “anticidade”, modificando completamente a constituição de um espaço que promove as reuniões e os encontros para um espaço em que essas ações se tornam impraticáveis. Conforme o autor argumenta, ela, a indústria, utilizou os recursos, como, por exemplo, as fontes de energia, as matérias-primas etc., mas também “atacou as cidades no sentido mais forte do termo, destruindo-as, dissolvendo-as. Ela as fez crescer desmesuradamente e provocou uma explosão de suas características antigas (fenômeno de implosão-explosão)”. Nesse contexto:

Com a indústria, tem-se a generalização da troca e do mundo da mercadoria, que são seus produtos. O uso e o valor de uso quase desapareceram inteiramente, não persistindo senão como exigência do consumo de mercadorias, desaparecendo quase inteiramente o lado qualitativo do uso. Com tal generalização da troca, o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constituiu a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto (LEFEBVRE, 2008, p. 83).

Historicamente, o processo de produção do espaço urbano, conforme Carlos (2015, p. 26) salienta, “traz em si aquilo que o nega, isto é, com o desenvolvimento do capitalismo, o espaço (produção social), torna-se um produto e, nesta condição, revela-se na contradição valor de uso/valor de troca”. Em síntese:

Sob o capital, toda produção se transforma em mercadoria, realizando-se na dialética valor de uso/valor de troca com a preponderância do segundo em relação ao primeiro orientando e subsumindo as relações sociais. Embora produzido de forma socializada, o espaço urbano, enquanto trabalho social materializado, é apropriado de forma diferenciada pelo cidadão (CARLOS, 2015, p. 28).

¹² Em obra anterior, o autor ressalta que a cidade precede a industrialização, mas que a segunda era há mais de um século o “motor das transformações na sociedade”. Assim, por um lado, ela tem um efeito “indutor” enquanto que a urbanização e a problemática urbana estão entre os efeitos “induzidos” (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

Esta preponderância, citada pela autora, do valor de troca em relação ao valor de uso tem influência nas disputas entre as diferentes classes pela melhor localização. Nesse contexto, existem diferentes condições em que o solo urbano pode ser utilizado, e essas condições variam de acordo com a localização, por exemplo, o que influencia principalmente no preço a ser pago pelo comprador. Além disso, o tamanho da propriedade e a proximidade dela a áreas mais valorizadas e com infraestrutura adequada – como o centro da cidade, por exemplo – impactam diretamente no segmento que terá acesso às melhores localizações. Em São José do Rio Preto, essas desigualdades são bem evidentes quando observamos atentamente as diferenças entre os bairros e as habitações das zonas Norte e Sul, reforçadas principalmente ao longo da segunda metade do século XX, e, mais recentemente, na zona Leste.

O espaço, segundo Carlos (2011b, p. 65), é “vivido de forma distinta quando a habitação se torna uma mercadoria, quando o ato de habitar passa a ser destituído de sentido...”

[...] decorrente do fato de que os homens se tornam instrumentos no processo de reprodução espacial, e suas casas se reduzem à mercadoria, passíveis de ser trocadas ou derrubadas (em função das necessidades do crescimento econômico) [...]. Quanto mais o espaço é submetido a um processo de funcionalização, mais é passível de ser manipulado, limitando-se, com isso, as possibilidades de apropriação [...]. Esse processo materializa-se no plano do lugar [...] ao passo que o plano do imediato, a morfologia, reproduz uma hierarquia social que vai em direção à segregação socioespacial, fragmentação dos espaços-tempos da vida humana em seus acessos diferenciados, marcando as diferenças de classe (CARLOS, 2011b, p. 65).

Sobre a questão da habitação, Lefebvre (2008, p. 152-3) destaca que este “mercado” se generaliza, ou seja, o “espaço, quer dizer, o volume, é tratado de forma a torná-lo homogêneo, suas partes comparáveis, portanto, cambiáveis. A construção deixa de ser um ramo industrial secundário [...]. Ela se torna um setor primordial”. Em síntese, este ramo se torna essencial na economia capitalista. Contudo, novamente mencionamos a transformação de parcelas do espaço em mercadoria, que recebem um preço e passam a ser comercializadas pelos agentes envolvidos, como, por exemplo:

Pelos construtores, pelos arquitetos, pelos promotores imobiliários (como chamamos as pessoas que dispõem de capitais e tomam a iniciativa de uma construção rentável). As parcelas do espaço, transformadas em migalhas, tornam-se cambiáveis. A subordinação do espaço ao dinheiro e ao capital acarreta uma quantificação que se estende da avaliação monetária e da comercialização de cada lote, ao espaço inteiro (LEFEBVRE, 2008, p. 153).

A urbanização capitalista produz o espaço ao mesmo tempo que contribui também para a criação de processos que agravam as desigualdades entre os cidadãos. Ao discorrer sobre as

políticas neoliberais¹³ e seus efeitos no espaço urbano, Rodrigues (2007, p. 79) ressalta que essa doutrina “acentua a desigualdade com a precarização das relações de trabalho, privatização de serviços públicos, o acesso focalizado aos setores de equipamentos e meios de consumo coletivo”. A autora reforça que a “focalização em ações direcionadas, como preconizada pela agenda neoliberal, delimita o receptor de benefícios e assim substitui a política de acesso universal pelo acesso seletivo” (RODRIGUES, 2007, p. 81). Dessa forma, torna-se recorrente no espaço urbano a existência de áreas onde vivem, de um lado, os grupos que ocupam setores bem servidos com os principais serviços e infraestrutura, ao mesmo tempo em que no outro extremo vivem os cidadãos que, por não terem condições de ocupar um lugar melhor, precisam se adaptar às condições de viver nas áreas periféricas, distantes do centro, carentes de serviços básicos, marcadas pela precariedade e longe das vistas do poder público, que pouco faz para melhorar a situação.

Ao analisar o que propõe a política neoliberal, Harvey (2014b, p. 15) se atém inicialmente a alguns aparatos conceituais que na teoria significam uma coisa, mas que, quando colocadas em prática, mostram resultados completamente diferentes do proposto.

Nenhum modo de pensamento se torna dominante sem propor um aparato conceitual que mobilize nossas sensações e nossos instintos, nossos valores e nossos desejos, assim como as possibilidades inerentes ao mundo social que habitamos. Se bem-sucedido, esse aparato conceitual se incorpora a tal ponto ao senso comum que passa a ser tido por certo e livre de questionamentos. As figuras fundadoras do pensamento neoliberal consideravam fundamentais os ideais políticos da **dignidade humana** e da **liberdade individual**, tornando-os como “os valores centrais da civilização”. Assim agindo, fizeram uma sábia escolha, porque esses certamente são ideais bem convincentes e sedutores (HARVEY, 2014b, p. 15, grifo nosso).

Dessa forma, o autor ressalta que os conceitos de dignidade e liberdade individual são convincentes, contudo, principalmente no caso da liberdade, tem o lado bom, mas também tem, principalmente, o lado ruim, que não é abordado pelos entusiastas da doutrina, como, por exemplo, a liberdade de explorar o trabalho do outro ou a liberdade de obter ganhos sem a obrigação de recompensar a comunidade. Em síntese, o autor ressalta que a doutrina neoliberal “proporciona direitos e liberdades àqueles que ‘não precisam de melhoria em sua renda, seu tempo livre e sua segurança’, deixando um verniz para o resto de nós” (Harvey, 2014b, p. 47).

Conforme Brenner (2018, p. 165-6) salienta, esses métodos adotados que visam a “mercantilização e comodificação no capitalismo [...] são sempre mediados através de

¹³ Segundo Graham (2016, p. 53), um dos efeitos das políticas neoliberais é uma “expansão extraordinária de instrumentos financeiros e mecanismos especulativos [...] Todas as áreas da sociedade se tornam mercantilizadas e financeirizadas”.

instituições do Estado em uma variedade de arenas políticas (por exemplo, trabalho, dinheiro, capital, proteção social, educação, moradia, terra, meio ambiente e assim por diante”.

Por essa razão, concebemos a neoliberalização como uma forma particular de reorganização regulatória: envolve a recalibração de modos de governança institucionalizados, que obrigam coletivamente e, de modo mais geral, das relações Estado-economia, para impor, ampliar ou consolidar formas mercantilizadas e Commodificadas de vida social (BRENNER, 2018, p. 166).

Todavia, Chesnais (2005, p. 56-7) argumenta que os resultados dessa política podem ser compreendidos de duas formas. A primeira delas é a partir das promessas realizadas pelos seus entusiastas acerca do crescimento do emprego e do bem-estar social. Nesse contexto, se for “medido pelas performances macroeconômicas e pelos indicadores de desenvolvimento mundiais, o balanço da liberalização é desfavorável se não desastroso”. Na segunda análise, o autor salienta que se o objetivo do neoliberalismo era “recolocar o poder e a riqueza tão plenamente quanto possível nas mãos da fração superior das classes capitalistas e das instituições onde se concentra sua capacidade de ação”, então é possível atestar o sucesso obtido.

Nas cidades, os efeitos das políticas neoliberais são expostos sobretudo a partir do agravamento das desigualdades. Segundo Graham (2016, p. 54), a paisagem urbana:

[...] está hoje povoada por alguns indivíduos abastados, uma classe média muitas vezes precária e uma massa de párias. Em quase toda parte, ao que parece, a riqueza, o poder e os recursos estão se tornando mais e mais concentrados nas mãos dos ricos e dos super-ricos, que se isolam cada vez mais em casulos urbanos murados e implantam seus próprios sistemas de segurança ou forças paramilitares para as tarefas de imposição de limites e controle de acesso (GRAHAM, 2016, p. 54).

A proliferação dos grandes empreendimentos residenciais, empresariais e comerciais fechados enfraquecem os espaços públicos ao escolherem quem pode entrar ao mesmo tempo que vigiam os que já estão no interior dos complexos com o objetivo de manter a organização interna. Qualquer sinal de desordem é o suficiente para mobilizar os seguranças. Essa privatização é um dos indicativos das políticas neoliberais colocadas em prática nas cidades, que, conforme Massey (2008, p. 217) aponta, se traduz num “declínio do espaço público”.

Esses são, claramente, processos que podemos testemunhar com alarme e por inúmeras boas razões. Eles desenvolvem a investidura do controle sobre os espaços nas mãos de proprietários não democraticamente eleitos, podem envolver a exclusão, de muitos desses espaços, de grupos que, seria esperado (por exemplo, se o espaço fosse de propriedade pública), teriam permissão de estar ali (MASSEY, 2008, p. 217).

A interferência do Estado nas políticas urbanas também é um dos fatores que promovem as desigualdades no espaço urbano entre os cidadãos nas diferentes áreas ocupadas. As intervenções reforçam as diferenças “como decorrência da orientação de orçamentos, dos investimentos realizados no espaço, o que desencadeia processos de valorização diferenciados não só entre algumas áreas, mas também em detrimento [...] de outros setores sociais” (CARLOS, 2011a, p. 77). Podemos citar como exemplo ações realizadas com aporte financeiro de instituições federais na construção de grandes complexos empresariais em algumas metrópoles brasileiras. Por outro lado, em São José do Rio Preto há o exemplo do processo de verticalização ocorrido na região central da cidade, que já mostrava alguns sinais desde a primeira metade do século XX, mas cujo ápice ocorreu entre as décadas de 1970 e 1980 como um dos resultados da inclusão no Programa Especial Cidades de Porte Médio (PECPM) e do recebimento de investimentos para diferentes setores em todas as áreas da cidade, ocorrido durante os últimos anos da ditadura. Falaremos mais sobre essa questão no decorrer de toda a Parte 3, mas já podemos adiantar que as mudanças no espaço urbano rio-pretense impactaram diretamente na manutenção das diferenças ao separar os cidadãos mais e menos abastados, e, ainda no âmbito da questão das políticas implantadas que reforçaram as desigualdades intraurbanas, é pertinente destacar o quase domínio dos partidos de inclinação centro-direita na cidade desde o período de redemocratização do país, com breves mudanças entre os anos de 2001-2004 e um período maior entre 2009-2016, conforme será mostrado no Quadro 2, na página a seguir.

Quadro 2. Prefeitos de São José do Rio Preto desde 1983.

Prefeito/a	Mandato	Partido
Manoel Antunes	1983-1988	Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB) ¹⁴
Antônio Figueiredo de Oliveira	1989-1992	Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB)
Manoel Antunes	1993-1996	Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB)
Liberato Caboclo	1997-2000	Partido da Frente Liberal (PFL) ¹⁵
Nelson Aparecido Silva	2000-2000 ¹⁶	Partido da Frente Liberal (PFL)
Edinho Araújo	2001-2004	Partido Popular Socialista (PPS) ¹⁷
Maureen de Almeida Leão Cury	2002-2004 ¹⁸	Partido dos Trabalhadores (PT)
Edinho Araújo	2005-2008	Partido Popular Socialista (PPS)
Valdomiro Lopes da Silva Júnior	2009-2016	Partido Socialista Brasileiro (PSB)
Edinho Araújo	2017-2020	Movimento Democrático Brasileiro (MDB)
Edinho Araújo	2021-2024	Movimento Democrático Brasileiro (MDB)

Fonte. Site da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

Nos próximos capítulos, veremos que as décadas de 1980 e 1990 foram as que mais tiveram ações que contribuíram para o agravamento da segregação existente na cidade. A produção ilegal de moradias, por exemplo, ocorreu sem controle durante essa época, impactando na forma com que a mancha urbana se tornou dispersa. Veremos também que houve indícios inclusive da participação de políticos nessa prática. Contudo, o aumento da desigualdade não foi uma exclusividade de governos específicos ou de partidos específicos na cidade. O Quadro acima mostra que, após a redemocratização, há uma tendência seguida na cidade de manter no poder determinados representantes, que muitas vezes se alternam na prefeitura. Durante a gestão do ex-Prefeito Valdomiro Lopes, por exemplo, que foi marcada por investimentos em programas destinados aos mais pobres, assim como foi o governo em que

¹⁴ Renomeado como **Movimento Democrático Brasileiro** (MDB) em 2017.

¹⁵ Renomeado como **Democratas** em 2007.

¹⁶ Foi Prefeito de Rio Preto por 15 dias durante licença do titular Liberato Caboclo.

¹⁷ Renomeado como **Cidadania** em 2019.

¹⁸ Foi Prefeita de Rio Preto durante algumas licenças tiradas pelo titular Edinho Araújo entre os anos de 2002-2004.

as regularizações nos loteamentos populares foram enfim colocadas em prática, as favelas também ressurgiram em Rio Preto, assim como houve um rápido aumento no número de moradores de rua. A própria produção habitacional, pós-anos 2000 e agora realizada de forma legal, ocorre reforçando a separação entre os cidadãos, já que os loteamentos populares se multiplicam nas distantes periferias menos equipadas. Isso abrange os governos municipais de ambas as inclinações, visto que o mercado e os agentes envolvidos na produção de moradias se tornaram inseparáveis, estejam ligados ou não aos programas sociais, como, por exemplo, o Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009 durante o segundo governo do ex-Presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT). Nesse caso específico, que há mais de uma década marca presença nas cidades brasileiras, Braga (2017, p. 172) ressalta que a “estrutura do programa apoiou-se no subsídio governamental ao crédito para aquisição da casa própria”. Segundo o autor, de forma resumida, “trata-se de uma política que reproduz o padrão tradicional de articulação entre Estado e interesses privados no país, isto é, promove a espoliação dos fundos públicos em benefício da acumulação privada”.

Apesar do discurso dominante de que o programa ajuda a combater o déficit habitacional brasileiro, algumas questões não são levadas ao público até que os loteamentos já estejam implantados. A forma com que os empreendimentos reforçam a segregação é uma delas, visto que são adquiridas terras em áreas distantes, mais baratas, e que tem como vizinhança somente a zona rural. As incorporadoras montam verdadeiros bancos de terras e trabalham em parceria com instituições bancárias, construtoras, a administração municipal etc. As famílias que vivem nesses locais nem sempre contam com um veículo próprio, ou seja, dependem do transporte público local que também tem os seus problemas, como o de lotação, péssimas condições dos ônibus, passagem cara etc. Devido a distância entre os loteamentos com as outras áreas da cidade, o deslocamento diário se transforma numa viagem cansativa, sobretudo quando o uso do transporte é feito nas primeiras horas da manhã ou no final do expediente, geralmente os horários de pico na cidade. Outra questão é que podem demorar alguns anos até que os arredores dos empreendimentos contem com escolas, estabelecimentos comerciais, postos de saúde etc., visto que geralmente eles são implantados desconectados da mancha urbana, como veremos abaixo nas Figuras 1 e 2 que mostram os loteamentos Vida Nova Fraternidade 1 e 2, e as melhorias chegam lentamente.

Nesse contexto, se o “MCMV atingiu uma parte das classes subalternas que não era atendida pelos governos em termos de habitação popular, por outro o programa não modificou a segregação espacial que domina a paisagem urbana no país” (BRAGA, 2017, p. 172). Em

síntese, o programa habitacional em questão pode até resolver parcialmente um problema, mas, ao mesmo tempo, cria ou reforça outros já existentes, e, conforme veremos neste trabalho, Rio Preto se tornou a cidade que mais aprovou loteamentos na década de 2010 e que representaram efeitos imediatos na mancha urbana.

Figura 1. Vida Nova Fraternidade 1.



Fonte. Site da Setpar Empreendimentos.

Figura 2. Vida Nova Fraternidade 2.

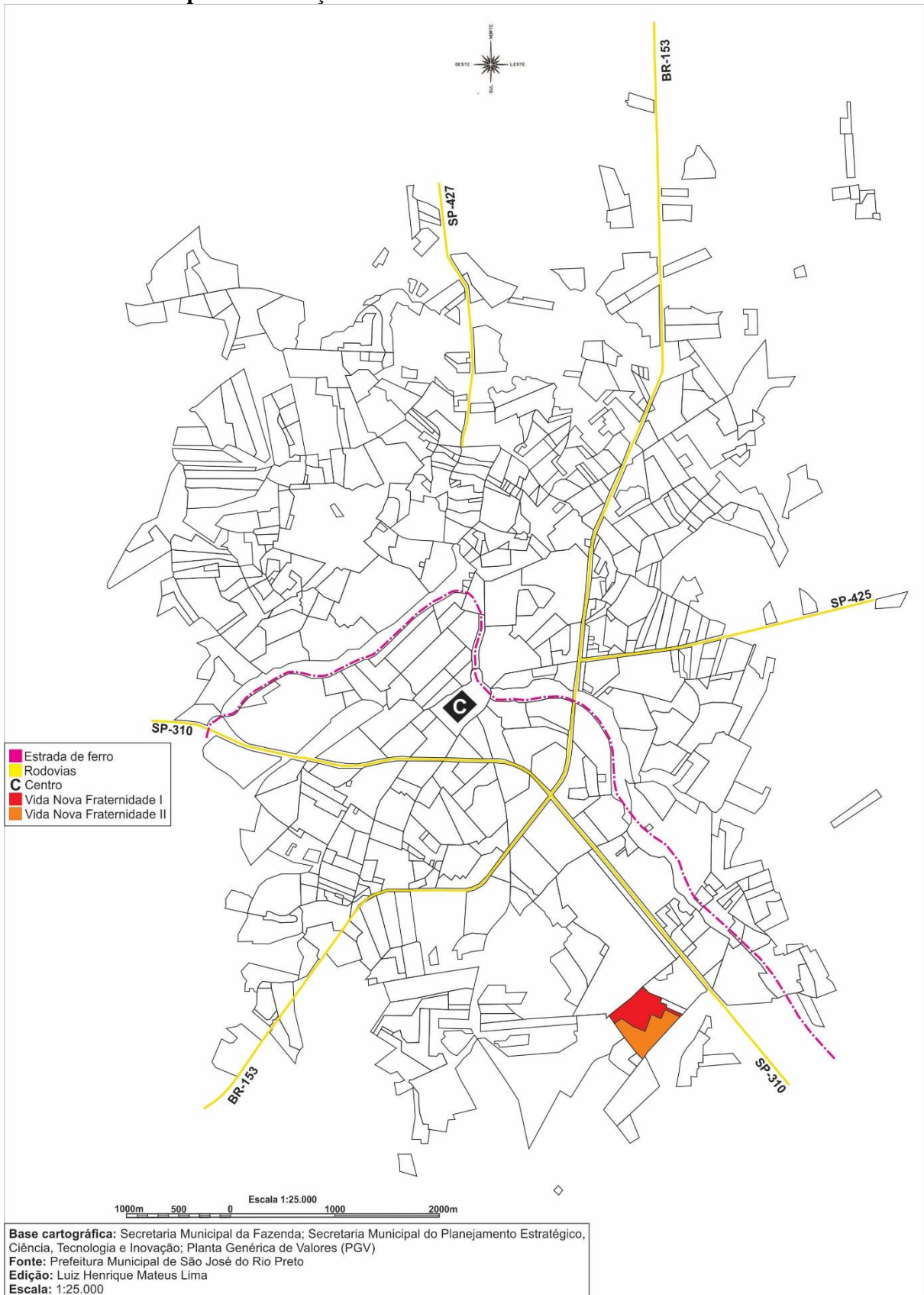


Fonte. Site da Pacaembu Construtora.

Em relação aos loteamentos mostrados acima, o primeiro foi entregue em 2016 em uma área distante, ao lado da Rodovia Washington Luis (SP-310), localizado a 11 km da região central de Rio Preto, num trajeto que leva em média 20 minutos para ser feito de carro. Até por conta da distância, hoje o loteamento conta com opções variadas de comércio no interior. Há também uma linha específica de transporte coletivo. Em dezembro de 2019 foi inaugurado uma continuação do empreendimento, chamado de Vida Nova Fraternidade 2. Ao contrário do primeiro, este novo loteamento conta, desde o seu projeto inicial, com uma Escola de Educação Infantil e com uma Unidade Básica de Saúde em seu interior. Assim como ocorreu com a primeira unidade, neste os pequenos comerciantes também já começaram a abrir seus estabelecimentos. Estes dois residenciais estão entre os poucos exemplos de projetos do Minha Casa Minha Vida que estão localizados fora da zona Norte.

Na página seguinte, o Mapa 1 traz a localização dos loteamentos acima citados.

Mapa 1. Localização dos loteamentos Vida Nova Fraternidade 1 e 2.



No que tange aos processos que expõem as desigualdades entre os cidadãos no espaço urbano, utilizaremos a segregação socioespacial neste trabalho. Em um espaço marcado pela simultaneidade, onde devem ocorrer os encontros entre as diferentes classes, este processo aparece como um negativo, ou seja, que promove o afastamento entre as pessoas. Nesse contexto, Alvarez (2013, p. 119) ressalta que a segregação significa a negação do direito à cidade. Conforme salientado por Lefebvre (2008, p. 32-3), excluir do urbano os “grupos, classes, indivíduos, implica também excluí-los da civilização, até mesmo da sociedade”. Dessa forma, o direito à cidade:

[...] legitima a recusa de se deixar afastar da realidade urbana por uma organização discriminatória, segregadora. O direito à cidade significa, portanto, a constituição ou reconstituição de uma unidade espaço-temporal, de uma reunião, no lugar de uma fragmentação. Ela não elimina os confrontos e as lutas (LEFEBVRE, 2008, p. 33).

Apesar de não utilizar abertamente o conceito de segregação, Harvey (1989, p. 118), ao utilizar a teoria da “diferenciação residencial”¹⁹, traz algumas características que nos remetem ao que é visto em uma cidade segregada, como, por exemplo, as diferentes oportunidades de acesso aos recursos. Conforme o autor descreve, “diferenciação residencial na cidade capitalista significa acesso diferencial aos escassos recursos necessários para adquirir capacidade de mercado”. Nessa teoria, as áreas residenciais, conforme destacado, “provém meios distintos para a interação social a partir da qual os indivíduos derivam, em um grau considerável, seus valores, expectativas, hábitos de consumo, capacidades de mercado e estados de consciência” (HARVEY, 1989, p. 118).

A segregação não é representada apenas pela localização dos condomínios fechados ou dos bairros nobres nas cidades e da sua proximidade ou distância em relação às favelas ou bairros populares. A produção capitalista do espaço urbano, que fragmenta e transforma a terra em mercadoria e assim regula quem terá direito a se apropriar de determinados locais e das benfeitorias, se traduz na segregação. A própria intervenção do Estado nas políticas urbanas é um fator de agravamento do processo, como, por exemplo, na criação de programas habitacionais que, por um lado, visam diminuir o déficit habitacional, mas, por outro, direcionam os cidadãos menos abastados para locais distantes das áreas bem equipadas, cujos valores são mais acessíveis para sua faixa de renda. A propriedade privada tem influência direta neste processo. Em síntese, conforme Alvarez (2018, p. 70) ressalta, o “acesso à propriedade

¹⁹ *Residential differentiation* no original.

privada foi definindo, portanto, o lugar de cada um na cidade, ou a impossibilidade de viver nela”.

O Mapa apresentado na página 46 traz dois exemplos de loteamentos populares recentes que foram implantados em áreas distantes, onde o valor da terra é menor e onde há uma carência de opções comerciais que faz com que os próprios moradores invistam em pequenos negócios que servirão para abastecer as casas das famílias que não podem se deslocar com frequência até a região central da cidade, por exemplo. Há também a ausência de equipamentos de uso coletivo, que fez com que fosse planejada a inclusão de uma escola e de um posto de saúde no Vida Nova Fraternidade 2, o empreendimento mais recente. Nesse caso, conforme citado no parágrafo anterior, o acesso desigual à propriedade privada definiu o lugar dessas famílias mais pobres na cidade. No capítulo a seguir, faremos algumas considerações acerca da produção do espaço urbano de São José do Rio Preto e da segregação que, a partir da segunda metade do século XX, com a migração das famílias do campo para a cidade e das políticas urbanas financiadas pelo Estado ou pela administração municipal, se tornou um conteúdo inseparável, contribuindo para uma separação evidente entre as regiões que são bem servidas dos principais serviços urbanos e as que carecem destes.

PARTE 2

A FORMAÇÃO DAS CLASSES EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: SEUS AGENTES E PROCESSOS

2.1. A segregação como conteúdo na produção do espaço urbano em São José do Rio Preto²⁰

“Nas mais remotas épocas da História, verificamos, quase por toda parte, uma completa estruturação da sociedade em classes distintas, uma múltipla gradação das posições sociais. A sociedade burguesa moderna, que brotou das ruínas da sociedade feudal, não aboliu os antagonismos de classe. Não fez mais do que estabelecer novas classes, novas condições de opressão, novas formas de luta em lugar das que existiram no passado.” (MARX e ENGELS, 2010, p. 40)

A história de São José do Rio Preto pode ser dividida entre antes e depois da chegada da estrada de ferro. Localizada na região Noroeste do estado de São Paulo, São José do Rio Preto contava, no último censo, com uma população de 408.258 (IBGE, 2010)²¹. Fundada oficialmente²² em 19/03/1852 pelo tenente João Bernardino de Seixas Ribeiro, a cidade passou o restante do século XIX sem ter um grande papel entre os centros urbanos do estado. Sua emancipação veio em 1894, a partir da lei nº 274, e somente nos primeiros anos do século XX que a realidade passou a mudar.

Neste segundo capítulo, temos como objetivos principais a análise de três questões específicas: a primeira delas é abordar a formação das classes sociais em São José do Rio Preto, ou seja, qual foi o papel dos imigrantes estrangeiros para a cidade, das migrações locais, quem comandava a cidade, quais classes eram as mais exploradas etc.; a segunda questão é analisar os anos pré-estrada de ferro na cidade, quando o processo de urbanização ainda era pouco visto; por fim, trataremos os anos pós-estrada de ferro, que foram essenciais para a expansão urbana rio-pretense e para a afirmação desta como uma importante capital regional. Todavia, é importante ressaltar que não faremos um apanhado geral sobre toda a história da cidade, visto que este não é o objetivo principal deste trabalho, mas sim que faremos considerações sobre os momentos indispensáveis para a produção do espaço urbano de Rio Preto. Iniciaremos então

²⁰ A ideia de pensar a segregação como um conteúdo da produção do espaço urbano de São José do Rio Preto veio a partir da leitura de um artigo da Prof^a. Dr^a. Isabel Pinto Alvarez publicado em 2013, já citado em algumas partes desta Tese e presente nas referências bibliográficas.

²¹ No portal Cidades do IBGE, além da população do último censo, é informada também a contagem mais recente, que era de 469.173 em 2021.

²² Os primeiros grupos chegaram em 1842, mas a fundação oficial de São José do Rio Preto só aconteceu uma década depois e a emancipação veio no final do século XIX.

com algumas considerações sobre o conceito de classe, utilizando uma bibliografia selecionada sobre o tema.

2.1.1. Classe, Estado e a cidade

Segundo Marx e Engels (2010, p. 40), em uma passagem frequentemente citada, a “história de todas as sociedades até hoje existentes é a história das lutas de classes”. Os autores fazem uma análise dos diversos períodos da história em que ocorreram conflitos frequentes entre os opressores e os oprimidos:

Homem livre e escravo, patrício e plebeu, senhor feudal e servo, mestre de corporação e companheiro, em resumo, opressores e oprimidos, em constante oposição, têm vivido numa guerra ininterrupta, ora franca, ora disfarçada; uma guerra que terminou sempre ou por uma transformação revolucionária da sociedade inteira, ou pela destruição das duas classes em conflito (MARX e ENGELS, 2010, p. 40).

Conforme mencionado na epígrafe deste tópico, os conflitos entre as diferentes classes apenas encerram um período e logo dão origem a novos antagonismos. Nesse contexto, os dois autores ressaltam que, na época da burguesia, houve uma simplificação desses conflitos, visto que a sociedade então se divide em “dois campos opostos, em duas grandes classes em confronto direto: a burguesia e o proletariado” (MARX e ENGELS, 2010, p. 41).

Na sociedade capitalista, esse antagonismo entre as duas classes tem no Estado um agente moderador²³. Todavia, Engels (2019, p. 158) ressalta que, apesar de ter como função manter as classes sob controle, este agente é um representante da “classe mais poderosa, economicamente dominante, que se torna também, por intermédio dele, a classe politicamente dominante e assim adquire novos meios para subjugar e espoliar a classe oprimida”. Assim, sob o disfarce de um agente que representa o povo em sua totalidade, o Estado desempenha o papel de órgão de dominação de uma classe enquanto representa os interesses diretos da outra. Em síntese:

[...] o Estado capitalista mantém a desorganização política das classes dominadas, por um lado, graças ao seu efeito de isolamento sobre as relações sociais econômicas e, por outro, graças ao partido que tira desse efeito, ao se apresentar como a unidade do povo-nação composto de pessoas políticas-indivíduos privados. Essa função é então preenchida ao mesmo tempo por meio da ocultação, aos olhos das classes dominantes, de seu caráter de classe, e por meio de sua exclusão específica das instituições do Estado enquanto classes dominadas. Em contrapartida, a respeito das classes dominantes, o

²³ Poulantzas (2015, p. 129) acrescenta também o papel de agente organizador das classes, sobretudo da dominante. Nas palavras do autor, esse “papel fundamental de organização não concerne aliás a um único aparelho ou ramo do Estado (os partidos políticos), mas, em diferentes graus e gêneros, ao conjunto de seus aparelhos, inclusive seus aparelhos repressivos por excelência (exército, polícia etc.)”.

Estado capitalista trabalha permanentemente em sua organização no nível político, anulando seu isolamento econômico que é, também aqui, seu próprio efeito assim como o do ideológico (POULANTZAS, 2019, p. 191).

Nas palavras de Miliband (1999, p. 476), para que tenha a capacidade de se tornar dominante, uma classe precisa ter o controle de pelo menos três fontes principais que assegurariam a sua influência:

[...] os meios de produção, onde o controle pode envolver (e em geral envolveu) a propriedade desses meios, mas não precisa necessariamente fazê-lo; os meios de administração e coerção do Estado; e os principais meios para estabelecer a comunicação e o consenso. Cada uma dessas três formas é parte de uma estrutura de dominação (MILIBAND, 1999, p. 476).

Ter o controle (ou mesmo influência direta) nas tomadas de decisões do Estado mostra como este agente desempenha um papel central nos interesses de uma classe que pretende se tornar dominante em determinado lugar. Estado e capital são dois agentes inseparáveis. Nesse caso, Mészáros (2011, p. 108-9) ressalta que o Estado aparece como um “pré-requisito indispensável para o funcionamento permanente do sistema do capital”, ou seja, ele impacta “em seu microcosmo e nas interações das unidades particulares de produção entre si, afetando intensamente tudo, desde os intercâmbios locais mais imediatos até os de nível mais mediato e abrangente”²⁴. Assim, para que o Estado seja superado, é necessário também que haja a superação do próprio capital, visto que um sobrevive graças ao outro.

Todavia, apesar de ser um agente que representa sobretudo os interesses da elite burguesa, o Estado capitalista precisa colocar em prática algumas políticas que alcancem também a classe menos abastada, que conquista esse direito a partir das lutas. No entanto, isso não significa que haverá um equilíbrio entre suas ações. Mascaro (2013, p. 86) ressalta que mesmo “em uma situação de plena democracia eleitoral, as classes burguesas apropriam-se muito mais dos meios estatais que os explorados”. Nesse contexto, conforme ressalta Poulantzas (2019, p. 193), o “Estado capitalista comporta, inscrito em suas próprias estruturas, um jogo que permite, dentro dos limites do sistema, uma certa garantia de interesses econômicos de algumas classes dominadas”, ainda que isso não signifique que haverá uma igualdade nas tomadas de decisões. Dessa forma, mesmo a inclusão dessas políticas direcionadas às classes dominadas (que geralmente se traduzem em uma melhoria mínima nas condições de vida e trabalho) são realizadas pela burguesia, que as implanta de forma planejada sob o argumento de que é de interesse do povo. Assim, esse agente, ao buscar satisfazer as

²⁴ Harvey (2005, p. 82) enfatiza que o “Estado capitalista não pode ser outra coisa que instrumento de dominação de classe, pois se organiza para sustentar a relação básica entre capital e trabalho. Se fosse diferente, o capitalismo não se sustentaria por muito tempo”.

necessidades da classe oposta a partir de seus programas sociais, conquista o apoio necessário para que possa se manter no poder o tempo necessário.

Para desempenhar o seu papel, o Estado precisa mostrar para a população de que suas ações são justificadas, que são de interesse geral e que buscam satisfazer as necessidades do povo. Giddens (1975, p. 32) ressalta que as relações de classe são essencialmente instáveis, “mas uma classe dominante procura estabilizar a sua posição pela promoção de uma ideologia [...] legitimadora que ‘racionaliza’ a sua posição de dominação política e econômica e ‘explica’ à classe subordinada por que ela deve aceitar tal subordinação”. Assim, a classe que detém o controle dos meios de produção, comunicação e consenso consegue implantar seus projetos para os outros. Acerca dessa questão, Marx e Engels (2007, p. 47) evidenciam que “as ideias da classe dominante são, em cada época, as ideias dominantes, isto é, a classe que é a força material dominante da sociedade é, ao mesmo tempo, sua força espiritual dominante”.

A classe que tem à sua disposição os meios da produção material dispõe também dos meios da produção espiritual, de modo que a ela estão submetidos aproximadamente ao mesmo tempo os pensamentos daqueles aos quais faltam os meios da produção espiritual. As ideias dominantes não são nada mais do que a expressão ideal das relações materiais dominantes, são as relações materiais dominantes apreendidas como ideias; portanto, são a expressão das relações que fazem de uma classe a classe dominante, são as ideias de sua dominação (MARX e ENGELS, 2007, p. 47).

Por outro lado, por deter o monopólio da violência e da coação, o Estado pode, em caso de fracasso na primeira tentativa de convencer a população, impor as suas políticas de classe dominante sobre as classes dominadas, corroborando assim a teoria de Poulantzas de que as relações entre classes são relações de poder, sendo este a “capacidade de uma classe social de realizar seus interesses objetivos específicos” (POULANTZAS, 2019, p. 106).

À classe dominada, resta a opção de lutar para se libertar deste controle. Contudo, essa luta de classe *versus* classe pela hegemonia exigirá a “mobilização coordenada e disciplinada dos recursos totais das classes rivais, impondo sobre seus membros uma *estrutura de comando* mais ou menos rígida de acordo com a intensidade dos conflitos[...]” (MÉSZÁROS, 2011, p. 1036, grifos do autor). O problema é que a mobilização para essa luta se torna uma missão pouco provável para o lado oprimido. Apesar de estar em uma condição numérica menor, a classe burguesa tem ao seu lado todo o aparato de Estado, assim como a própria **classe média**, que, não raramente, toma partido da burguesia em momentos de incertezas visando “garantir seus direitos de propriedade e privilégios sociais por meios políticos burocráticos ou

simbólicos” (SAAD FILHO e MORAIS, 2018, p. 203)²⁵. Essa é uma questão pertinente a se destacar.

Todavia, antes de encerrarmos este tópico, há duas questões a serem explicadas. A **primeira** é sobre a pertinência de iniciar a Parte 2 com estas considerações sobre classe e Estado. Como esses dois conceitos se vinculam à cidade? Acerca desta questão, Lefebvre (1999, p. 116) ressalta que o espaço urbano é tornado “diferencial” pelas pressões de grupos sociais. Conforme o autor complementa:

Esses grandes grupos sociais, compreendendo classes e frações de classes, assim como instituições que seu caráter de classe não é suficiente para definir (a realeza ou a municipalidade, por exemplo), agem uns com e/ou contra os outros. As qualidades e “propriedades” do espaço urbano resultam de suas interações, de suas estratégias, seus êxitos e derrotas. A forma geral do urbano engloba, reunindo-as, essas diferenças múltiplas. [...] A burguesia mercantil, os intelectuais, os homens de Estado, modelaram a cidade. Os industriais, antes de tudo, demoliram-na. Quanto à classe operária, não teve outro espaço que o da sua expropriação, da sua expulsão: da segregação. (LEFEBVRE, 1999, p. 117).

Em síntese, no espaço urbano, os antagonismos de classe claramente estão presentes. A classe que detiver o poder sobre a tomada de decisões, sobretudo pelo Estado, tem a vantagem de impor as suas vontades sobre a classe dominada. Na cidade capitalista, há vários exemplos de políticas impostas pela burguesia que expulsam os proletários para localidades periféricas, onde eles não poderão interromper o “progresso”, como, por exemplo, em ações que promovem a remoção de favelas de áreas vistas com potencial de valorização. Nesse caso, a classe dominante utiliza a ajuda do Estado para forçar os moradores a saírem daquela área, assim como esse agente também atua como um financiador para as obras de renovação de áreas degradadas que serão ocupadas por empreendimentos exclusivos para moradia ou trabalho, ou mesmo os dois. A própria segregação resulta dos antagonismos que ocorrem no espaço urbano. Conforme Kowarick (2000, p. 99) ressalta, este processo se expressa pelo conflito entre as classes opostas e “espelha-se no tecido urbano gestando contínuos e variados processos de produção e apropriação dos espaços construídos”. Num sentido geral, a desigualdade identificada “demonstra a existência de classes sociais e as diferentes formas de apropriação da riqueza

²⁵ Saad Filho e Morais (2018, p. 203) ressaltam que a “tensão política central dentro da classe média se dá entre noções de justiça social, que a vinculam aos desprivilegiados, e a atração de unir-se, individualmente, à burguesia”. Os autores salientam que, no primeiro caso, há uma inspiração por “ideias religiosas, valores democráticos ou compromisso ideológico com a justiça diante do poder do capital”, que levam essa classe a se preocupar com as questões de justiça social. Por outro lado, a possibilidade de obter ganhos financeiros elevados faz com que a classe média incorpore “uma ética capitalista de competitividade, acumulação e exclusão social, especialmente entre gerentes, donos de pequenas empresas e proprietários de terras”.

produzida”, expressando a “impossibilidade da maioria dos trabalhadores em apropriar-se de condições adequadas de sobrevivência” (RODRIGUES, 2007, p. 75).

A **segunda** questão que queremos abordar é em relação à classe média e ao seu papel sobretudo na produção do espaço urbano. Contudo, qual é a posição real da classe média quando analisamos os antagonismos entre a burguesia e o proletariado? Primeiro, traremos duas contribuições de autores marxistas tradicionais que se expressaram várias vezes sobre os conflitos de classes. O primeiro deles é o filósofo e historiador húngaro György Lukács. Para este autor, burguesia e proletariado são as duas classes “puras”, ou seja, “são as únicas cuja existência e evolução baseiam-se exclusivamente no desenvolvimento do processo moderno de produção” (LUKÁCS, 2012, p. 156).

Numa análise semelhante, agora feita pelo geógrafo britânico David Harvey, é ressaltado que há “apenas duas classes na sociedade: capitalistas e trabalhadores” (HARVEY, 2013, p. 227). Conforme o autor complementa:

Os primeiros são obrigados pela competição a reinvestir pelo menos parte do mais-valor do qual se apropriam para garantir sua própria reprodução de classe. Os trabalhadores, aos quais é negado qualquer acesso aos meios de produção, são inteiramente dependentes do emprego proporcionado pelos capitalistas para garantir sua sobrevivência (a classe trabalhadora não pode produzir nada para si) (HARVEY, 2013, p. 227).

Apesar de as duas obras terem sido publicadas com um longo intervalo entre elas, o argumento de que há apenas duas grandes classes é o mesmo. Nesse contexto, como poderíamos definir a classe média? Seria então uma fração de classe? Ou seria uma classe em transição que, conforme o próprio nome indica, está situada entre a burguesia e o proletariado?

Freire (2020, p. 68), por exemplo, analisando o antagonismo entre opressores e oprimidos, ressalta que há “em certo momento da experiência existencial dos oprimidos, uma irresistível atração pelo opressor. Pelos seus padrões de vida”. Assim, o autor aponta a classe média como detentora de indivíduos “cujo anseio é serem iguais ao ‘homem ilustre’ da chamada classe ‘superior’”. Em outra análise, Santos (2008, p. 51) aponta que as classes médias “se definem por eliminação, numa situação intermediária entre as classes pobres ou inferiores e as classes abastadas ou superiores”.

Seriam formadas de assalariados de todo tipo que se situam acima do nível de subsistência, mais os proprietários e empresários cujos ganhos são insuficientes para que passem para as classes superiores. De qualquer maneira, as classes intermediárias, ainda que com frequência sejam beneficiárias da atividade econômica na cidade, não dispõem de seu controle, e é isso que separa as camadas superiores das classes médias da classe alta (SANTOS, 2008, p. 51).

Para Lefebvre (1976, p. 25), a “estrutura de poder, sem dúvida, repousa sobre as classes médias, isto é, baseia-se em suas ambiguidades”.

A elas são atribuídas uma realidade econômica (tanto na produção quanto no consumo) e uma ilusão de poder político. As classes médias – técnicos, intelectuais etc. – reforçam as relações essenciais acreditando que estão livres delas. Os indivíduos conduzem ou tentam levar uma vida elitista. Sua rota de fuga é a “cultura”, embora seu conhecimento cultural sirva ao capitalismo e, como classe, eles transmitam as relações de produção. As classes médias assim vivem em dois níveis, em uma dualidade ou duplicidade permanente. Em um nível os indivíduos julgam, criticam, às vezes argumentam e podem até recusar. Em outro nível eles servem (e recebem) o oposto: uma delegação ilusória de poder, que lhes dá a impressão de que eles estão fazendo algo diferente do que eles realmente estão fazendo. Eles vivem uma vida dupla: ricos e pobres, aqui e em outro lugar, parte do “sistema”, mas provido de álibis, engajado em deveres ingratos com um prazer que é meio real e meio tecido de ilusões. Eles ficam a meio caminho entre a natureza e a cultura, entre o gosto individual e o estereótipo geral, entre o “normal” e o anormal (patológico etc.) (LEFEBVRE, 1976, p. 25).

Há também menções à classe média nas obras de Marx e Engels, dando a entender como ela estava alinhada aos interesses da classe dominante. Em uma dedicatória escrita para a obra *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*, Engels (2010, p. 38) ressalta que não é possível esperar qualquer ajuda desta classe. Nas palavras do autor:

Seus interesses são diametralmente opostos aos vossos, mesmo que ela procure incessantemente afirmar o contrário e vos queira persuadir que sente a maior simpatia por vossa sorte. Mas seus atos desmentem suas palavras. Espero ter recolhido provas mais que suficientes de que a classe média – qualquer que seja a sua retórica – não possui, na realidade, outro objetivo que enriquecer à custa de vosso trabalho, enquanto puder vender o produto dele e deixar-vos morrer de fome quando já não mais puder lucrar com esse comércio indireto de carne humana (ENGELS, 2010, p. 38).

Apesar de mencionar a classe média, alguns trechos dessa passagem citada acima dão a entender que o autor se refere também à burguesia. Nesse caso, o autor se refere realmente ao que se compreende hoje como sendo a classe burguesa. É preciso levar em conta a época em que o trabalho foi publicado e os resquícios de épocas anteriores nas classes dominantes. Chauí (2013, p. 128) ressalta que Marx “falava em pequena burguesia para indicar uma classe social que não se situava nos dois polos da divisão social constituinte do modo de produção capitalista”. Conforme a autora complementa:

A escolha dessa designação decorria de dois motivos principais: em primeiro lugar, para afastar-se da noção inglesa de *middle class*, que indicava exatamente a burguesia, situada entre a nobreza e a massa trabalhadora; em segundo, para indicar, por um lado, sua proximidade social e ideológica com a burguesia, e não com os trabalhadores, e, por outro, indicar que, embora não fosse proprietária privada dos meios sociais de produção, poderia ser

proprietária privada de bens móveis e imóveis (CHAUÍ, 2013, p. 128-9, grifos do autor).

É importante especificar isso para evitar confusões, visto que, escrito no século XIX e na Inglaterra, a obra de Engels trazia como as duas classes principais a **nobreza** e o **proletariado**, sendo a **burguesia** considerada à época uma classe média. Contudo, mostra a compreensão de que “**classe média**” se subentende como uma camada que visa servir aos interesses dos grupos superiores, rejeitando a proximidade e as necessidades do proletariado. Acerca dessa questão, Chauí (2013, p. 131, grifos do autor) situa a classe média como estando fora do núcleo econômico e político, ou seja, “ela não detém o poder do Estado nem o poder social da classe trabalhadora organizada. Isso a coloca numa posição que a define menos por sua posição econômica e muito mais por *ser lugar ideológico* [...]”.

Contudo, essa é uma classe que também demonstra ser “fragmentada”, visto que há diferentes grupos com visões distintas sobre a questão social que a compõem, por exemplo. Nesse contexto, Chauí (2013, p. 131) salienta que, por um lado, existem membros da classe média que demonstram preocupações com os cidadãos excluídos, enquanto que, por outro lado, há outros que trazem uma mentalidade conservadora e reacionária, mostrando que, nas palavras da autora, “seu sonho é tornar-se parte da classe dominante; seu pesadelo é tornar-se proletária”. Para isso, eles buscam reforçar a ideologia da classe superior rechaçando o que pode ser visto como assistencialismo.

Com as passagens citadas acima, podemos excluir a hipótese de que a classe média seria uma classe de transição, visto que ela, apesar de frequentemente se alinhar à elite, ter um rendimento considerado superior e ter a possibilidade de replicar emular estilos de vida burgueses, ainda assim não dispõe do controle dos meios de produção necessários para que possa avançar para o topo. Seria mais seguro então considerá-la como uma fração de classe, ou frações de classes.

O debate sobre as classes é bastante amplo, mas também pode se tornar confuso. Quando analisamos utilizando uma perspectiva econômica, as classes podem ser definidas de acordo com o seu rendimento, sendo divididas então por A, B, C, D, E... e assim por diante. Todavia, neste trabalho, abordaremos essa questão por um viés marxista, que, conforme viemos mencionando ao longo de todo este tópico, divide as classes sobretudo entre **burguesia** e **proletariado**. Contudo, agora mencionando diretamente o exemplo de São José do Rio Preto, nosso recorte territorial, podemos antecipar que a **classe média** tem um papel central na produção desta cidade – podendo ser superior até ao papel da burguesia –, além de dividir o antagonismo com o que entendemos como a classe proletária.

Para facilitar a compreensão, o Quadro 3 traz alguns exemplos de como dividiremos as classes para compreender como elas foram formadas na realidade rio-pretense.

Quadro 3. Relação de profissionais que compõem as principais classes sociais.

	Burguesia	Classe média	Proletariado
Profissionais que compõem as três classes	<ul style="list-style-type: none"> • Proprietários de capital financeiros (bancos, seguradoras, empresas de consultoria e contabilidade); • Proprietários das indústrias transnacionais e internacionalmente integradas; • Grande imprensa; • Capitalistas da construção civil, agronegócio e processamento de alimentos; • Proprietários de grandes conglomerados e bancos menores. 	<ul style="list-style-type: none"> • Técnicos e tecnocratas; • Gerentes das empresas privadas de grande e médio porte; • Juízes, promotores, administradores seniores, oficiais militares, policiais de alto escalão; • Advogados, médicos, engenheiros, acadêmicos, artistas; • Comerciantes autônomos; • Pequenos arrendatários e latifundiários. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trabalhadores formais: vendem sua força de trabalho por um salário, não havendo exatamente uma composição específica (são empregados em diferentes áreas com carteira assinada); • Trabalhadores informais: trocam sua força de trabalho por um salário ocasional, sem vínculo definitivo com um empregador.

Fonte. LEFEBVRE (1976, p. 25-6); SAAD FILHO e MORAIS (2018, p. 194-203).

O Quadro acima será importante para compreendermos quais classes foram responsáveis pela produção do espaço urbano de São José do Rio Preto. Conforme antecipamos, a classe média teve um papel central junto ao proletariado local. Chama a atenção que a burguesia, sobretudo a cafeeira do início do século, teve um impacto menor nesta cidade, ao contrário do que aconteceu em outras cidades paulistas. No tópico a seguir, iniciaremos a discussão sobre esse período. Para isso, utilizaremos um recorte temporal partindo do ano de 1894, quando houve a emancipação e os primeiros grupos foram formados para administrar a nova cidade, até o ano de 1912, quando houve a chegada da estrada de ferro, assim como o início da consequente expansão urbana.

2.1.2. Período pré-estrada de ferro e a formação das primeiras classes na cidade

A história de São José do Rio Preto entre 1852 e 1894, ou entre a chegada das primeiras famílias oriundas de Minas Gerais até a emancipação no final do século, foi de poucos acontecimentos e sem muita relevância. Este período foi importante por representar o povoamento desta aglomeração, que foi distrito de Araraquara e de Jaboticabal entre as primeiras quatro décadas de história. Dessa forma, como ocorreu a ocupação inicial?

Acerca dessa questão, Brandi (2002, p. 28) destaca que o povoamento inicial “da vastidão territorial correspondente ao distrito de São José do Rio Preto [...] estão inseridos na onda migratória mineira, iniciada ainda em fins do século XVIII e meados do XIX”. Alguns autores que estudaram o início dessa cidade, destacam que o solo da região não era propício para o cultivo de café, o que tirou o interesse dos grandes produtores do estado. Outro fator importante era a ausência de estradas de ferro nessa região, o que tornava inviável o investimento nessa cultura e, conseqüentemente, atrasou a expansão para o Oeste paulista. Conforme Monbeig (1984, p. 136) ressalta no livro *Pioneiros e fazendeiros de São Paulo*, os primeiros mineiros, “criadores de porcos [...] estabeleceram-se nas manchas de campos e nos solos medíocres em Rio Preto e Tanabi. Só começará a penetração nas matas quando se evidenciar a possibilidade da cultura do café, graças à aproximação da estrada de ferro”. A pecuária se tornou, nos primeiros anos, a atividade principal das famílias. Segundo Brandi (2002, p. 195), essa “vocação pastoril da maioria deles, por ser atividade mais condizente com aquele meio ambiente, pode também explicar a passagem da agricultura a plano secundário, nos primórdios do distrito”.

Sendo uma cultura secundária, a agricultura tinha como função principal alimentar as famílias:

A agricultura, como não poderia deixar de ser, era restrita   subsistência, com as pequenas áreas destinadas para tal finalidade, sem nenhuma preocupação com produtividade. Sua finalidade era alimentar uma dispersa população que vivia da pecuária. Arroz, feijão, milho, mandioca e cana foram os primeiros produtos básicos dessa primitiva atividade, sem nenhum vínculo a polos consumidores (BRANDI, 2002, p. 196).

Em síntese, entre a chegada das primeiras famílias e a extensão da primeira estrada de ferro, passou-se mais de meio século em que São José do Rio Preto foi inicialmente um distrito de Araraquara e, posteriormente, de Jaboticabal, até a sua emancipação em 1894 e transformação em município. No caso das famílias que migraram para essa região, elas viviam

então em propriedades dispersas durante as décadas pré-emancipação, cultivando para consumo próprio e tendo como outra prática a pecuária.

Além das famílias oriundas do estado de Minas Gerais, outro grupo que esteve presente e participou da criação e do desenvolvimento de Rio Preto foram os trabalhadores escravos. Contudo, a sua presença era relativamente pequena em comparação com outros centros urbanos paulistas:

Sobre a mão-de-obra, é necessário registrar que a escravidão negra do distrito teve uma relativa expressão numérica, mas representava uma pálida força econômica, aquém da de outras áreas mais desenvolvidas. Em Jaboticabal e, em especial, em Araraquara, com outro nível de progresso, e mais próximas dos centros consumidores, a escravidão teve uma considerável participação no processo produtivo. Aqui, ao contrário, com a predominância das atividades de subsistência, a influência do trabalho cativo pouco representava, naquele sertão inóspito. Na verdade, sendo a maioria dos negros escravos familiares, eram eles empregados na pecuária, em tarefas específicas, mais condizentes com o trabalho livre (BRANDI, 2002, p. 200).

Apesar do autor trazer uma informação relevante sobre o limitado comércio de escravos na região, é preciso questionar a comparação da situação dessas pessoas com os trabalhadores livres. Ainda que eles desempenhassem certos trabalhos destinados aos trabalhadores que não eram escravos, ainda assim essas pessoas estavam vinculadas a uma família e, como ocorria nos demais centros, eles eram passados como herança para os descendentes.

Por haver então a presença de escravos no distrito de São José do Rio Preto, um acontecimento importante do século XIX, e que trouxe impactos posteriores no povoamento, foi a Abolição da Escravatura, que ocorreu no dia 13 de maio de 1888, a partir da criação da Lei nº 3.353. Todavia, a abolição pouco melhorou a situação dessas pessoas. Bastide e Fernandes (2008, p. 67) argumentam que, com o fim da ordem escravocrata, “processou-se a eliminação parcial do negro do sistema de trabalho”.

As oportunidades surgidas com a instituição do trabalho livre foram aproveitadas pelos imigrantes e pelos então chamados “*trabalhadores nacionais*”, geralmente “brancos” ou “mestiços” (na maioria de descendência cabocla), que constituíam sob o regime servil uma camada social “livre”, mas dependente e sem profissão definida (BASTIDE e FERNANDES, 2008, p. 67, grifos do autor).

Nas cidades, “os anos posteriores à Abolição foram extremamente duros para as populações negras [...]” (BASTIDE e FERNANDES, 2008 p. 71). Conforme os autores reforçam:

De fato, a lei 13 de maio nada concedeu ao elemento negro, além do *status* de homem livre. O processo de transformação real dos antigos escravos, e dos seus descendentes, em cidadãos, iria começar então, descrevendo uma trajetória que não foi, nem poderia ser, modelada por medidas de caráter legal.

No plano econômico [...] esse processo se caracteriza pela lenta reabsorção do elemento negro no sistema de trabalho, a partir das ocupações mais humildes e mal remuneradas. O ex-escravo, abandonado a si mesmo, não estava em condições de competir com os imigrantes europeus sequer na lavoura (BASTIDE e FERNANDES, 2008, p. 71).

Assim, as oportunidades de trabalho eram extremamente limitadas para o escravos recém-libertos, ou seja, “somente as atividades mais simples, que exigiam aptidões elementares, ou as atividades confinadas aos serviços domésticos, todas elas em conjunto pessimamente retribuídas, é que podiam ser disputadas aos brancos pelos egressos do regime servil” (BASTIDE e FERNANDES, 2008, p. 72).

Dessa forma, a abolição influenciou no povoamento de várias cidades, visto que, enquanto uma parte dos escravos recém-libertos continuou trabalhando nas lavouras, outros se deslocaram para as cidades em busca de sua inserção na sociedade e no sistema de trabalho. Obviamente, na época não foi nada fácil para essas pessoas e ainda hoje seus descendentes encontram as mesmas dificuldades. Para uma minoria que consegue obter algum sucesso no mercado de trabalho, há outros tantos que continuam enfrentando as mesmas discriminações.

Em São José do Rio Preto, um recenseamento realizado em 1872 apontava a existência de 209 escravos trabalhando nas propriedades existentes no distrito. Brandi (2002, p. 257) ressalta que, nessa época, “não havia aqui um mercado de negros como o de outros centros maiores e de economia mais evoluída”. No que tange ao período da Abolição a partir de 1888, o autor cita a existência de constantes escrituras fornecidas aos trabalhadores escravos atestando a sua libertação. Isso nos leva a pensar que essas pessoas tiveram posteriormente um papel importante no povoamento de Rio Preto, visto que a emancipação aconteceu poucos anos depois. No cenário político local, chama a atenção que o primeiro presidente da Câmara Municipal, eleito em 1894, e, nos anos seguintes, um dos principais representantes políticos foi o comerciante Pedro do Amaral Campos, filho de uma ex-escrava e de um português, educado por padres em Araraquara antes de se mudar para Rio Preto²⁶. O comerciante continuaria ativo na administração municipal até a sua morte, em 1907.

Nesse período inicial entre a formação do distrito, sua posterior emancipação e a chegada da estrada de ferro, os imigrantes estrangeiros tiveram pouca influência na formação das primeiras classes locais. Nas palavras de Brandi (2012, p. 387), por conta do distrito ter um “lento desenvolvimento econômico, encravado numa isolada região de luxuriante floresta, com

²⁶ Rubens Celso Cri, “Embora a data tenha sido esquecida, Rio Preto completa hoje 126 anos como município”, *Gazeta de Rio Preto*, 19/07/2020, Disponível em: <<https://www.gazetaderiopreto.com.br/cultura/noticia/2020/07/embora-a-data-tenha-sido-esquecida-rio-preto-completa-hoje-126-anos-como-municipio.html>>. Acesso em: 13 dez. 2021.

predomínio da economia de subsistência nos seus primórdios, a chegada do imigrante estrangeiro foi retardada”.

Antes de encerrar esse tópico, é pertinente voltar ao assunto da política local como uma forma de mostrar as mudanças nos grupos que administravam o município recém emancipado. A seguir, o Quadro 4 apresenta os nomes dos representantes da Câmara Municipal entre 1894 e 1907 (quando teve início uma reforma política no estado de São Paulo), até o ano de 1916, já com o novo sistema político sendo colocado em prática e também após a chegada da estrada de ferro em Rio Preto, evento que marca o ponto de partida da expansão urbana e populacional. Sobre a reforma política, a Lei nº 1.038, de 19 de dezembro de 1906, foi sancionada pelo então Presidente do estado de São Paulo, Jorge Tibiriçá. Sobre os efeitos dessa Lei em Rio Preto, Brandi (2012, p. 176) ressalta que:

Essa reforma significou uma ruptura da ordem político-administrativa que vigorava desde 1894, quando a Câmara de Vereadores monopolizava toda a esfera da administração municipal com seu Presidente exercendo, institucionalmente, a chefia do governo local. Nesse sistema, repetindo, o intendente era um mero executor das decisões e determinações da Câmara Municipal. Sob essa nova ordem, especificaram-se as atribuições do Poder Executivo, agora exercido por um Prefeito Municipal, com relativa autonomia em suas funções administrativas [...].

Dessa forma, antes da Lei, cada câmara municipal contava com os vereadores e com o intendente, cujo cargo seria equivalente ao de um prefeito, contudo, ele tinha pouca autoridade na tomada de decisões. Os demais representantes eleitos pela população tinham mais autoridade na criação, votação e aprovação de Leis do que o próprio intendente, ou seja, era um cargo simbólico cuja autoridade poderia ser maior ou menor conforme o poder que o intendente tinha na cidade e na região. Após a Lei ser sancionada, há a referida mudança mencionada na citação acima. Na próxima página, segue o referido Quadro com os vereadores membros da Câmara Municipal de São José do Rio Preto entre 1894 até 1916 e também com os intendentes e prefeitos, que serão destacados em negrito. Em seguida, faremos algumas considerações.

Quadro 4. Administradores Municipais de São José do Rio Preto (1894-1916).

1894-1895	1896-1898	1899-1901	1902-1904	1905-1907	1908-1910	1911-1913	1914-1916
Intendente: Luiz Francisco da Silva (Comerciante)	Intendente: Francisco Antônio Braga (Lavrador)	Intendente: Emygdio de Oliveira Castro (Comerciante)	Intendente: Emygdio de Oliveira Castro (Comerciante)	Intendente: Emygdio de Oliveira Castro (Comerciante)	Prefeito: Adolpho Guimarães Corrêa (Advogado)	Prefeito: Adolpho Guimarães Corrêa (Advogado)	Prefeito: Major Leo Lerro (Advogado)
Pedro do Amaral Campos (Comerciante)	Pedro do Amaral Campos (Comerciante)	Pedro do Amaral Campos (Comerciante)	Adolpho Guimarães Corrêa (Advogado)	Adolpho Guimarães Corrêa (Advogado)	Benedito Tavares da Silva Lisboa (Farmacêutico)	Arlindo Carneiro (Advogado)	Adolpho Guimarães Corrêa (Advogado)
Porfírio Pimentel (Comerciante)	Luiz Pinto de Moraes (Lavrador)	Delmiro Corrêa (Sem informação)	Arthur Marques Ramos (Sem informação)	Porfírio Pimentel (Comerciante)	Cassiano Baptista de Souza (Sem informação)	Fructuoso José de Figueiredo (Agricultor)	João Fontes Torres (Advogado)
Valencio José Barbosa (Lavrador)	Valencio José Barbosa (Lavrador)	Militão Polycarpo Ferreyra (Lavrador)	Bernardino Mendes de Seixas (Artífice)	Capitão Roque Alves Vieira de Magalhães (Agricultor)	Francisco Zeferino do Carmo (Lavrador)	Gilberto Lex (Farmacêutico)	Jonas Gonçalves Gonzaga (Professor)
Francisco Antônio Braga (Lavrador)	José Ignacio de Alvarenga (Sem informação)	Luiz Pinto de Moraes (Lavrador)	Francisco Zeferino do Carmo (Lavrador)	Cassiano Maciel (Agricultor)	Fructuoso José de Figueiredo (Agricultor)	João Odorico da Cunha Glória (Advogado)	José Nogueira de Noronha (Advogado)
Luiz Pinto de Moraes (Lavrador)	Luiz Antônio de Lacerda (Sem informação)	Ugolino Ugolini (Engenheiro)	José Severino do Amaral Salles (Comerciante)	Fructuoso José de Figueiredo (Agricultor)	José Ferreira Júlio (Agricultor)	José Ferreira Júlio (Agricultor)	Manoel Jorge de Medeiros e Silva (Agricultor)
					Luiz Pinto de Moraes (Lavrador)	Luiz Francisco da Silva (Comerciante)	Oscar Rezende de Carvalho (Advogado)
					Capitão Roque Alvares Vieira de Magalhães (Agricultor)	Capitão Roque Alvares Vieira de Magalhães (Agricultor)	Presciliano Pinto de Oliveira (Engenheiro)

Fonte. Brandi (2012); Silva (2009); Câmara Municipal de São José do Rio Preto (2021).

Algo que chama a atenção no Quadro acima corresponde a profissão dos vereadores e dos intendentes municipais. Na primeira formação política após a emancipação, dos seis representantes, três são comerciantes e três são lavradores. De certa forma, por terem sido eleitos pela maioria dos moradores do antigo distrito, alçado a município em 1894, eles representavam a elite política e econômica de Rio Preto, visto que alguns foram reeleitos nos pleitos seguintes.

Podemos observar, nas legislações seguintes, que, aos poucos, as profissões vão passando por mudanças. Assim, são eleitos representantes com ofícios mais específicos, que dependiam de uma formação acadêmica, como, por exemplo, engenheiros e, sobretudo, advogados. Em síntese, a primeira classe que se ocupou das tomadas de decisões no município era composta por lavradores e comerciantes que atendiam a pequena população local, contudo, essa realidade logo foi modificada para acompanhar o “progresso” da cidade e da região em fase de ocupação e expansão, ou seja, era preciso que houvesse uma classe dominante mais instruída para levar adiante a história. Conforme Silva (2009, p. 186) ressalta sobre essa questão, “ainda em fins do século XIX, quando passava pelo seu primeiro momento de organização urbana, um grande número de ‘forasteiros’ chega à cidade, alterando em pouco tempo o equilíbrio das forças políticas locais”. Assim:

[...] o grupo de Adolpho Guimarães Corrêa assume o controle da política local em 1902; claramente mais intelectualizado e afeiçoado às características urbanas, os novos chefes são em grande medida diferentes daqueles primeiros políticos locais (SILVA, 2009, p. 186).

As mudanças na classe trabalhadora local, que, entre as décadas de 1890 e 1910, se estabelecia como a classe dominante, chamam a atenção quando comparamos as primeiras duas décadas de existência oficial de São José do Rio Preto como um município. Enquanto a primeira Câmara Municipal contava apenas com comerciantes e lavradores, a última legislatura citada, no triênio 1914-1916, mostra que, dos oito representantes, havia cinco advogados, um engenheiro, um professor e um agricultor. Isso mostra que uma classe média já começava a se encarregar nas tomadas de decisões na cidade, algo que viria a se reforçar nas décadas seguintes quando serão eleitos médicos, empresários, jornalistas, militares, professores universitários etc. Os antigos lavradores, tão presentes nas primeiras gestões, desapareceram do corpo político local. Além da política, essa classe média influente se fará presente nos órgãos que representam os comerciantes, empresários, nos clubes de lazer, na imprensa rio-pretense etc.

No tópico seguinte, abordaremos o período pós-estrada de ferro, quando tem início a expansão urbana de São José do Rio Preto, que coloca essa cidade entre as principais do estado

de São Paulo. Nessa época, tem início também um expressivo aumento no número de imigrantes estrangeiros que, após algumas dificuldades, passam a ter forte influência na tomada de decisões na área política, econômica e social da cidade.

2.1.3. Período pós-estrada de ferro e a expansão urbana

A relação entre as estradas de ferro e a expansão das cidades é bastante antiga, sendo conhecida e frequentemente mencionada em livros e trabalhos acadêmicos. Os efeitos são vistos em cidades de diferentes países desde a Revolução Industrial, no século XVIII.

A história das estradas de ferro paulistas começa na segunda metade do século XIX, mas de forma lenta. Monbeig (1984, p. 174) ressalta que a maior parte das companhias só expandiram as suas linhas depois “de as derrubadas já haverem avançado suficientemente, de o povoamento já ser numeroso e de as culturas estenderem-se o bastante para assegurar fretes”.

Na capital do estado, a ferrovia favoreceu os fazendeiros que viviam em cidades no interior, que passaram então a cuidar dos seus negócios em São Paulo. Sobre essa questão, Prado Jr. (2012, p. 120) observa que, ao facilitar as comunicações, as estradas de ferro “atraíram para a capital as camadas abastadas da população paulista, os fazendeiros, grandes proprietários, que antes habitavam ou as suas próprias fazendas, ou as cidades mais próximas a elas”. Dessa forma, “puderam estes fazendeiros, ao mesmo tempo que se mantinham em contato estreito com suas propriedades, aproveitar a vida mais confortável de um grande centro”.

Para as cidades que estavam localizadas no interior do estado, em regiões mais distantes dos principais centros, o auge das ferrovias viria no início do século XX. Segundo Nogueira (1952, p. 47), “com a chegada da via férrea, em 1912, é que, na realidade, começou o progresso de São José do Rio Preto”.

O progresso citadino, de certa forma, com o aumento da população flutuante e a vinda de novos moradores, e, acima de tudo, uma considerável melhoria no problema do transporte em geral, que acarretou, também, um surto de desenvolvimento no sentido rural e regional, com a facilidade trazida pela ferrovia ao escoamento dos produtos e recebimento de mercadorias dos grandes centros (NOGUEIRA, 1952, p. 47).

A presença dos trilhos e das estradas de rodagem, ressalta Monbeig (1984, p. 347), criavam “os sítios favoráveis às fundações urbanas. A facilidade das relações com as velhas zonas e com os desbravamentos operam uma verdadeira seleção entre os patrimônios, para transformá-los em cidade”. Não era incomum que quanto mais distantes as pequenas aglomerações estivessem das ferrovias, maiores eram as chances delas não se desenvolverem, ao contrário daquelas que estavam ao lado da via férrea.

No caso rio-pretense, a ferrovia em questão era a Estrada de Ferro Araraquarense, que partia da capital do estado e por duas décadas teve como parada final a estação de São José do Rio Preto, conforme foi salientado por Monbeig (1984, p. 348), até que, na década de 1930, iniciou-se um prolongamento começando por Mirassol e seguindo para outras cidades²⁷. Segundo o autor, “se Rio Preto se manteve, mais de dez anos, na condição de estação terminal, foi por causa de dificuldades financeiras, de modificações no estatuto da Companhia de estrada de ferro” (MONBEIG, 1984, p. 348). Monbeig aponta a década de 1920 como aquela onde se deu o início do período de urbanização em São José do Rio Preto, influenciando no aumento populacional. A partir da década de 1950, notou-se sempre o aumento populacional da cidade, ao mesmo tempo que aumentava também a sua importância regional.

Todavia, a importância das vias férreas para todo o estado já era identificada desde o século anterior. Por um lado, elas eram importantes para o desenvolvimento das cidades, e, por outro, para os fazendeiros paulistas. Segundo Martins (2017, p. 49), a expansão das linhas férreas, a partir de 1866, trazem como elemento essencial a “renda diferencial decorrente do encurtamento das distâncias entre o lugar da produção do café e o porto de embarque para exportação”.

Não é casual que, excetuada a construção da São Paulo Railway, entre Santos e Jundiaí, que era inglesa, boa parte da rede ferroviária paulista tenha sido construída e financiada pelos próprios fazendeiros de café. Lucravam os produtores de café com a economicidade que essa aproximação dava a suas fazendas (MARTINS, 2017, p. 49).

O capital, segundo Marx (2017, p. 679), pode ser fixado na terra de maneiras distintas, “seja de maneira transitória, por exemplo, com melhorias na natureza química, adubação etc., seja de modo mais permanente, com canais de drenagem, obras de irrigação, nivelamento, construção de prédios administrativos etc.”. Dessa forma, as estradas de ferro também podem ser colocadas na categoria de capital fixo que geram melhorias e valorização.

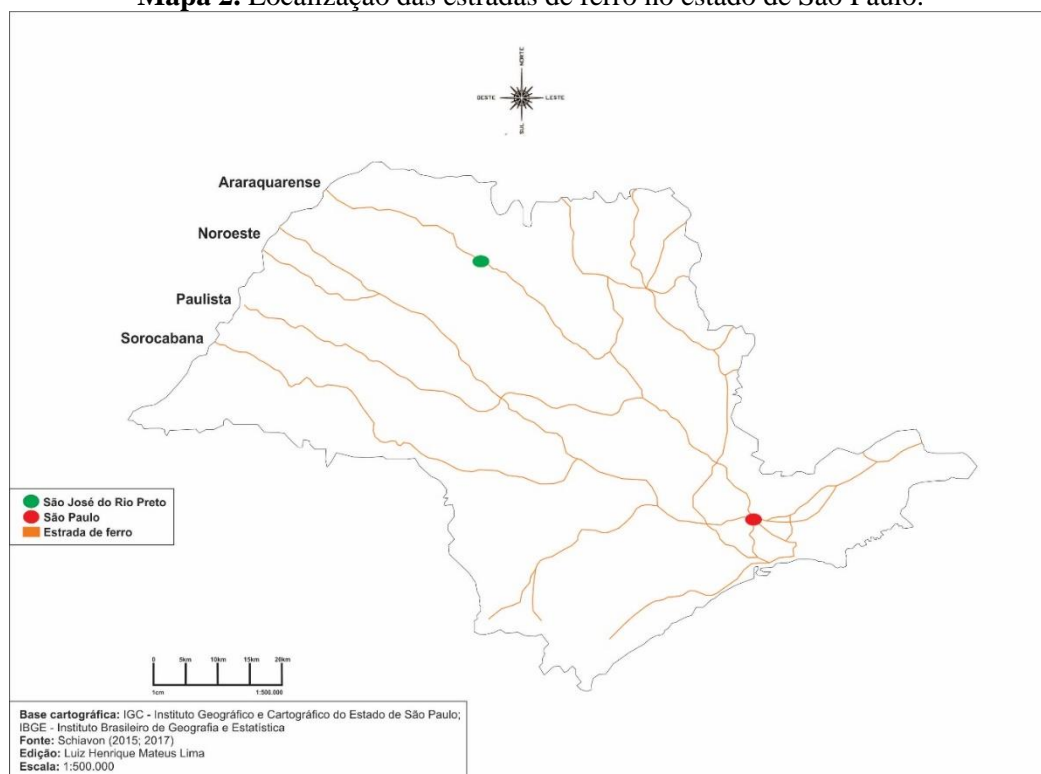
Conforme Harvey (2018, p. 46) ressalta, para obter a valorização das propriedades fundiárias, as “revoluções nas relações espaciais (por meio de investimentos) e as inovações nas áreas de transporte e comunicações” são essenciais. Dessa forma, o autor aponta que “terrenos em regiões remotas, que comercialmente não valiam nada, tornam-se valiosos de repente em razão da construção de um sistema ferroviário ou rodoviário” (HARVEY, 2018, p. 46). Com os investimentos nas estradas de ferro, os fazendeiros paulistas enfim podiam avançar

²⁷ Martins (2017, p. 105) aponta que “a partir dos anos 1910-1920, o café se deslocou em direção ao oeste novo, às regiões da Araraquarense, da Alta Sorocabana e, finalmente, da Noroeste”. Rio Preto e as demais cidades da região foram alcançadas pela Araraquarense.

para outras regiões do estado, cada vez mais distantes da capital, mas com terras produtivas ainda inexploradas. A proximidade com as ferrovias e com as rodovias possibilitava o transporte da produção do interior para a capital e o litoral, da mesma forma que não era incomum que um grande produtor continuasse vivendo nos grandes centros enquanto a sua fazenda interiorana era gerida por pessoas contratadas com esse objetivo específico.

O período de duas décadas em que a estrada de ferro terminou na cidade foi benéfico para uma mudança inicial de patamar que possibilitou posteriormente que Rio Preto não perdesse a sua importância econômica na região Noroeste do estado, em especial a função de capital regional, principalmente no momento em que a ferrovia avançou para outros centros urbanos. O Mapa 2 abaixo traz a localização de São José do Rio Preto em relação à São Paulo, com destaque para as principais estradas de ferro que atravessam o estado.

Mapa 2. Localização das estradas de ferro no estado de São Paulo.



Além dos fazendeiros, que se aproveitaram da expansão das estradas de ferro para avançar rumo às regiões mais distantes do estado, alguns imigrantes estrangeiros viram nisso um incentivo para se deslocarem também para outras cidades do interior, mais distantes dos principais centros. Brandi (2012, p. 389) destaca que, no final da década de 1880, foram registrados apenas oito estrangeiros vivendo no antigo distrito.

A cidade, por ser distante e pouco conhecida, à primeira vista, não os atraía. Eles, preferencialmente, dirigiam-se para áreas mais progressistas, de terras

roxas, monocultura cafeeira em expansão, com centros urbanos maiores, servidos por ferrovia e mais próximos da capital. Apenas uma minoria fugiu desse roteiro (BRANDI, 2012, p. 389).

Até então, os deslocamentos para São José do Rio Preto eram, em sua maioria, de famílias oriundas de outras regiões do Brasil. Todavia, após 1912, houve a já referida mudança na cidade, que passa então a atrair os imigrantes por conta da estrada de ferro e das facilidades para o escoamento da produção para a capital e o litoral.

Entre as principais nacionalidades de imigrantes que chegaram à cidade, estão os italianos, espanhóis, portugueses, japoneses, armênios e árabes. A inclusão dos estrangeiros foi relativamente normal, sobretudo para aqueles oriundos de países europeus. Havia algumas dificuldades em relação aos idiomas tão diferentes do já conhecido português, mas que foram superadas ao longo dos anos. Arantes (2021, p. 9) destaca, por exemplo, que o “advogado Léo Lerro, nascido na província de Campobasso, na região de Molise, em 4 de abril de 1877, foi o primeiro italiano a ocupar o cargo de prefeito”. O engenheiro italiano Ugolino Ugolini, responsável pelo primeiro traçado da cidade, já havia exercido o cargo de vereador na cidade entre 1899 e 1901. Entre os demais estrangeiros, vários se destacaram como comerciantes, médicos, professores e membros do corpo político local, sendo responsáveis pela tomada de decisões que influenciaram no cotidiano rio-pretense.

Contudo, chama atenção a resistência que os imigrantes árabes enfrentaram inicialmente dos demais moradores após a sua chegada em grande número a São José do Rio Preto. Sobre isso, Silva (2009, p. 91) destaca uma recomendação, feita em 1906 pelo vereador Porfírio Pimentel, para que os “turcos”²⁸ que viviam na cidade fossem multados cada vez que falassem o seu idioma materno perto de um brasileiro, assim como o brasileiro que não o denunciasse também deveria ser multado. Conforme o autor complementa:

[...] o elemento árabe, dentre todos os imigrantes, foi o que enfrentou as maiores dificuldades de adaptação e inserção social, pelo menos entre as etnias mais comuns em São Paulo. E tal situação não foi diferente da enfrentada pelos *turcos* na Rio Preto do começo do século XX. Além disso [...] foram várias as demonstrações de preconceitos culturais e perseguições dos comerciantes previamente estabelecidos, principalmente no início do século, sempre amparados pelos *donos do poder* da cidade, vereadores, polícia, fiscais etc. (SILVA, 2009, p. 92, grifos do autor).

Essa é provavelmente a tentativa mais antiga de segregar um grupo em São José do Rio Preto, algo que no futuro se repetiria. Apesar da tentativa de impedir que os imigrantes árabes

²⁸ Segundo Arantes (2021, p. 8), “vindos do Líbano e da Síria, entravam no Brasil com passaportes carimbados pelo governo da Turquia e por isso eram chamados de ‘turcos’”.

conversassem em seu idioma, essa recomendação não foi adiante, e, num intervalo de duas décadas, eles foram capazes de construir uma reputação positiva na cidade, colocando-os entre a elite local. A soma das habilidades dos mascates, que viajavam por toda a região oferecendo os seus produtos e as diferentes formas de pagamento, e dos hábeis comerciantes que atendiam na cidade, impactou positivamente nos cidadãos locais, que se tornaram frequentadores assíduos dos estabelecimentos geridos por esses imigrantes. Com isso:

O elemento árabe figurava então entre os maiores e mais influentes grupos econômicos locais, ligados tanto ao comércio urbano como à produção cafeeira, à Associação Comercial, além de também estarem ligados aos grandes projetos de benemerência e atividades culturais da época. Em 1929, no *Álbum da Comarca*, como que em comemoração à uma trajetória vitoriosa, a colônia árabe encontra-se em destaque na *Galeria das Raças*, ao lado de outros grandes nomes e personalidades locais, tendo ressaltadas as suas qualidades e serviços prestados à comunidade. Não havia dúvidas de que, naquele momento, os outros ‘estranhos’ *syrios*, figuravam na elite de Rio Preto (SILVA, 2009, p. 92, grifos do autor).

Em São José do Rio Preto, alguns sobrenomes, como Mahfuz, Calil, Buchala, Haddad, Cury, Homsí, Bassitt, Hawilla, Damha e Tarraf, todos de origem árabe, estão presentes em vários momentos da história da cidade, em alguns casos desde o início do século XX. No caso das famílias Damha e Tarraf, por exemplo, uma das principais áreas de atuação foi e ainda é no setor imobiliário desde a segunda metade do século XX. As outras famílias citadas se estabeleceram como proprietárias de fazendas, estabelecimentos comerciais, clínicas médicas, escritórios de advocacia, meios de comunicação etc. Em alguns casos, membros de famílias que intensificaram seus negócios em outras cidades encontraram em Rio Preto um bom lugar para investir, como, por exemplo, a já citada família Damha, proprietária de vários condomínios fechados de luxo²⁹. Voltaremos a esse assunto em outras partes deste trabalho, inclusive mencionando novamente vários representantes das famílias de origem árabe. Outro caso que vale menção e que está relacionado ao empreendedorismo das famílias é o do clube Monte Líbano, fundado na década de 1930 por um grupo de imigrantes libaneses que vivia na cidade. Nesse exemplo, em 1981 foi implantado, na zona Oeste da cidade, o condomínio Jardim do Cedro, de propriedade do referido clube. Foi o terceiro enclave exclusivo para as famílias ricas a ser lançado na cidade.

Há outros exemplos de imigrantes de origem árabe bem-sucedidos (ou de seus descendentes), como, por exemplo, o comerciante Murchid Homsí, que se tornou “o pioneiro da industrialização de Rio Preto”, e o empresário Moysés Miguel Haddad, que ajudou a levar

²⁹ Os condomínios foram implantados pela Encalso Damha, empresa do ramo de construções fundada em Presidente Prudente, no ano de 1964, pelo empresário Anwar Damha.

para a região o serviço telefônico (GOMES, 1975, p. 400). Por fim, na política, marcaram presença os Prefeitos Lotf João Bassitt (1964-1969) e Wilson Romano Calil (1973-1976), além do deputado estadual Bady Bassitt (1955-1959 e 1959-1963). Com o passar dos anos, tornou-se cada vez mais frequente encontrar descendentes de imigrantes árabes presentes na política municipal, sobretudo entre os vereadores.

A chegada da estrada de ferro em São José do Rio Preto também teve um impacto direto no comércio dessas famílias, visto que as “mercadorias eram embarcadas em São Paulo, trazidas até a ‘ponta dos trilhos’, e de lá distribuídas por mascates e comerciantes naqueles sertões longínquos do Oeste paulista, e também além-fronteiras [...]” (TRUZZI, 2019, p. 11). Dessa forma, além de transportar a produção do interior para a capital e o litoral, as ferrovias também traziam as mercadorias dos principais centros até o interior, para que os próprios comerciantes pudessem abastecer os seus estoques.

Em síntese, a expansão das ferrovias representou, no século XX, um estímulo para a urbanização nas cidades paulistas, sobretudo em São José do Rio Preto, nosso recorte territorial, que se beneficiou com esse acontecimento.

O século XX é apontado por Harvey (1996, p. 403) como o século da urbanização. Segundo o autor, o futuro de boa parte da humanidade está nas áreas urbanas e a qualidade de vida nessas áreas está ligada diretamente à qualidade da vida da própria civilização. Contudo, as degradações na vida urbana são cada vez mais notáveis, conforme o autor descreve:

Toda cidade agora tem a sua parte (geralmente aumentando e, em alguns casos, predominante) de empobrecimento concentrado e desesperança humana, de desnutrição e doenças crônicas, de infraestrutura em ruínas, de consumismo insensato e desperdiçado, de degradação ecológica e poluição excessiva, de congestionamento, de desenvolvimentos econômicos e humanos aparentemente frustrados e de conflitos sociais às vezes amargos.

Conforme o autor finaliza, a soma de todos os problemas faz com que a cidade seja comparada a um pesadelo distópico. As classes mais abastadas procuram formas de fugir deste pesadelo, geralmente recorrendo aos enclaves onde haja homogeneidade interna e que impeça a presença daqueles que são considerados os problemas. A segregação é representada na forma do escapismo e do evitamento dos conflitos por parte da elite.

Tendo como base os primeiros anos do século XX, Graham (2016, p. 49) ressalta que “uma em cada dez das 1,8 bilhão de pessoas da Terra vivem em cidades”.

[...] uma proporção sem precedentes, ainda que a humanidade se mantivesse esmagadoramente rural e agrícola. Uma mísera fração da população urbana, em sua grande maioria localizada nas efervescentes metrópoles do Norte global, orquestrava os assuntos industriais, comerciais e governamentais de um mundo colonial cada vez mais interconectado (GRAHAM, 2016, p. 49).

Por outro lado, o autor aponta que, em meio século, a “população da Terra cresceu de maneira constante, mas não espetacular, chegando a 2,3 bilhões de pessoas em 1950”, contudo, apesar do aumento, a “população urbana compunha menos de 30% do total” (GRAHAM, 2016, p. 49). Meio século depois, os números relativos à população urbana deram um salto:

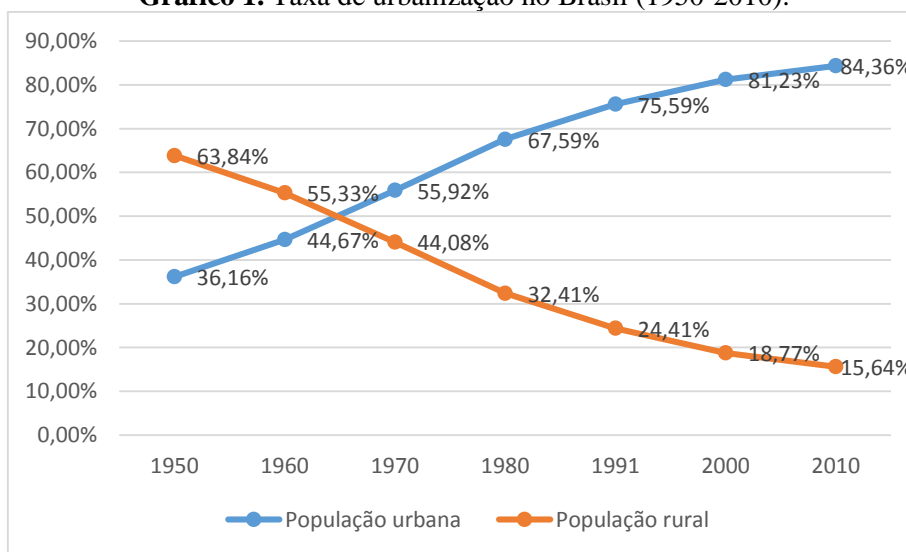
Entre 1957 e 2007, a população urbana do mundo quadruplicou. Em 2007, metade dos 6,7 bilhões de pessoas do mundo podia ser classificada como cidadina. De uma hora para outra, o *Homo sapiens* tinha se tornado uma espécie predominantemente urbana. Conforme avançamos para o que tem sido chamado de “século urbano”, parece não haver fim para essa urbanização apressada do nosso mundo (GRAHAM, 2016, p. 49-50).

As transformações que ocorreram no século XX são mencionadas também por Berman (1986, p. 16), que descreve outras mudanças sem focar na urbanização em particular, mas sem deixar de mencioná-la. O autor destaca a existência um “turbilhão da vida moderna” que foi reforçado por várias fontes, como, por exemplo:

[...] a industrialização da produção, que transforma conhecimento científico em tecnologia, cria novos ambientes humanos e destrói os antigos, acelera o próprio ritmo de vida, gera novas formas de poder corporativo e de luta de classes; descomunal explosão demográfica, que penaliza milhões de pessoas arrancadas de seu habitat ancestral, empurrando-as pelos caminhos do mundo em direção a novas vidas; rápido e muitas vezes catastrófico crescimento urbano (BERMAN, 1986, p. 16).

No Brasil, o processo não foi diferente. A taxa de urbanização, que na década de 1950 era de 36,16%, aumentou para 55,92% na década de 1970. No último Censo, a população urbana brasileira estava em 84,36%, conforme veremos abaixo no Gráfico 1.

Gráfico 1. Taxa de urbanização no Brasil (1950-2010).



Fonte. IBGE – Séries e Estatísticas;
IBGE – Censo demográfico 1940-2010.

Um dos motivos para explicar esta disparidade entre a população rural e a urbana no Brasil ao longo de mais de meio século, tem a ver com a expropriação realizada pelos agentes envolvidos, num primeiro momento, com o processo de industrialização no país a partir da década de 1950. Nas palavras de Mattos (2015, p. 73):

[...] embora cresça também no campo a conversão ao assalariamento, a principal razão da migração campo-cidade é a expropriação completa daqueles que ainda encontravam meios de sobreviver principalmente do trabalho agrícola próprio e famílias, graças à propriedade ou posse de pequenos lotes de terra (MATTOS, 2015, p. 73).

Atualmente, temos exemplos como o agronegócio e a pecuária, que, visando expandir os seus negócios e, frequentemente, com a proteção do Estado, expulsam as famílias do campo e as deixam à própria sorte nas cidades. Esse Brasil é comparado por Francisco de Oliveira a um ornotorinco, visto que é um país que passa por um processo de evolução truncado, alternando entre o moderno e o antigo sem chegar a uma forma definitiva. Nas palavras do autor, é um país altamente “urbanizado, pouca força de trabalho e população no campo, *dunque* nenhum resíduo pré-capitalista; ao contrário, um forte *agrobusiness*” (OLIVEIRA, 2013, p. 132-3). Conforme o autor complementa:

Um setor industrial da Segunda Revolução Industrial completo, avançando, tatibitate, pela Terceira Revolução, a molecular-digital ou informática. Uma estrutura de serviços muito diversificada numa ponta, quando ligada aos estratos de altas rendas, a rigor, mais ostensivamente perdulários que sofisticados; noutra, extremamente primitiva, ligada exatamente ao consumo dos estratos pobres (OLIVEIRA, 2013, p. 133).

O autor complementa sua descrição do país ressaltando a característica de ser uma sociedade capitalista profundamente desigual. Em síntese, o “ornitorrinco capitalista é uma acumulação truncada e uma sociedade desigualitária” (OLIVEIRA, 2013, p. 150). Trouxemos esses exemplos pois alguns fatores influenciaram diretamente em São José do Rio Preto, ainda que em escalas menores, especificamente locais. Uma das questões que abordaremos neste trabalho corresponde a um processo relativamente lento e limitado de industrialização³⁰ que, incentivado por políticas públicas do Estado, atraiu os moradores das áreas rurais e das pequenas cidades, direcionando-os sobretudo para Rio Preto. Com a rápida migração, a população aumentou num ritmo acelerado ao mesmo tempo que os problemas urbanos começam a entrar em evidência.

³⁰ Voltaremos ao assunto da industrialização em São José do Rio Preto na Parte 3 desta Tese, num tópico específico sobre esse tema. Contudo, haverá menções sobre esse processo em outras partes do trabalho.

A cidade é uma construção humana que está em frequente mudança pelas mãos dos diferentes agentes que atendem a interesses distintos e que organizam esse espaço de maneira a favorecer alguns em detrimento de outros. Davis (2009, p. 118) ressalta que a cidade é um lugar “onde tudo é possível, e nada está a salvo ou é suficientemente durável para que se possa acreditar”, ou seja, “um lugar onde prevalece a sincronicidade constante, e onde a engenhosidade automática do capital está incessantemente a produzir novas formas e espetáculos”. Nesse contexto, reforçamos que a cidade é um espaço repleto de contradições, que tende a ser apropriado de forma desigual. No decorrer deste trabalho, foi destacado que a segregação é um conteúdo na produção do espaço urbano de São José do Rio Preto, onde há uma separação evidente entre as regiões destinadas às famílias mais abastadas e aquelas para onde são encaminhados os cidadãos mais pobres, ou seja, predominantemente, a zona Sul para os primeiros e a zona Norte para os segundos. Todavia, é importante ressaltar que as desigualdades também são percebidas nas outras áreas. De que forma esses processos foram e continuam sendo produzidos é a questão que norteia esta Tese e que iremos explorar nas páginas seguintes.

No âmbito do espaço urbano, Carlos (2008, p. 50) salienta que o “primeiro aspecto que chama atenção quando se observa a paisagem urbana é o choque dos contrastes, das diferenças”.

Contrastes esses que vão desde o tipo de utilização que se faz da cidade à diferença entre as mesmas utilizações, isto é, a diversidade dos usos do solo e dentro de cada uso. Tais diferenciações baseiam-se no fato de que a cidade é antes de mais nada uma concentração de pessoas exercendo, em função da divisão social do trabalho, uma série de atividades concorrentes ou complementares, o que enreda uma disputa de usos. Por outro lado, a produção do espaço urbano fundamenta-se num processo desigual; logo, o espaço deverá, necessariamente, refletir contradições (CARLOS, 2008, p. 50).

As referidas contradições estão baseadas principalmente no acesso às melhores localizações na cidade, como, por exemplo, aquelas em que há infraestrutura disponível. Nesse contexto, quem pode pagar mais, também pode viver nas melhores áreas. Quem não pode, precisa buscar um lugar mais adequado, e isso tende geralmente a significar as áreas mais longínquas. Dessa forma, Carlos (2008, p. 51) ressalta que, diferente do que ocorre com os cidadãos mais abastados, que se refugiam nas áreas privilegiadas mais afastadas (nos condomínios fechados, por exemplo), a população mais pobre “também procura as áreas mais distantes, mas por outros motivos: os terrenos são mais baratos, pois há ausência de infraestrutura e existe a possibilidade da autoconstrução”.

Em São José do Rio Preto, remonta ao final da década de 1950 a primeira Lei de Zoneamento aprovada na cidade, durante a gestão do Prefeito Alberto Andaló (Partido

Trabalhista Brasileiro – PTB), que ocorreu entre os anos de 1956 a 1959. O arquiteto Heitor José Eiras Garcia, que na época era funcionário da Prefeitura Municipal de São Paulo, chegou a Rio Preto com a missão de organizar essa primeira Lei. Dessa forma:

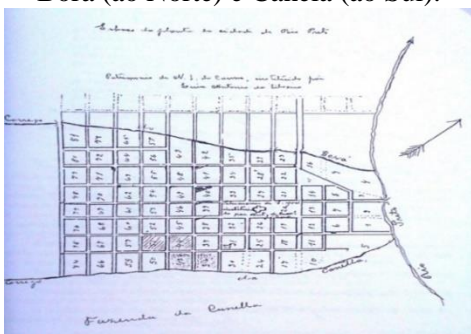
Em março de 1957, o arquiteto apresentou à Câmara a primeira Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto, discutido entre os vereadores em Sessão Ordinária, em 7 de maio do mesmo ano, e aprovada em Sessão Extraordinária, em 11 de fevereiro de 1958, convocada imediatamente à Sessão Ordinária, especialmente para votar o projeto 57/57 do Executivo, que tratava do zoneamento urbano e suburbano de São José do Rio Preto. [...] A Lei nº 535, sancionada em 25 de fevereiro de 1958 pelo prefeito Alberto Andaló, se originou fora da administração pública, pela atuação de um consultor externo. (TEODÓZIO, 2008, p. 66-7).

Entre as ações que foram realizadas após a aprovação da Lei, estava a de canalização dos córregos Borá e Canela. O primeiro dos córregos – Borá – estava localizado ao Norte, enquanto o segundo – Canela – estava ao Sul, e entre os dois está a região central da cidade. Ao final das obras surgiram as Avenidas Bady Bassitt (Córrego Borá) e Alberto Andaló (Córrego Canela), que se tornaram os dois principais eixos viários da cidade na época, e assim a paisagem urbana passou a se expandir para diferentes direções a partir delas. A Figura 3, na página seguinte, apresenta um esboço da formação inicial de São José do Rio Preto, ainda no século XIX, com um destaque para as localizações dos dois córregos acima citados, enquanto a Figura 4 mostra a fase das obras de canalização do Córrego Canela. Essas avenidas são hoje o endereço de vários estabelecimentos comerciais na cidade, além do edifício da Prefeitura Municipal, que está localizado no número 3030 da Avenida Alberto Andaló.

É importante ressaltar que essas avenidas têm vias estreitas. Dessa forma, o aumento populacional da cidade somado ao grande número de automóveis³¹ está favorecendo o aumento dos engarrafamentos, principalmente nos horários de pico após às 17:00 horas, quando os cidadãos saem do trabalho e precisam disputar espaço com as motos e com os transportes coletivos, que agora dispõem de uma faixa exclusiva.

³¹ Segundo o IBGE, São José do Rio Preto tem uma frota de 389.908 veículos, sendo que 213.943 são automóveis e 85.154 são motocicletas. Vale lembrar que a população atual da cidade é de 460.671 (IBGE, 2020), enquanto que no último censo era de 408.258.

Figura 3. Localização dos Córregos Borá (ao Norte) e Canela (ao Sul).



Fonte. Brandi (2002)

Figura 4. Canalização do Córrego Canela.



Fonte. Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de São José do Rio Preto.

Durante a realização dos estudos para a Lei de Zoneamento, o verbo “modernizar” foi bastante usado para descrever qual era o objetivo com a contratação de um arquiteto externo à cidade. Exemplos de cidades dos Estados Unidos, da Inglaterra e de outros países eram citados para defender o planejamento e o zoneamento em Rio Preto. Segundo Teodózio (2008, p. 90), “Eiras Garcia desenvolveu legislação urbana com preocupação viária abrindo as principais avenidas da cidade sobre rios e córregos que nortearam o crescimento urbano”, ou seja, a urbanização acompanhava a canalização dos cursos d’água e a criação de novas avenidas, tendo as Avenidas Bady Bassit e Alberto Andaló como as duas mais importantes. Todavia, essa forma de modernizar trouxe problemas. Como é frequente em várias cidades quando são feitas obras para modificar córregos, rios e outros cursos d’água, as intervenções em Rio Preto resultaram nos já conhecidos alagamentos, que ocorreram ao longo das décadas e mesmo com obras antienchentes eles ainda acontecem.

Os anos de ditadura militar modificaram vários pontos importantes da Lei de Zoneamento implantada anteriormente (Lei Municipal nº 535/58). Segundo Teodózio (2008, p. 113), em 1965, durante o governo do Prefeito Lotf João Bassitt (coligação PSD-PSP-PTB)³², que era favor dos militares, a Lei foi “revisada e favoreceu a atuação especulativa da iniciativa privada”.

A nova Lei de Zoneamento – nº 1.143/1965 – ampliou o perímetro urbano, regularizou loteamentos, eliminou as exigências de infraestrutura de água, esgoto e pavimentação das ruas para novos loteamentos – tarefa que passou a ser atribuída à administração pública – e atribuiu ao loteador a designação das dimensões dos lotes e da classificação da Zona do futuro empreendimento (TEODÓZIO, 2008, p. 113).

³² Respectivamente: Partido Social Democrático-Partido Social Progressista-Partido Trabalhista Brasileiro.

A dimensão mínima dos lotes, conforme estipulado na Lei Municipal nº 535/58, era de 360m², contudo, conforme Santos (2013, p. 88) destaca, a aprovação da Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979) autorizou que os lotes tivessem metragens mínimas de 125 m². Dessa forma, a “Câmara Municipal aprovou uma sequência de leis redefinindo a dimensão mínima nos casos de desmembramento e, na última destas leis³³, foi estendida a possibilidade de desdobro com área mínima de 230 a 250m² para toda a cidade” (SANTOS, 2013, p. 88).

Com essas modificações pontuais na antiga Lei de Zoneamento, pode-se argumentar que os anos de ditadura militar brasileira praticamente deram início a um processo de expansão urbana de São José do Rio Preto sem um controle adequado. Dessa forma, iniciou-se ali a produção de loteamentos precários que posteriormente se tornaram motivos de preocupação na cidade. Assim, com a falta de um planejamento adequado das administrações municipais, que atendiam a interesses próprios, a população é que teria que arcar com os problemas oriundos dos projetos anteriores mal feitos, que resultaram em uma expansão urbana mal delineada, que incluía principalmente os loteamentos em condições precárias situados nas periferias. Somente ao final da década de 1970 que a Prefeitura Municipal mudou a sua posição em relação aos empreendimentos construídos sem qualquer preocupação pelos loteadores. Segundo Bueno (2003, p. 56), novos projetos, somados com as pressões que vinham de várias instituições, foram essenciais para essa mudança:

No final da década de 70, por força da conjugação de todas as alterações em curso, da elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano e das pressões da Sociedade dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São José do Rio Preto, a Prefeitura Municipal passou a exigir dos loteadores a implantação de toda a infraestrutura de água, esgoto, drenagem nas condições especificadas, iluminação pública, pavimentação das ruas e a reserva de áreas livres conforme legislação municipal em vigor. [...] A década de 70 foi por isso um marco fundamental na história do controle público da expansão física legal da cidade (BUENO, 2003, p. 56).

No entanto, essas medidas duraram pouco tempo, visto que, durante as décadas de 1980³⁴ e 1990³⁵, a produção de loteamentos legais e, sobretudo, ilegais, voltou a ocorrer de maneira descontrolada, principalmente no caso dos loteamentos irregulares, que foram

³³ Lei Municipal nº 3.695, de 11 de setembro de 1985.

³⁴ São José do Rio Preto teve três prefeitos durante a década de 1980: Adail Vettorazzo, de 1977 a 1982 pelo ARENA-PDS; Manoel Antunes, de 1983 a 1988 pelo antigo PMDB e Antônio Figueiredo de Oliveira, de 1989 a 1992 pelo PMDB.

³⁵ Durante a década de 1990, Rio Preto teve os seguintes prefeitos: Antônio Figueiredo de Oliveira, de 1989 a 1992 pelo PMDB; Manoel Antunes, de 1993 a 1996 pelo PMDB e José Ferreira Liberato Caboclo, de 1997 a 2000 pelo Partido da Frente Liberal (PFL), já extinto.

implantados inicialmente como chácaras de recreio, que eram permitidas, mas que posteriormente se tornaram moradias definitivas, se traduzindo em um problema para a administração pública e para os cidadãos que viviam em locais onde sequer existiam redes de tratamento de água e esgoto para as famílias. Essas chácaras de recreio, conforme destacado por Bueno (2003, p. 78):

Assumem uma nítida característica de zona de expansão urbana. Uma vez que, embora destinadas inicialmente a locais de lazer, passam a se constituir em moradias permanentes. O período de 1980 a 1985 marca no município o início do parcelamento de lotes com características urbanas e localizados externamente ao perímetro urbano. Esse período vai marcar o início da expansão física de São José do Rio Preto sem qualquer controle do Poder Público. Nesse período, será fermentado um processo perverso e caótico de urbanização (BUENO, 2003, p. 78).

As chácaras de recreio, antes e depois de serem transformadas em moradias definitivas, não contavam com infraestrutura completa, como já era de se esperar. Em alguns casos, sequer existia o básico. Conforme será visto mais adiante, somente em 2009 a Prefeitura Municipal oficializou o programa de regularização fundiária dos empreendimentos que foram construídos durante mais de duas décadas. Entre as décadas de 1980 e 1990, os agentes envolvidos produziram mais de uma centena loteamentos ilegais em São José do Rio Preto, com a maioria localizada nas direções Norte, Noroeste e Nordeste da cidade, distribuídos para além do tecido urbano. Uma das dificuldades para a regularização de todos os loteamentos é a ausência de informações sobre os proprietários, já que os verdadeiros donos colocavam os empreendimentos no nome de outras pessoas.

Em alguns casos, os responsáveis pelos loteamentos são encontrados e recebem um prazo para se encarregar da regularização, como ocorreu em 2016 quando a Juíza Tatiana Viana Santos, da 2ª Vara da Fazenda, deu um prazo de seis meses para que os proprietários da Estância Nova Veneza (localizada ao Sul da cidade) regularizassem o empreendimento.³⁶ Contudo, enquanto vão sendo regularizados e incluídos no mapa oficial da cidade, fica evidente para o observador como eles estão separados do tecido urbano. Nos vários Mapas que serão apresentados neste trabalho dá para se ter uma noção de como há vários bairros desconectados uns dos outros.

A produção de loteamentos legais e ilegais, conforme visto, prosseguiu durante a década de 1990. Nesse período, Bueno (2003, p. 135) ressalta, foi cada vez mais se evidenciando a

³⁶ Rodrigo Lima, “Justiça dá prazo de seis meses para regularização de 168 lotes”, *Diário da Região*, 19/01/2016. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2016/01/politica/667347-justica-da-prazo-de-seis-meses-para-regularizacao-de-168-lotes.html>. Acesso em: 15 ago. 2018.

separação – que já era existente desde décadas anteriores – entre as diferentes zonas de Rio Preto, definindo, por exemplo, para qual direção iriam os loteamentos populares e onde ficariam aqueles destinados às classes média e burguesa. Assim, a zona Norte receberia os empreendimentos para os moradores mais pobres enquanto ao Sul e Leste ficariam os condomínios fechados de luxo.

É possível perceber essa divisão ao se deslocar por essas regiões. Ao realizar trabalhos de campo pela vizinhança dos condomínios das zonas Sul e Leste, o observador se depara com áreas de lazer construídas em frente aos empreendimentos, assim como existem academias ao ar livre, pistas de caminhada etc. O asfalto é impecável, a iluminação recebe manutenção frequente e há um ponto de ônibus na frente ou nos arredores de cada condomínio, que são usados pelas diaristas que trabalham nas casas. Por outro lado, ao Norte existem poucas áreas de lazer, o asfalto é precário e a iluminação muitas vezes só recebe manutenção depois de muita reclamação, fora os problemas com os serviços de transporte coletivo, água e esgoto. Nesse contexto, conforme Rodrigues (2007, p. 75) aponta, no contexto das desigualdades no espaço urbano, é “visível, até para os olhares desatentos, a ‘oposição’ entre as áreas ricas e áreas pobres”.

Em 2009, na gestão do ex-prefeito Valdomiro Lopes, do Partido Socialista Brasileiro (PSB), foi iniciado oficialmente um programa de regularização fundiária³⁷ nos loteamentos, que foi colocado em prática a partir da Lei Ordinária nº 10.547, de 24 de dezembro de 2009, resultando no Programa Municipal de Regularização Fundiária, que seria coordenado pelo Secretário da Habitação em exercício. A partir da Lei citada acima, a Prefeitura criou e regulamentou também o COPEUR - Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em fase de regularização (Lei nº 10.841/2010). Essa comissão é composta por representantes dos seguintes órgãos municipais:

- Secretaria da Habitação;
- Secretaria do Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação;
- Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo;
- Secretaria de Obras;
- Procurador-Geral do Município;

³⁷ Segundo Goes (2014, p. 25), coordenador do Programa Estadual de Regularização Fundiária Cidade Legal e ex-secretário de Habitação de São José do Rio Preto, a regularização fundiária, de acordo com o artigo 46 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, “consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

- Superintendente do Serviço Municipal Autônomo de Água e Esgoto (SeMAE)

Além desses membros, são selecionados também cinco representantes da sociedade civil que participarão das reuniões. Toda a comissão é coordenada pelo Secretário/a da Habitação em exercício. Os representantes desempenham tarefas que vão da classificação dos núcleos e das reuniões com os moradores à aprovação da regularização, por exemplo. O programa continua em andamento e, até o momento, 60 loteamentos já foram regularizados, um pouco menos da metade dos 126 empreendimentos que fazem parte do programa e estão passando por diferentes estudos³⁸. A última regularização, que ocorreu em março de 2022, se trata do loteamento São João Pitangueiras, localizado no setor Sudeste da cidade.

Atualmente, Rio Preto é vista como uma cidade destaque em regularização fundiária no país devido a efetividade com que os procedimentos de regularização são realizados, assim como o grande número de loteamentos regularizados nos anos após a aprovação da Lei. Não raramente, representantes de outros municípios vem a Rio Preto para buscar informações e orientações sobre o programa. Contudo, apesar dos elogios à rapidez das regularizações, alguns moradores reclamam que essas ações não estão sendo conduzidas de forma satisfatória. Na teoria, essas regularizações deveriam significar uma melhoria nas condições de vida das famílias; na prática, isso não vem ocorrendo.

Em junho de 2015 o jornal *Diário da Região* fez uma reportagem com alguns moradores de loteamentos que foram regularizados a partir de 2009 e algumas conclusões foram de que essas regularizações beneficiaram mais a uns do que a outros. Na época da reportagem, 47 loteamentos estavam regulares, mas somente 12 contavam com serviços como: redes de água e esgoto, pavimentação, iluminação, acesso ao transporte coletivo etc., enquanto os outros moradores ainda careciam de boa parte deles. Em alguns loteamentos, por exemplo, as famílias ainda dependiam de poços semiartesianos.

É importante destacar que, apesar dos moradores desses loteamentos não contarem ainda com alguns serviços básicos, todos já recebiam o carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o que, até o momento, era o único “benefício” da regularização³⁹. Segundo declaração do secretário de Habitação na época da reportagem, Jarbas Linhares da Silva, em

³⁸ Para mais informações sobre as regularizações dos loteamentos, consultar: <https://www.riopreto.sp.gov.br/habitacao/>

³⁹ Alan de Abreu, “Regularização de loteamentos só beneficia Prefeitura”, *Diário da Região*, 20/06/2015. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2015/06/cidades/713066-regularizacao-de-loteamentos-so-beneficia-prefeitura.html>. Acesso em: 20 ago. 2018.

tese, a Prefeitura não teria a obrigação de realizar as melhorias na infraestrutura desses bairros⁴⁰, ou seja, isso se trataria mais de uma questão social. Porém, para melhorar a infraestrutura, a Prefeitura necessitaria de verbas, o que era o grande problema. Dessa forma, na Parte 4 deste trabalho analisaremos como se desenvolve o programa de regularização fundiária, como ele impacta na segregação e como podem ser resolvidas as pendências com os moradores acerca da ausência de obras para a instalação de serviços essenciais.

Ao mesmo tempo em que a Prefeitura regulariza antigos loteamentos, as incorporadoras continuam investindo frequentemente na compra terras na zona rural de Rio Preto, cada vez mais distantes do centro, com o objetivo de construir novos empreendimentos imobiliários populares destinados aos moradores de baixa renda (agora legalizados), e essas ações ajudam a reforçar a expansão urbana principalmente em direção ao Norte, Nordeste e Noroeste da cidade. Nessas áreas, os loteamentos se multiplicam ano após ano, sendo implantados em locais cada vez mais distantes cujos deslocamentos em direção ao Centro, por exemplo, demandam um longo tempo e também paciência, pois o transporte coletivo muitas vezes quando chega num bairro do extremo Norte já está lotado. Contudo, numa sociedade em que quase tudo se tornou uma mercadoria, para o mercado imobiliário o importante é lucrar com a necessidade da casa própria produzindo e vendendo o máximo possível de empreendimentos. Se há o problema da distância, isso as famílias que terão que enfrentar posteriormente. Conforme abordaremos no decorrer deste trabalho, Rio Preto é a capital regional paulista que mais aprovou novos empreendimentos habitacionais entre 2010 e 2020, chegando em um número de 108 loteamentos divididos entre uma grande maioria de projetos populares e poucos condomínios exclusivos. Não é preciso dizer que eles impactaram diretamente na mancha urbana, visto que a maioria é composta por loteamentos horizontais que, por ocuparem áreas maiores, são implantados sempre nas periferias onde há mais espaço disponível, sobretudo no caso dos loteamentos criados para os cidadãos menos abastados. No caso dos empreendimentos de luxo, acessíveis a um público mais restrito, esses são construídos nas vizinhanças mais valorizadas, próximos de outros enclaves de luxo onde a infraestrutura é completa e o acesso é rápido.

Assim, partimos da constatação de que ocorre, em São José do Rio Preto, um afastamento dos moradores de baixa renda para os empreendimentos populares localizados principalmente nas periferias das zonas Norte, Noroeste e Nordeste – em bairros que estão até

⁴⁰ Na Lei Ordinária nº 10.547, segundo o Art. 14 da Seção III correspondente à Regularização de Iniciativa Pública, caso o responsável pelo loteamento não providencie a regularização e as melhorias, a Prefeitura poderá arcar com as obras correspondentes, desde que os gastos sejam ressarcidos posteriormente pelos beneficiários. Contudo, não é obrigação do poder público arcar com os custos das obras.

mesmo desconectados do tecido urbano – e esse afastamento resulta em algumas situações onde os cidadãos passam a viver distantes dos principais serviços de infraestrutura, como, por exemplo, a falta de redes de água, esgoto ou pavimentação, assim como opções de lazer para quem vive nesses locais. Para os que vivem nos loteamentos irregulares, a carência desses serviços já se tornou comum; por outro lado, quem adquire uma casa por algum programa habitacional tem a infraestrutura à disposição no próprio empreendimento, mas eles enfrentam principalmente o problema do afastamento para áreas isoladas cujo acesso à cidade é feito por estradas cujas condições são precárias. Para quem não dispõe de veículo particular e precisa sair de casa para trabalhar muitas vezes no outro extremo da cidade, o sempre cheio transporte público é a solução. Com isso, reforçamos a nossa *hipótese*, já mencionada na Introdução, de que, como resultado das ações históricas dos agentes produtores do espaço, há em evidência um processo de segregação socioespacial, criado e agravado por aqueles que buscam manter o distanciamento entre os cidadãos pobres que viviam nas antigas favelas e que foram remanejados para novos empreendimentos populares, além daqueles que vivem nos loteamentos ilegais ou recém-regularizados, cujos problemas são a falta da infraestrutura necessária para os moradores; e a população de renda elevada, que reside principalmente nas zonas Sul e Leste de São José do Rio Preto, onde estão localizados os condomínios fechados luxuosos, os principais *shopping centers* (no caso da zona Sul) ou mesmo os bairros mais valorizados, com os serviços essenciais à disposição.

Os processos existentes em Rio Preto nos ajudam a identificar a tríade “homogeneidade-fragmentação-hierarquização”, desenvolvida por Lefebvre (2013, p. 58) como uma lógica ou um esquema que ajuda a compreender a produção do espaço. Dessa maneira, as distintas formas de gestão, controle, vigilância e comunicação levam à “homogeneidade”, enquanto a mercantilização e o parcelamento deste espaço resultam na sua “fragmentação” em lotes, produzindo guetos e pseudoconjuntos mal conectados com os arredores do centro urbano. Por fim, a “hierarquização” aparece sob a forma da funcionalização deste espaço ou, conforme o autor ressalta, a partir da criação dos “espaços residenciais, espaços comerciais, espaços de lazer, espaços para os marginais etc.”, hierarquizados porque são apropriados de forma desigual pelos cidadãos.

Segundo Carlos (2013, p. 99-100, grifo nosso) o espaço urbano “tornado mercadoria faz com que seu acesso seja determinado pelo mercado imobiliário”. Nesse contexto, o acesso aos serviços e às benfeitorias também é mediado pelo mercado.

Nesta condição, o espaço revela-se como **homogêneo** em função da intercambialidade imposta a ele, ao mesmo tempo que **fragmentado** pela

existência do mercado imobiliário que divide a cidade em pedaços para vendê-la. Por sua vez, a contradição **homogeneidade-fragmentação** constitui a **hierarquização** dos lugares na metrópole definindo os usos por meio de suas funções determinadas pela divisão do trabalho (social ou técnica). Assim, se o processo de **homogeneização** vincula-se à generalização do espaço como mercadoria, a **fragmentação** pelo mercado revela a existência, no espaço, da propriedade privada do solo urbano que se realiza no desenvolvimento do capitalismo, no mercado imobiliário (CARLOS, 2013, p. 99-100, grifo nosso).

Temos assim um exemplo da forma com que a tríade “homogeneidade-fragmentação-hierarquização” ocorre no espaço urbano. Podemos aplicar este exemplo a Rio Preto a partir da década de 1950 com a encomenda de um estudo para a criação da primeira Lei de Zoneamento da cidade, realizado pelo arquiteto Heitor José Eiras Garcia, que resultou na Lei nº 535/58. Na década seguinte, já durante a ditadura, as mudanças realizadas na Lei favoreceram os proprietários de terra e o mercado imobiliário, que podiam implantar seus novos projetos habitacionais sem a obrigação de arcar com as obras de infraestrutura, por exemplo, o que ocorria principalmente na produção de empreendimentos populares. Assim, há a homogeneidade e a fragmentação na forma da mercantilização e no parcelamento do espaço, assim como há a hierarquização sob a forma desigual do uso e do acesso dos cidadãos que, conforme citado, já era possível distinguir as áreas que eram ocupadas pelas famílias mais pobres e pelas mais ricas. Nesse contexto, Carlos (2011b, p. 82) aponta que a “homogeneidade e a fragmentação são dois termos que demonstram a contradição que funda a segregação, produto dos interditos, da diferenciação da acessibilidade dos membros da sociedade à produção social do espaço, pela propriedade privada da riqueza”. Dessa forma, a alteração na primeira Lei de Zoneamento de Rio Preto criou uma política de segregação que foi mantida nas décadas seguintes.

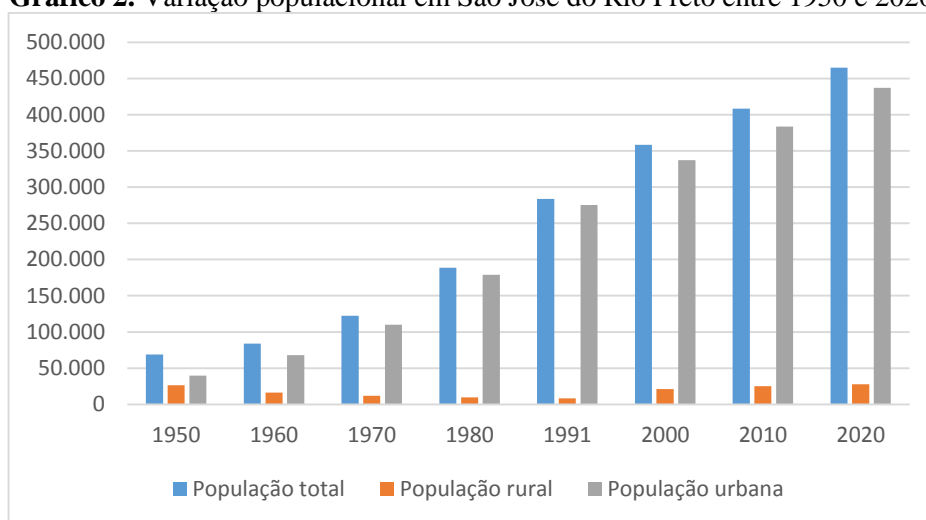
Desde a década de 1950, quando foram realizados os primeiros projetos de planejamento e zoneamento, a cidade também vem passando por uma contínua expansão urbana, e as desigualdades vem sendo reforçadas nesse processo. Abaixo, a Tabela 1 traz a evolução populacional em São José do Rio Preto desde a década citada acima até o último Censo, realizado em 2010. Em seguida, o Gráfico 2 trará a variação populacional. As informações mostram a população total e também as populações rural e urbana, que serão mostradas separadamente. Os dados foram obtidos no relatório “Evolução da divisão territorial do Brasil – 1872-2010”, publicado pelo IBGE.

Tabela 1. Evolução populacional de São José do Rio Preto entre 1950 e 2020.

Década	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2020 ⁴¹
População	Total: 65.852	Total: 84.039	Total: 122.134	Total: 188.599	Total: 283.761	Total: 358.523	Total: 408.435	Total: 464.983
	Rural: 26.246	Rural: 16.118	Rural: 11.959	Rural: 9.629	Rural: 8.311	Rural: 21.234	Rural: 24.877	Rural: 27.899
	Urbana: 39.606	Urbana: 67.921	Urbana: 110.175	Urbana: 178.970	Urbana: 275.450	Urbana: 337.289	Urbana: 383.558	Urbana: 437.084

Fonte. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística: Evolução da divisão territorial do Brasil: 1872–2010; Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto (2021).

Gráfico 2. Variação populacional em São José do Rio Preto entre 1950 e 2020.



Fonte. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística: Evolução da divisão territorial do Brasil: 1872–2010; Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto (2021).

Na Tabela 1, podemos observar que, a partir da década de 1950, os dados do IBGE registram somente períodos de crescimento populacional em São José do Rio Preto. Além disso, há o aumento da população urbana ao mesmo tempo em que a população rural diminui em relação à urbana, acompanhando o que aconteceu no Brasil⁴². Segundo Vasconcelos (1992, p. 88-90), a partir da década de 1950, nos centros urbanos mais antigos, “registravam-se quedas (que já vinham, na verdade, desde a década de 1940) da população rural”. O autor acrescenta ainda que “a partir da década de 1960 iria generalizar-se na região o fenômeno do êxodo rural, que acabou resultando na perda do dinamismo demográfico do conjunto da região” (VASCONCELOS, 1992, p. 90). Desta forma, não só a população do campo, mas também a

⁴¹ Em 2020 não houve um Censo do IBGE, mas utilizaremos a contagem da população total/rural/urbana segundo dados da Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto.

⁴² Segundo contagem atualizada pelo IBGE, dos 469.173 moradores, 441.023 vivem na área urbana de São José do Rio Preto.

que vivia nas pequenas cidades da Região Administrativa, migraram para os maiores centros urbanos, tendo Rio Preto como destino principal por ser a cidade que contava com a maior variedade de serviços disponibilizados.

Na região Noroeste do estado, Nardoque (2006, p. 257) destaca a hierarquia entre algumas cidades, sendo que “São José do Rio Preto apresenta um nível hierárquico maior, pela concentração de serviços, pela dimensão espacial de atuação e maior volume de população”. Todas essas cidades, em determinados momentos, foram favorecidas pela proximidade com a estrada de ferro. Todavia, como Rio Preto foi “ponta de trilhos” por duas décadas, diferentes fatores contribuíram para que a cidade se tornasse uma capital regional. No entanto, ainda assim existem outras cidades que são menores, mas que tem a sua importância:

Como centros hierárquicos inferiores a Rio Preto, aparecem Votuporanga, Fernandópolis e Jales, cada qual exercendo funções de complementaridade, mas, ao mesmo tempo, concorrência regional devido às semelhanças quanto aos serviços presentes nas três (NARDOQUE, 2006, p. 257).

Acerca do êxodo rural, Santos (2012b, p. 24) ressalta que este fenômeno se trata de um “forte contingente migratório que, favorecido pelo desenvolvimento da rede viária, dirige-se para as cidades e acaba sendo instrumental, em grande parte, do crescimento urbano”. Entre os fatores que levam ao êxodo rural, o autor cita o de ordem econômica que ocorre “por causa do desequilíbrio econômico cada vez maior entre a cidade e o campo”.

Nos centros urbanos que integram a Região Administrativa de São José do Rio Preto, a expansão da estrada de ferro em direção à região Noroeste do estado influenciou no crescimento populacional, em especial o da população urbana. As cidades que se tornavam “pontas de trilho” durante o avanço das ferrovias atraíam os cidadãos que viviam em outras localidades menores e nas áreas rurais. Além disso, a atividade agropecuária se tornou essencial para a urbanização intensiva das cidades da região, principalmente na segunda metade do século XX. Conforme Vasconcelos (1992, p. 93) destaca:

As explicações para o intenso ritmo de urbanização verificado na região rio-pretense, tanto no que se refere às dimensões e ao grau de inter-relacionamento da rede urbana, à evolução demográfica e especialmente à concentração urbana, devem ser buscadas, essencialmente, na dinâmica econômica regional. A atividade agropecuária regional, desde sua implantação colocou-se entre as mais importantes do estado. Ao longo de todo o período de 1940 a 1990, a região respondeu por cifras expressivas dos respectivos totais do valor da produção agrícola e da área cultivada do estado (VASCONCELOS, 1992, p. 93).

Além da atividade agropecuária, o setor agroindustrial também contribuiu para esse processo. O auge e os efeitos em Rio Preto ocorreram durante o período da ditadura militar

(1964-1985), quando as atividades realizadas no campo passaram a se articular com as da cidade. Nesse contexto, Ianni (2019, p. 149) ressalta que a “política agrária governamental favoreceu o desenvolvimento das relações de produção capitalistas em praticamente todas as regiões e lugares da sociedade agrária”.

À medida que se desenvolvia o capitalismo no campo, com a formação e a expansão de empresas, com a proletarização de muitos trabalhadores rurais e a recomposição de outros, cresceu muito a produção de capital nas *indústrias agrícolas*, sendo que esse capital canalizou-se principalmente para a indústria, o comércio e o setor bancário. Toda expansão econômica da agricultura tem sido sempre, e ao mesmo tempo, a reincorporação e ressubordinação das atividades agrícolas à indústria, à cidade, aos monopólios, ao capital financeiro (IANNI, 2019, p. 150).

Na região de São José do Rio Preto, até o início da década de 1980 a produção agrícola estava pautada sobretudo nas culturas do café e do milho, com a laranja e a cana-de-açúcar em crescimento ao final desta década, conforme veremos abaixo no Quadro 5.

Quadro 5. Produção agrícola na região de São José do Rio Preto (1960-2010) em porcentagem de área cultivada.

Cultura	Déc. 1960	Déc. 1970	Déc. 1980	Déc. 1990	Déc. 2000	Déc. 2010
Algodão	14,6%	3,9%	5,9%	–	3,41%	5%
Arroz	24,1%	11%	7,8%	0,29%	2,11%	2,81%
Café	20,2%	32,8%	15,3%	1,3%	17,32%	5%
Cana-de-açúcar	2,8%	9,7%	17,1%	2,01%	17,32%	79,98%
Laranja	2,5%	16,1%	23,6%	8,27%	3,41%	4,46%
Milho	28,3%	20,1%	24,2%	2,88%	2,11%	2,81%

Fonte. Vasconcelos (1992); Conjuntura Econômica (2000; 2010; 2020); Centro de Estudos Econômicos da ACIRP; Diário da Região (2022)⁴³.

O Quadro mostra como as culturas da laranja, do milho e do café estiveram em evidência até a década de 1980, mas perderam espaço na região de Rio Preto posteriormente. No caso da laranja, seu ápice da produção foi nesta década. Por outro lado, a cana-de-açúcar se tornou a cultura com a maior porcentagem de área cultivada atualmente na região. Teodózio (2008, p. 125) ressalta que, na década de 1980, a agricultura regional “foi impulsionada pelo cultivo da laranja e da cana-de-açúcar, pelas indústrias citricultoras [...] e pelas usinas de etanol, estimuladas pelo Programa Nacional do Álcool”. O Programa citado pela autora foi o Proálcool, criado durante a ditadura a partir do decreto nº 76.593, em 14 de novembro de 1975, com o objetivo de suprir as necessidades do mercado interno e externo em relação aos combustíveis

⁴³ Cristina Cais, “Cana-de-açúcar domina área plantada na região de Rio Preto”, *Diário da Região*, 09/08/2022. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/economia/agronegocio/cana-de-acucar-domina-area-plantada-na-regi-o-de-rio-preto-1.993515>>. Acesso em: 19 dez. 2022.

automotivos⁴⁴. Atualmente, as usinas de etanol continuam presentes não só na região de Rio Preto, mas em todo o estado de São Paulo.

Entre os efeitos das relações de produção capitalista e da ressubordinação do campo à cidade, destacado na página anterior a partir de Ianni, está a precarização do trabalho, resultando na migração da população do campo para a cidade, onde, supostamente, haveria melhores condições para as famílias, que esperavam encontrar empregos.

Há outros exemplos de programas criados e colocados em prática pelo governo federal que direcionaram o fluxo de migrantes para as cidades fora das regiões metropolitanas. O Programa Especial Cidades de Porte Médio (PECPM) foi provavelmente um dos que mais teve impacto na paisagem urbana rio-pretense. Segundo Steinberger e Bruna (2001, p. 52), este programa esteve em vigor entre os anos de 1976 e 1986. O objetivo era:

[...] fortalecer cidades médias por meio de ações inter e intraurbanas. Sobre as interurbanas, a idéia era que tais cidades, ao expandirem sua capacidade produtiva e o mercado da região por elas liderado, apresentassem economias de aglomeração e reduzissem os fluxos migratórios que se dirigiam para as regiões metropolitanas. Para tanto, pretendia-se localizar equipamentos terciários de alcance regional e oferecer incentivos, a fim de atrair capitais industriais para as cidades selecionadas. Ao mesmo tempo, previa-se uma atuação intraurbana nas áreas carentes de tais cidades, supondo-se que essa seria uma maneira de redistribuir renda (STEINBERGER e BRUNA, 2001, p. 52).

Foi durante o governo do Prefeito Adail Vettorazzo (ARENA), entre os anos de 1977 e 1982, que houve o requerimento para a participação de Rio Preto no referido programa que, segundo Teodózio (2008, p. 124), “tratava de investimentos nos setores de infraestrutura urbana e social, com parcerias entre a prefeitura municipal, Governo Federal (Ministério do Interior) e Banco Mundial (BIRD)”. Já adiantamos que menções a esse programa aparecerão várias vezes ao longo desta Tese, haja visto que seus impactos, inclusive relacionados ao agravamento das desigualdades, são vistos no Centro e nas zonas Norte, Sul, Leste e Oeste de São José do Rio Preto. Todavia, a urbanização decorrente das migrações trouxe também novos problemas. O acesso diferenciado aos serviços essenciais deve ser destacado. Vasconcelos (1992, p. 127) ressalta que a população se depara com problemas no “nível das carências crescentes nas áreas de habitação, saneamento, transportes, suprimento de água, de energia elétrica etc.” O autor destaca que esses problemas resultaram do grande contingente de pessoas que se deslocaram

⁴⁴ Para mais informações, consultar: <https://www.biodieselbr.com/proalcool/pro-alcool/programa-etanol#:~:text=O%20Programa%20Nacional%20do%20C3%81lcool,da%20pol%C3%ADtica%20de%20combust%C3%ADveis%20automotivos.>

para os principais centros urbanos da Região Administrativa em desenvolvimento na época, tendo Rio Preto como destino principal.

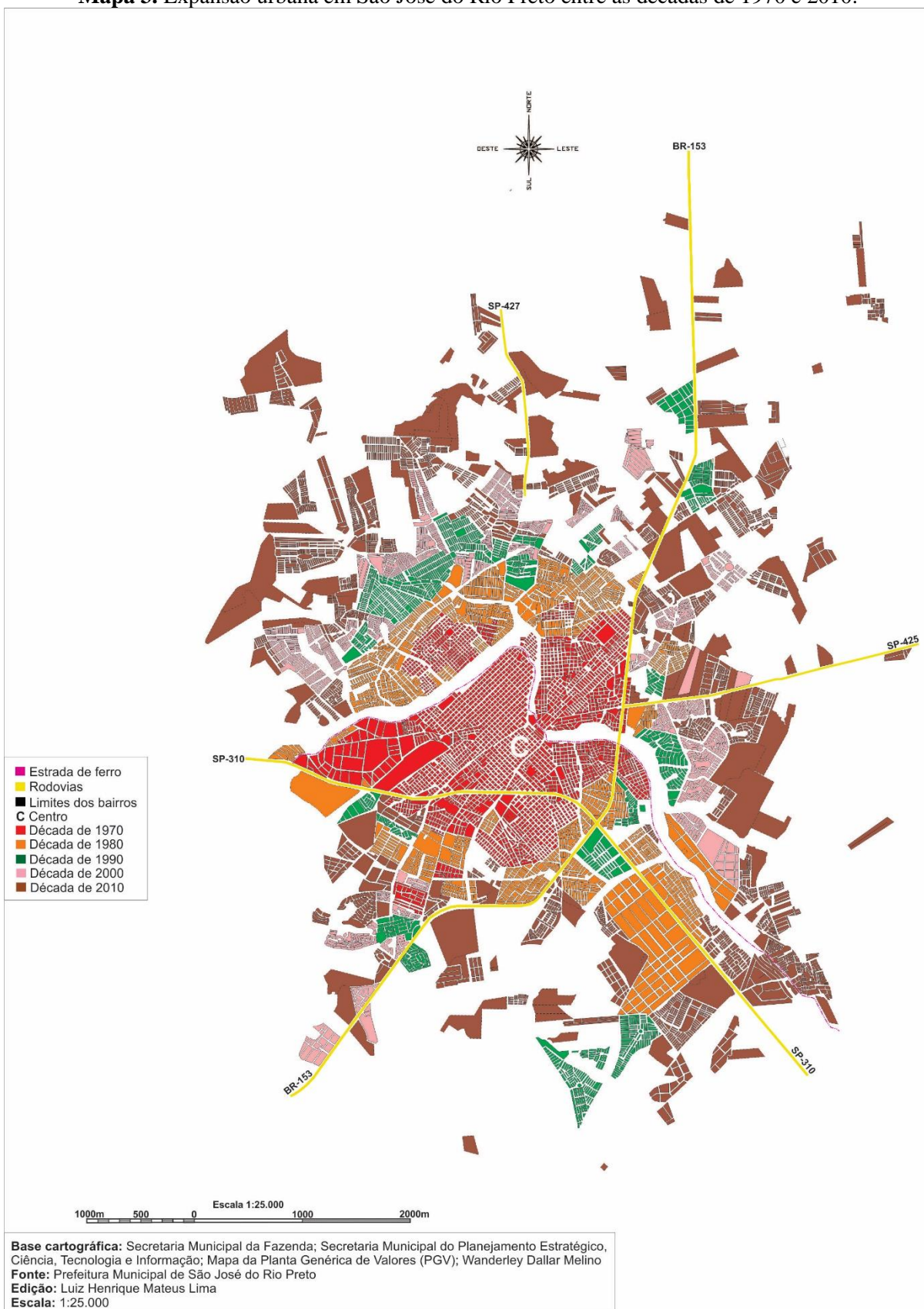
Entre as décadas de 1970 e 1980, Vasconcelos (1992, p. 127-8) destaca que “São José do Rio Preto aumentou sua população a uma taxa cerca de seis vezes maior do que a taxa de crescimento da população total da sua própria Região Administrativa”. O resultado disso é que a cidade passa a contar com problemas sérios, como, por exemplo, o empobrecimento da população, em especial dos migrantes, que em alguns casos não conseguem encontrar trabalho ao chegar de outras regiões. Existe também a questão das famílias pobres que viviam nas periferias há mais tempo e já sofriam com a precariedade nessas áreas e com o desemprego.

A expansão urbana de São José do Rio Preto, como resultado do intenso fluxo de novos cidadãos que migraram para a cidade, passa a seguir duas direções principais: Norte e Sul. Dessa forma, Vasconcelos (1992, p. 133-4) destaca que, ao final da década de 1980, “surge uma tendência de concentrar relativamente o crescimento urbano no setor Norte e Noroeste da cidade, em função da localização sucessiva nestas áreas dos chamados loteamentos populares”. Por outro lado, no sentido Sul houve uma ocupação “predominantemente formada por condomínios horizontais e por loteamentos com terrenos de áreas unitárias mais elevadas”.

O processo de periferização da cidade de São José do Rio Preto ao longo dos anos setenta e até meados da década de oitenta, deu-se de maneira semelhante ao da maioria dos centros urbanos em rápida expansão no país: em primeiro lugar, como um processo de alocação da população de baixa renda; em segundo lugar como um mecanismo de alargamento do perímetro urbano pela incorporação de novas e amplas faixas de terra urbana (e aí, não necessariamente dirigida à formação de bairros pobres) e, finalmente, como um artifício para a criação de novas áreas de valorização especulativa da terra urbana, os chamados “vazios urbanos” que são áreas intersticiais beneficiadas pela extensão da implantação dos principais serviços públicos às novas zonas periféricas da cidade (VASCONCELOS, 1992, p. 133-4).

Nas décadas seguintes, a tendência de direcionar as famílias de diferentes segmentos para regiões específicas foi mantida. No trabalho citado acima, há poucas menções à zona Leste de Rio Preto pois essa região especificamente viria a se desenvolver ao longo da década de 1990 em diante quando chegaram os primeiros condomínios Damha, que, de certa forma, abriram caminho para a expansão urbana nessa direção, principalmente com o lançamento de outros empreendimentos exclusivos aos cidadãos mais ricos, mas sem deixar de fora os projetos populares que foram implantados fora da zona Norte, dessa vez nas periferias mais distantes no sentido Leste. Na página a seguir, o Mapa 3 traz um panorama da expansão urbana de Rio Preto com as áreas incorporadas à planta oficial entre as décadas de 1970 e 2010, onde é possível ver quais as principais direções que foram tomadas pelos agentes produtores do espaço.

Mapa 3. Expansão urbana em São José do Rio Preto entre as décadas de 1970 e 2010.



À primeira vista é difícil não perceber que o Mapa apresentado acima, mesmo com as cores, é confuso. Contudo, a representação da expansão urbana de Rio Preto é realmente difícil de expressar, pois a cidade tem um problema histórico com os vazios urbanos, ou seja, as “terras urbanas ociosas, normalmente mantidas desocupadas como reserva de valor” (SOUZA, 2013, p. 264). Dessa forma, é possível ver que na representação acima nós temos áreas que foram ocupadas na década de 2000, mas que estão entre áreas incorporadas nas décadas de 1970 e 1980, e, apesar disso se repetir em todas as regiões, é mais visível no sentido Sul da cidade. Esses lotes vazios estão por toda São José do Rio Preto e ficam anos desocupados acompanhando os momentos de valorização até que os proprietários os vendam para empresas que investem na produção imobiliária. Geralmente, eles se destacam principalmente nas zonas Sul, Norte e Leste, que estão se expandindo atualmente sobretudo pela produção de novos empreendimentos verticais ou horizontais destinados à moradia. Abaixo, as Figuras 5 e 6 mostram um vazio urbano localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, na zona Sul, região cujos valores dos terrenos vem aumentando ao longo das décadas por causa da multiplicação de empreendimentos de alto padrão.

Figura 5. Vazio urbano.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 6. Vazio urbano.



Fonte. Acervo do autor.

O vazio apresentado acima está localizado entre condomínios horizontais de luxo e, enquanto é mantido cercado e ocioso, ele está sendo ocupado por bovinos. Há a presença de peças de maquinários agrícolas e também foi construído um curral para os animais. Falaremos mais sobre os vazios urbanos de Rio Preto na Parte 4 deste trabalho, quando abordaremos a produção habitacional legal e ilegal na cidade.

Apesar da confusão não-intencional, o Mapa apresentado na página anterior exemplifica a forma com que a mancha urbana de Rio Preto se tornou mais dispersa principalmente a partir da década de 1990, enquanto nas décadas anteriores havia ainda uma proximidade maior entre os bairros. A década de 2010 mostra como os novos loteamentos foram implantados nas

periferias cada vez mais distantes, boa parte desconectados uns dos outros, diferente do que ocorria em décadas anteriores. Conforme veremos nos próximos capítulos, Rio Preto foi a cidade que mais aprovou novos empreendimentos habitacionais, incluindo os condomínios fechados exclusivos ou os populares, no estado de São Paulo na década de 2010, e isso contribuiu diretamente para a dispersão da mancha urbana. A própria inclusão dos loteamentos ilegais no mapa oficial da cidade ajudou a reforçar o que foi mostrado anteriormente.

A expansão urbana foi direcionada na maior parte para os sentidos Norte, Noroeste e Nordeste do que para as outras áreas, cujos bairros se mantêm mais próximos uns aos outros⁴⁵. Esta porção da cidade, segundo dados disponibilizados na Conjuntura Econômica, conta hoje com uma população de aproximadamente 146.824 pessoas, o que a torna mais populosa do que outras cidades consideradas grandes na Região Administrativa de São José do Rio Preto, como, por exemplo, Fernandópolis, Votuporanga ou Catanduva. Todavia, sua ocupação é predominantemente de famílias menos abastadas. Nessa área, a terra é mais barata, e isso favorece a construção de empreendimentos habitacionais populares. As melhorias em infraestrutura ocorrem de forma mais lenta, principalmente se comparado à realidade da valorizada zona Sul, ocupada pelas famílias mais abastadas que vivem nos condomínios de luxo ou nos bairros tradicionais. Nesse contexto, direcionar uma parte da cidade aos cidadãos mais pobres ou aos mais ricos, tendo como fatores as diferentes condições de acesso à propriedade privada e as benfeitorias, criam áreas que internamente são homogêneas, mas que externamente deixam evidentes as desigualdades. Em síntese, mostra a forma com que a segregação é um conteúdo na produção do espaço urbano rio-pretense.

Este processo, segundo Carlos (2018b, p. 27), é uma “característica da produção da cidade contemporânea e expressão da mercantilização do espaço na totalidade do processo de reprodução do capital”. Sendo o urbano um local onde deveriam haver interações entre os cidadãos, a segregação surge como um meio de evitar a reunião, de separar as classes. Dessa forma:

A segregação, vivida na dimensão do cotidiano (onde se manifesta concretamente a concentração da riqueza, do poder e da propriedade) apresenta-se, inicialmente, como diferença, tanto nas formas de acesso à moradia (a expressão mais evidente da mercantilização do espaço urbano), quanto em relação ao transporte urbano entendido como limitação de acesso às atividades urbanas (expressão da separação do cidadão e da centralidade), bem como através da deterioração, cercamento ou diminuição dos espaços públicos (expressão do estreitamento da esfera pública). Essa diferenciação

⁴⁵ Observando o extremo Sul, podemos observar alguns bairros dispersos. Estes são principalmente loteamentos que foram regularizados nos últimos anos pela Prefeitura, por isso eles foram incluídos somente na década de 2010 ao mapa oficial. O acesso a esses locais é feito principalmente por estradas vicinais ou mesmo de terra.

ganha realidade na separação/apartamento que condicionam as relações sociais e também no modo como cada cidadão apropria-se do espaço (CARLOS, 2018b, p. 27).

O urbano, conforme apontado por Lefebvre (1999, p. 110) é “uma forma pura: o ponto de encontro, o lugar de uma reunião, a simultaneidade”:

Essa forma não tem nenhum conteúdo específico, mas tudo a ela vem e nela vive [...] O urbano é o cumulativo de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano (LEFEBVRE, 1999, p. 110).

Nesse contexto, enquanto o urbano é entendido como o ponto de encontro, a segregação surge para promover a separação, para evitar os encontros, ou seja, esse processo promove uma negação do urbano. Assim, conforme Lefebvre (1999, p. 157) destaca, a segregação “tenta acabar com os conflitos separando os elementos no terreno”.

Neste trabalho, muito se fala sobre as desigualdades evidentes entre as zonas Norte e Sul de São José do Rio Preto. É inegável que elas se destacam mais do que as outras há décadas porque foram os principais caminhos que a urbanização seguiu na cidade, mas as outras áreas não podem ser deixadas de fora. Tendo como base o Mapa 3 apresentado na página 87, nós podemos ver que, até a década de 1980, as zonas Leste e Oeste eram pouco urbanizadas. A zona Leste se limitava a poucos bairros nos arredores das rodovias enquanto que a zona Oeste era composta principalmente pelo Distrito Industrial, implantado alguns anos antes. A partir da década seguinte essas áreas passaram a receber novos empreendimentos, como, por exemplo, os condomínios fechados da Damha Urbanizadora que começaram a ser implantados no início da década de 1990 na zona Leste e se multiplicaram nos anos seguintes, tendo inclusive a companhia de enclaves implantados por outras incorporadoras; e no sentido Oeste com a criação de bairros populares nos arredores dos galpões industriais. Nessas duas regiões, as contradições também são visíveis, visto que os condomínios na porção Leste são implantados em áreas mais valorizadas, enquanto os empreendimentos populares, na mesma região, estão mais afastados, onde a terra é mais barata.

Ao estudar as leis de uso do solo e o Planejamento Urbano de São José do Rio Preto em sua Tese de Doutorado, Santos (2013, p. 290-1) salienta que o “mercado imobiliário tem papel fundamental na concentração fundiária e na indução à valorização do preço da terra, pois sua atuação é pautada [...] em aspectos restritivos, elitistas e especulativos”. Segundo a autora, há na cidade alguns exemplos de agentes ligados a diferentes setores que mantêm relações próximas ao poder público local, facilitando para que as mesmas vençam frequentemente as

licitações que são realizadas. Eles também se aproveitam de benefícios na doação de terrenos e participação em parcerias público-privadas. Essas empresas são:

[...] o Grupo Encalso, formado pela Encalso, pela Anwar, Dahma Urbanizadora e A. D. Empreendimentos Imobiliários Ltda., que é um conglomerado empresarial com atuação nacional em diversos segmentos. Além dos empreendimentos imobiliários, a empresa atua também na Engenharia Civil Pesada, no Agronegócio, em *Shopping Centers* e em Concessões de Rodovias [...] A ACIRP – Associação Comercial e Industrial de São José do Rio Preto não é do ramo da construção, mas mantém forte atuação sobre as decisões referentes aos investimentos e projetos da cidade (SANTOS, 2013, p. 90-1).

A autora cita também outras empresas que frequentemente estão envolvidas em projetos na cidade, como, por exemplo, o Grupo Rodobens⁴⁶; o Grupo Tarraf⁴⁷; o Grupo ECCO etc. Esses agentes têm participação não só na construção de empreendimentos em Rio Preto, mas também, no caso do Rodobens, no ramo dos seguros de vida, dos consórcios e dos financiamentos de imóveis e automóveis etc.

Sobre a concentração fundiária, Santos (2013, p. 291) destaca ainda empresas que se tornaram de capital aberto, passando então a intensificar a sua atuação em Rio Preto, “as quais mantêm em expansão os seus bancos de terra, monopolizando o solo urbano e interferindo no aumento do valor dos terrenos urbanos, como, por exemplo, no caso da MRV e do Rodobens”.

A atuação dessas empresas vem contribuindo, durante décadas, na expansão urbana de São José do Rio Preto, principalmente em direção ao Norte, a partir da inauguração de novos loteamentos destinados à classe operária. Não obstante, esses agentes se aproveitam de suas ligações próximas à Prefeitura, assim como do valor do metro quadrado mais barato, em especial na zona Norte, para adquirir terras visando à valorização em momento oportuno para fins de loteamento e posterior venda sob a forma de empreendimentos imobiliários.

O resultado, conforme citado acima, é a existência de certas empresas que dominam o mercado da habitação, com as incorporadoras montando seus bancos de terras e, conforme ressalta Harvey (1980, p. 142), produzindo “valores de uso para outros, a fim de realizar os valores de troca para si próprios”. Mas, ao mesmo tempo que essas empresas atuam na produção e reprodução do espaço urbano, elas criam e agravam também os processos que tornam a cidade visivelmente desigual.

⁴⁶ Fundado em 1949 por Waldemar de Oliveira Verdi (1918-2015), empresário rio-pretense com atuação destacada inclusive nas decisões políticas locais, tendo sido um defensor da ditadura militar em Rio Preto (1964-1985).

⁴⁷ O Grupo Tarraf Empreendimentos é responsável pelo Shopping Cidade Norte, por exemplo. Em entrevista realizada com o gerente de comunicação do *shopping*, foi informado que o grupo vinha adquirindo terrenos ao longo de dez anos até a inauguração do referido estabelecimento, em 2012.

Além dos problemas relacionados aos loteamentos irregulares e à expansão urbana, as favelas também são obstáculos recorrentes para a administração municipal de Rio Preto e que representam as desigualdades no espaço urbano. Nesse caso, esses aglomerados frequentemente surgem, são extintos a partir de programas municipais e alguns anos depois reaparecem em outro lugar.

Transformado em mercadoria, o espaço passa a ser acessado de forma desigual. Dessa forma, para as famílias menos abastadas, cujas condições de viver em uma área melhor são menores, resta retornar às áreas desvalorizadas do Centro ou se deslocar para as distantes periferias carentes de serviços básicos. Contudo, conforme Carlos (2008, p. 89) ressalta, para “aqueles que não têm sequer essa possibilidade, o que sobra é a favela, cujos terrenos, em sua maioria, são lugares onde os direitos de propriedade não vigoram”.

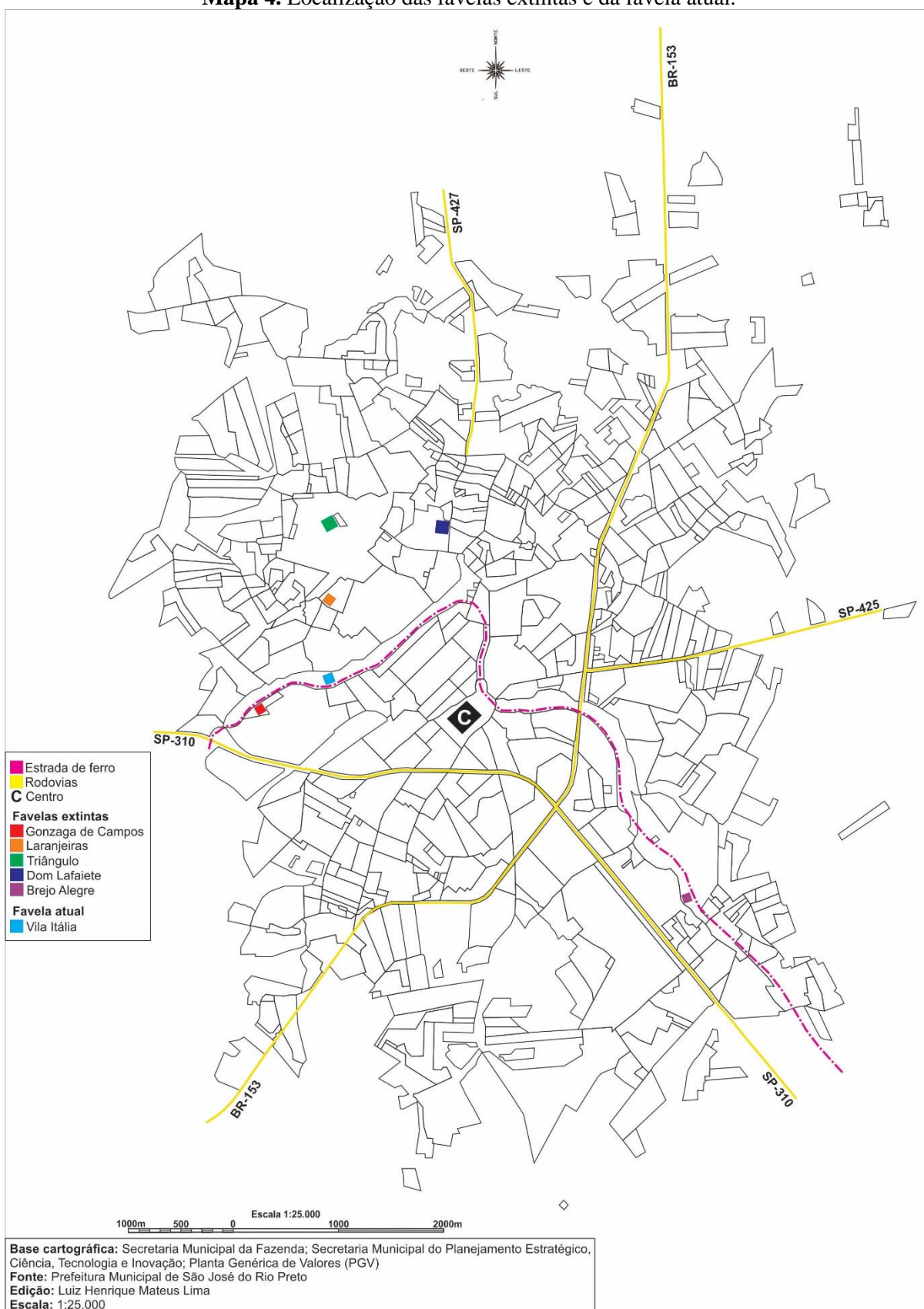
As favelas, segundo Barbosa (2017, p. 179) não são “fenômenos recentes da urbanização no Brasil”. Da mesma forma, elas não se limitam às realidades metropolitanas, ou seja, estão presentes em cidades de diferentes tamanhos. O autor reforça que essas aglomerações marcam presença em diferentes cidades pois “são expressões estruturais do processo desigual que caracteriza a urbanização da sociedade brasileira” (p. 180).

Se as favelas não são recentes no Brasil, a relação de São José do Rio Preto com essas ocupações também é antiga. Conforme mostrado em uma reportagem⁴⁸, as primeiras aglomerações remontam à década de 1960. Nos anos que se passaram, outras ocupações existiram em diferentes áreas da cidade, mas foram removidas pelo menos até que ressurgissem em outro local. As próprias famílias citadas anteriormente que migraram do campo e das pequenas cidades com destino a Rio Preto, ao se depararem com a falta de moradias, recorreram às favelas já existentes.

Durante os governos dos prefeitos Manoel Antunes (MDB) e Liberato Caboclo (PFL), na segunda metade da década de 1990, o poder público municipal promoveu um programa que visava a retirada das favelas que existiam em diferentes localizações de Rio Preto. O objetivo era remanejar as famílias que viviam nesses aglomerados da cidade para novos loteamentos recém-criados na zona Norte. Na página a seguir, o Mapa 4 trará a localização das antigas ocupações e da favela atual.

⁴⁸ “Rio Preto e as favelas, mais de 50 anos de convivência”, *Diário da Região*, 22/07/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/07/secoes/blogs/rio_preto_em_foco/1115258-rio-preto-e-as-favelas-mais-de-50-anos-de-convivencia.html>. Acesso em: 20 abr. 2019.

Mapa 4. Localização das favelas extintas e da favela atual.



Segundo Teodózio (2008, p. 157), nesse período, a administração municipal promoveu alguns programas visando o desfavelamento. Em um destes, foram entregues “647 lotes com infraestrutura e com a construção de uma unidade precária de dois cômodos e um sanitário”.

A partir de informações da Conjuntura Econômica de 2001, a última em que as favelas foram mencionadas, o loteamento Parque da Cidadania, recém construído, fazia parte do programa da Prefeitura e iria receber a maior parte dos cidadãos que viviam nas antigas aglomerações, que estavam sendo retiradas, enquanto outros loteamentos seriam construídos para receber o restante das famílias (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2001)⁴⁹.

Como já era de se esperar, esses empreendimentos estavam localizados todos no extremo Norte da cidade, em áreas de difícil acesso e distantes do Centro, em uma região que ainda demoraria pelo menos mais uma década para que se notassem mudanças na realidade local, já que o Shopping Cidade Norte só viria a ser inaugurado ao final de 2012, e com ele viriam inicialmente os comerciantes que até então atendiam em outras partes da cidade, mas que passariam a expandir seus negócios para a zona Norte visando o público local. Até então, existiam os comércios de bairro para os cidadãos. Para outras necessidades ainda era preciso se deslocar até a área central. Além dos comerciantes, as incorporadoras passariam a produzir seus novos empreendimentos imobiliários populares não só nos arredores dos novos estabelecimentos comerciais, mas também em áreas mais afastadas. Em síntese, a implantação de um novo centro de compras foi essencial para iniciar uma valorização nas terras da zona Norte. Quando há o lançamento de um novo loteamento popular, o ponto de referência citado pelas incorporadoras é a proximidade com o *shopping*, mesmo que não esteja tão próximo quanto parece, visto que cada novo empreendimento habitacional é implantado no limite entre a zona urbana e rural, seguindo a principal direção da expansão da mancha urbana de Rio Preto.

Nas cidades paulistas, Santoro (2012, p. 145) destaca que alguns processos “sintetizam as explicações para a expansão da mancha urbana”. A autora ressalta que a causa da expansão deixa de ser relacionada principalmente à migração das famílias do campo para a cidade, como era comum nas décadas de 1970 e 1980, e passa a incluir novas justificativas, como, por exemplo:

- (1) oscilação na valorização das terras rurais – que gerava muito pouca resistência à mudança de uso rural para urbano – associada à (2) inovação promovida pela expansão da tipologia do loteamento horizontal de casas como

⁴⁹ É importante ressaltar que depois de mais de uma década sem a ocorrência de favelas em São José do Rio Preto, em 2015 as primeiras famílias começaram a erguer os primeiros barracos em um aglomerado que posteriormente viria a ser chamado de favela da Vila Itália. A localização está no Mapa 4, mostrado acima.

um diferencial, (3) o sistema rodoviário e o estímulo ao uso de carros (SANTORO, 2012, p. 145).

Nesse sentido, a expansão urbana, conduzida em Rio Preto principalmente a partir da multiplicação no número de empreendimentos populares existentes nas periferias, traz dificuldades para os moradores, como, por exemplo, as carências em infraestrutura. Sobre esses problemas, Santos (2009b, p. 60) salienta que “a paisagem urbana se estende muito mais depressa do que os serviços destinados a assegurar uma vida correta à população”. O resultado disso é que parte da população fica excluída de determinados benefícios, principalmente aqueles que vivem em bairros distantes da área central e ainda irregulares, ou então, os que mesmo vivendo em áreas regularizadas ainda não contam com os serviços básicos.

Todavia, ao falar das periferias é importante ressaltar que nem sempre elas são sinônimos de pobreza ou ilegalidade. No caso de São José do Rio Preto, há condomínios fechados nas zonas Leste e Sul que estão localizados nos extremos da cidade, da mesma forma que há uma variedade de novos empreendimentos habitacionais populares nas periferias de todas as regiões. A questão é observar se as referidas áreas periféricas são mais ou menos providas com os serviços urbanos. Nesse contexto, ao abordar o exemplo dos condomínios de luxo nas cidades paulistas, citando inclusive o exemplo rio-pretense, Sposito (2004, p. 133) destaca que a “localização periférica é, contudo, também concentrada, ou seja, eles não se encontram em todo o ‘anel’ periférico urbano, mas em setores dessa periferia que são os melhor equipados”. Por outro lado, acrescentamos o exemplo dos loteamentos e bairros populares que são implantados de maneira dispersa, ou seja, estão presentes nas zonas Norte, Sul, Leste e Oeste, mas em localizações distantes dos enclaves de luxo, por exemplo, e que geralmente contam com o mínimo de infraestrutura exigida, que frequentemente acabam não sendo suficientes. Dessa forma, a segregação aparece como um conteúdo da produção do espaço urbano não só pela desigualdade das habitações, mas também pelo acesso desigual aos serviços essenciais e às principais áreas. Em síntese, esse processo, segundo Carlos (2013, p. 96), ganha “realidade como separação/apartamento, condicionando as relações sociais, assim como o modo como cada cidadão se apropria do espaço”.

Assim, reforçamos o compromisso de compreender qual o papel dos agentes capitalistas e nas suas intervenções que resultaram na produção desigual do espaço urbano de São José do Rio Preto, que tem na segregação o seu principal conteúdo.

Esse estudo busca lançar luz sobre as práticas adotadas pelos agentes que são responsáveis pelas ações que criaram zonas com forte homogeneidade interna, em especial os conjuntos de bairros nas zonas Norte e Sul, por exemplo, que resultaram num nítido processo

de segregação socioespacial. Optamos por esse recorte territorial ao levar em conta também a importância econômica desempenhada por Rio Preto no interior do estado, o que a torna uma das principais cidades de São Paulo e a principal na região Noroeste. Esperamos que esse estudo possibilite um entendimento da realidade nesta cidade e das transformações pelas quais vem passando nas últimas décadas.

PARTE 3

A PAISAGEM URBANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: AGENTES E CONTRASTES

3.1. O Centro: a deterioração vista em um espaço simbólico

“As ruas, os bairros, apartamentos, escadas e portas estão impregnados de significado social. Os interiores internalizam e espelham forças sociais mais amplas. As relações materiais entre as pessoas estão evidentes em toda parte, assim como as inúmeras maneiras com que as relações sociais estão incorporadas no interior das coisas. Por isso, qualquer reconstrução das coisas envolve uma reconfiguração das relações sociais: ao criar e recriar a cidade nós criamos e recriamos a nós mesmos, tanto individual quanto coletivamente.” (HARVEY, 2015, p. 82-3)

A Parte 3 desta Tese tem como objetivo principal apresentar ao leitor a cidade de São José do Rio Preto, recorte territorial do trabalho. Contudo, esta é uma parte que será feita privilegiando a perspectiva que o pesquisador tem da cidade.

No desenvolvimento dos tópicos que abordarão as cinco regiões estudadas (Centro, Norte, Sul, Leste e Oeste), o propósito foi evitar o desenvolvimento de longos debates teóricos sobre agentes, processos e conceitos, que poderiam desviar do foco inicial, que é o de apresentar a cidade ao leitor pelo ponto de vista do pesquisador.

No entanto, é importante ressaltar que as referências bibliográficas não serão deixadas de lado, mas sim que elas serão utilizadas em determinados momentos como forma de trazer embasamento teórico acerca do que está sendo descrito. A metodologia principal utilizada será a observação e a descrição realizada a partir de trabalhos de campo feitos inicialmente pelas ruas do Centro da cidade, onde pequenos detalhes muitas vezes passam despercebidos quando se faz esse trajeto de carro, por exemplo, já que histórias interessantes podem estar escondidas em esquinas ou atrás dos letreiros luminosos das lojas, que cobrem as fachadas originais das edificações. Sobre isso, Sennett (2008, p. 18) escreve que:

Transformado em um simples corredor, o espaço urbano perde qualquer atrativo para o motorista, que só deseja atravessá-lo [...] Em alta velocidade é difícil prestar atenção à paisagem. De fato, à medida que as vias são cada vez mais expressas e bem sinalizadas, o motorista precisa cada vez menos dar-se conta das pessoas e das construções para prosseguir no seu movimento. Os deslocamentos são mais rápidos num meio ambiente cujas referências tornaram-se secundárias (SENNETT, 2008, p. 18).

Iniciaremos nosso percurso pela cidade no Centro de São José do Rio Preto. Além de ser o local onde a cidade teve a sua gênese, ele também concentra os principais serviços administrativos e econômicos, assim como os estabelecimentos comerciais da cidade. A antiga estação de trem, inativa, está localizada na região central, próxima ao terminal rodoviário e urbano. Dessa forma, pelo menos até que a cidade comece a se expandir para todas as direções e novas centralidades mais funcionais sejam criadas, os encontros entre os cidadãos de diferentes gêneros, raças, idades e classes ocorrem no Centro histórico. Para as outras regiões – Norte, Sul, Leste e Oeste – o mesmo procedimento seguirá sendo utilizado, que será ilustrado principalmente com Figuras e Mapas que facilitarão o entendimento do leitor. O propósito dos tópicos é tornar o leitor familiarizado com a realidade rio-pretense e com as desigualdades existentes na cidade, que, como já foi mencionado, são rapidamente perceptíveis.

Conforme Lefebvre (1999, p. 90) ressalta, não “existe cidade, nem realidade urbana, sem um centro”, ou seja, “não existem lugares de lazer, de festa, de saber, de transmissão oral ou escrita, de invenção, de criação, sem centralidade”. Nesse contexto, além de concentrar diferentes atividades administrativas, o Centro também foi o local do encontro entre os cidadãos, pelo menos durante parte da história desses espaços. Todavia, algo comum nas cidades é que, com a degradação do Centro principal e com a expansão da mancha urbana, há a criação de novas centralidades em áreas distintas que, com frequência, também são mais homogêneas, ou seja, não raramente elas são apropriadas ou frequentadas por determinadas classes ao mesmo tempo que outras são mantidas distantes.

Em sua pesquisa sobre a questão urbana, Castells (2020, p. 315, grifos do autor), em uma das suas definições sobre o Centro, salienta que este é “a partida da cidade que, delimitada espacialmente, por exemplo situada na confluência de um esquema radial das vias de comunicação, desempenha um papel ao mesmo tempo *integrador e simbólico*”. Assim:

O centro é um espaço que permite, além das características de sua ocupação, uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada destas atividades e daí a criação das condições necessárias à comunicação entre os atores. A imagem clássica, nesta perspectiva, é a posição da cidade medieval, dominada pela catedral, sede dos prédios da autoridade local, e na qual se efetua o agrupamento espontâneo e hierarquizado dos cidadãos, por ocasião dos momentos predeterminados de cerimônia ou de festa (CASTELLS, 2020, p. 315).

Dessa forma, começaremos este primeiro capítulo justamente neste espaço integrador e simbólico, que foi também onde teve início a história de São José do Rio Preto com a chegada do tenente João Bernardino de Seixas Ribeiro, em 1852. O Marco Zero da cidade (Figura 7)

está localizado na Praça Dom José Marcondes, em frente à Catedral São José (Figura 8), no calçadão da região central.

Figura 7. Marco zero de São José do Rio Preto.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 8. Catedral de São José, localizada no Centro histórico.



Fonte. Acervo do autor.

Em suas ruas, o Centro de Rio Preto é repleto de estabelecimentos comerciais, de edifícios ocupados por órgão públicos e principalmente pelos residenciais, que foram construídos ao longo das décadas em que um processo de verticalização foi se desenvolvendo até a atualidade, onde as construções tomam conta da paisagem central.

Na região central de Rio Preto, a verticalização, segundo Francisco (2011, p. 133), teve um início lento ao final da década de 1950 com a primeira Lei de Zoneamento criada pelo arquiteto Heitor José Eiras Garcia (Lei nº 535/58). Primeiro, a autora ressalta que um dos resultados dessa legislação foi o estímulo à verticalização na área central, ainda que de forma controlada⁵⁰. Contudo, a autora aponta que, entre as décadas de 1970 e 1980, houve uma expansão “em função de nova legislação de zoneamento – a Lei 2022/76 e posteriormente a Lei 3504/84 – que ampliou as possibilidades de construção em altura além da zona comercial central” (p. 133). As referidas Leis possibilitaram a livre construção de edifícios residenciais sem um limite estabelecido de pavimentos, como havia antes⁵¹. Dessa forma, Vasconcelos (1992, p. 136) destaca os anos entre 1980 a 1987 como aqueles em que o adensamento da verticalização pode ser observado com a área de maior intensidade situada “no quadrilátero que contém o Centro e o bairro da Vila Redentora”.

Nas décadas de 1970 e 1980, durante a ditadura miliar, o requerimento e posteriormente a inclusão de São José do Rio Preto no Programa Especial Cidades de Porte Médio (PECPM)

⁵⁰ Lisbôa (2019, p. 124) ressalta que em 1975 já havia sido aprovada a Lei nº 1.955, que ainda estabelecia um limite de até 15 pavimentos para os edifícios residenciais que seriam implantados na área entre as Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassit, ou seja, o Centro da cidade.

⁵¹ Sposito (2003) pontua que foi na década de 1980 que a construção de edifícios para uso residencial ocorreu com uma intensidade maior em Rio Preto.

resultou em impactos na verticalização ocorrida no Centro e também no agravamento das desigualdades na cidade. O referido programa correspondeu a uma das estratégias da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Segundo Teodózio (2008, p. 215-6), o PECPM foi uma ação do Estado que teve impactos no desenvolvimento de São José do Rio Preto e “representou um grande momento de mobilização de recursos no município, que possibilitou ampliar a dinâmica regional no plano territorial, econômico, político e simbólico, coroando definitivamente o papel de polo regional”. No entanto, em contrapartida, alguns resultados negativos foram incluídos no espaço urbano já desigual:

Os impactos [...] provocados pelo PECPM, com a realização de diversos projetos de infraestrutura urbana e comunitária, e os interesses particulares na produção da cidade contribuíram para desenhar o mapa social: pobres assentados na zona Norte por meio de loteamentos públicos e da iniciativa privada; e a verticalização do centro da cidade ocupados pela população de melhor renda (TEODÓZIO, 2008, p. 216).

A interferência do Estado na produção do espaço urbano de Rio Preto marcou uma “ruptura” em algumas relações de poder presentes no intraurbano. Conforme Teodózio (2008, p. 215) destaca, o “controle de recursos de investimentos em geral não mais se encontrava diretamente com os produtores de riqueza, como os fazendeiros e os comerciantes; o controle se encontrava no grupo de poder incrustado na administração municipal”. Nesse contexto:

Identificam, assim, novas relações entre a dominação econômica e a representação política no âmbito da cidade. Os interesses hegemônicos ficaram subordinados ao poder político local, a prefeitura tornou-se *locus* do poder, as disputas para prefeito e vereadores tornaram-se acirradas (TEODÓZIO, 2008, p. 215).

É importante separar um parágrafo para discorrer um pouco sobre as elites econômicas das cidades interioranas. É comum nas grandes e nas pequenas cidades do interior do estado que gerações da mesma família estejam sempre envolvidas na produção desses espaços. No caso de São José do Rio Preto, alguns sobrenomes estão presentes há mais de um século em várias instituições importantes para a cidade. Acima, foi destacado que, com os investimentos do Estado, as decisões em relação ao controle dos recursos a serem aplicados passa a ser mais da administração municipal e menos dos fazendeiros e dos comerciantes. Todavia, nesse cenário, alguns membros das famílias tradicionais passam então a exercer sua influência de outras formas. Alguns chegam à Prefeitura nos cargos de prefeito ou de vereadores, enquanto outros estiveram presentes sempre em importantes posições na Associação Comercial, por exemplo, seja como membros da diretoria ou como presidentes. De toda forma, eles

continuaram sendo importantes agentes na produção do espaço urbano de Rio Preto a partir da influência que exercem nas tomadas de decisões.

Voltando à discussão sobre a região central, a multiplicação dos edifícios teve início no Centro histórico e se deslocou em direção aos bairros da Vila Redentora e da Vila Imperial, no sentido Sul, parando nos arredores da SP-310, visto que, nas décadas de 1970 e 1980, além dos primeiros condomínios fechados que foram implantados ainda na área rural da cidade, os poucos bairros da zona Sul estavam localizados nas proximidades da rodovia. Nesse contexto, a verticalização em São José do Rio Preto teve o seu auge nessas duas décadas, visto que não “havia a concorrência dos condomínios horizontais⁵² e os promotores imobiliários exploravam a ideia da segurança, status social e proximidade em relação aos serviços oferecidos na área central, para atrair a população de maior poder econômico” (PATEIS, 2007, p. 81). Na Figura 9 abaixo, temos um panorama da verticalização em 1974.

Figura 9. Verticalização na região central em 1974.

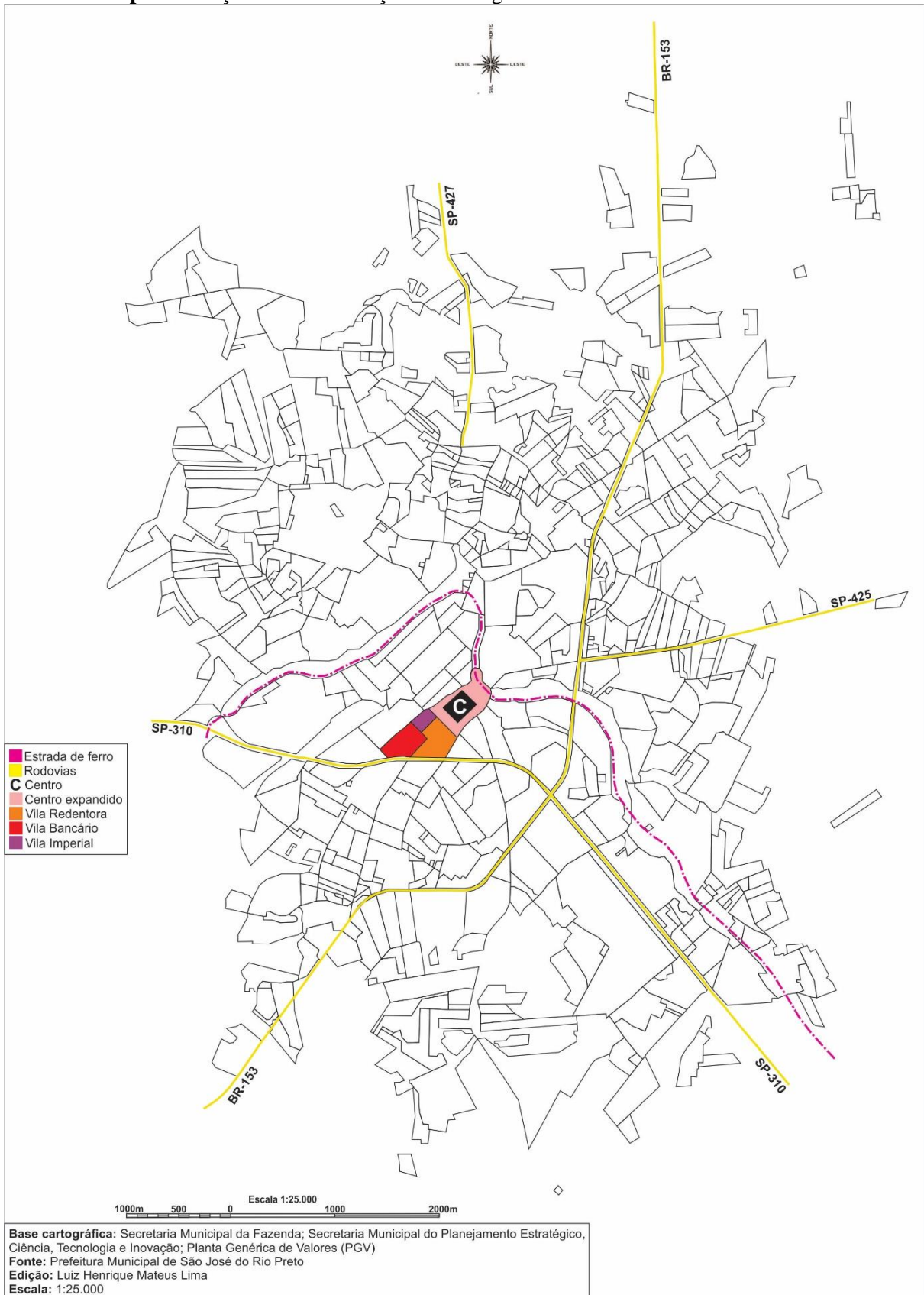


Fonte. Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de São José do Rio Preto.

Na Figura acima, destacamos a presença da antiga Catedral de São José, localizada na Praça Dom José Marcondes. Ela seria implodida pouco tempo depois para ser reconstruída com uma arquitetura mais moderna, algo que promoveu uma certa rejeição inicial entre os cidadãos na época, mas que foi mantida. Chama a atenção também que, numa visão geral da figura mostrada acima, é possível observar que o processo de verticalização já havia evoluído bastante, algo que continuaria frequente nas décadas seguintes. Na página seguinte, o Mapa 5 mostra a direção que a verticalização seguiu a partir do Centro principal.

⁵² Apesar de já existirem alguns condomínios horizontais exclusivos, eles se multiplicariam sobretudo a partir da década de 1990, conforme veremos nos tópicos seguintes.

Mapa 5. Direção da verticalização em na região central de São José do Rio Preto.



Todavia, acrescentamos que, apesar do processo de verticalização ter o seu início apenas na década de 1950, o primeiro edifício da cidade foi inaugurado em 1939, com cinco andares, e hoje é conhecido como Hotel Itamarati. Trata-se do antigo Edifício Caramuru (Figuras 10 e 11), que, segundo reportagem do jornal *Diário da Região*, foi um projeto encomendado pelo banqueiro Edgar Caramuru⁵³ e posteriormente elaborado pelo arquiteto Rodolpho Fehr. A reportagem também cita o segundo edifício a ser projetado em Rio Preto, batizado como Edifício Curti e que hoje é conhecido como Hotel São Paulo (Figura 12), construído pelos irmãos Francisco e Antônio Curti e inaugurado em 1941⁵⁴.

Figura 10. Edifício Caramuru em data desconhecida.



Fonte. Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de São José do Rio Preto.

Figura 11. Edifício Caramuru, atual Hotel Itamarati.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 12. Edifício Curti, atual Hotel São Paulo.



Fonte. Acervo do autor.

Nas fachadas, poucas são as referências ao passado dessas edificações, já que somente o antigo Edifício Curti tem ainda o seu nome original pintado no alto. Nos edifícios,

⁵³ Presidente da Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto em 1924.

⁵⁴ Fernando Marques, “O edifício IPESP no tempo dos arranha-céus”, *Diário da Região*, 13/01/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2017/12/secoes/blogs/rio_preto_em_foco/1088674-o-edificio-ipesp-no-tempo-dos-arranha-ceus.html>. Acesso em: 07 nov. 2018.

privilegiam-se os nomes pelo qual são conhecidos hoje. Por toda a região central é possível encontrar imóveis que, no passado, foram utilizados, entre outras coisas, como hospedagem para o Presidente em exercício que visitou a cidade, por exemplo, mas poucas informações são encontradas sobre eles fora da internet. Por outro lado, é compreensível que depois de quase 80 anos e sucessivas mudanças de proprietários, a história dessas construções acabem ficando restritas a museus e a textos sobre o vir-a-ser de São José do Rio Preto.

A visita presidencial mencionada acima trata-se do período de estadia do Presidente Getúlio Vargas em São José do Rio Preto, em 1938, onde, segundo reportagem⁵⁵, a comitiva hospedou-se no antigo Términus Hotel, cuja estrutura antiga foi mantida, apesar de hoje ser conhecido como Hotel Rios. O andar térreo hoje é ocupado pela recepção e por mais dois estabelecimentos comerciais em lados opostos, mas o andar superior continua sendo destinado para os hóspedes (Figura 13).

Figura 13. Antigo Términus Hotel.



Fonte. Acervo do autor.

Conforme foi salientado, são vários os estabelecimentos que estão localizados em prédios construídos ainda na primeira metade do século XX, mas a história da maioria deles acaba sendo esquecida, principalmente por conta do descaso com que o poder público muitas vezes trata esses patrimônios, que no passado podem ter sido tratados como inovações, mas que hoje acabam sendo negligenciados. Somente através de algumas reportagens nós podemos conhecer essas edificações.

Hoje, o principal estabelecimento comercial do núcleo central da cidade é o Praça Shopping (Figura 14), localizado em frente à Praça Rui Barbosa, há poucos metros do antigo Edifício Caramuru. Todavia, apesar do nome, este empreendimento não é exatamente um

⁵⁵ “Os Presidentes da República entre nós”, *Diário da Região*, 01/07/2018. Disponível em: <http://www2.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/06/secoes/blogs/rio_preto_em_foco/1112319-os-presidentes-da-republica-entre-nos.html>. Acesso em: 09 nov. 2018.

shopping center de grande porte, principalmente se for comparado aos outros estabelecimentos presentes na cidade.

Figura 14. Praça Shopping.



Fonte. Acervo do autor.

O Praça Shopping não conta com um estacionamento próprio, por exemplo, além de ter um número inferior de lojas por conta do tamanho do edifício, que está localizado entre outras lojas vizinhas. No entanto, antes de se tornar um *shopping*, o edifício foi ocupado durante anos por um cinema. Segundo o *site* do estabelecimento, parte da estrutura antiga foi preservada e também adaptada para o novo uso⁵⁶. Essas antigas salas de cinema foram populares na cidade, se multiplicando pelos quarteirões da região central, mas foram perdendo o público gradativamente, principalmente com o aumento no número de salas disponíveis nos grandes *shoppings* que foram sendo inaugurados na cidade, que traziam um conforto maior, além da segurança e das facilidades para quem chegava de carro de outras localidades. Segundo reportagem publicada, o Cine Eldorado, localizado anteriormente na Rua Bernardino de Campos, foi o último remanescente a fechar as portas, em 2014, sendo posteriormente demolido⁵⁷.

Apesar do Praça Shopping ser bastante frequentado, é inegável que, no geral, o comércio da região central de Rio Preto também atrai um público variado. Existem lojas que atendem no *shopping* e no calçadão, como é o caso das Lojas Americanas e do O Boticário, por exemplo. Por outro lado, existem marcas conhecidas nacionalmente, como a Riachuelo, e também algumas franquias locais conhecidas, como as Lojas Lívia – especializada em cosméticos e produtos de beleza – e a Chiquinho Sorvetes, que atendem somente no calçadão. Soma-se a essas lojas outras marcas bastante conhecidas, como as Casas Bahia, a Kalunga, o McDonalds,

⁵⁶ Para mais informações, consultar: <http://www.pracashopping.com.br/opraca/> Acesso em: 07 nov. 2018.

⁵⁷ “Demolição do Cine Eldorado põe fim à era dos cinemas de rua”, *Diário da Região*, 17/04/2014. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2014/04/cidades/812180-demolicao-do-cine-eldorado-poe-fim-a-era-dos-cinemas-de-rua.html>. Acesso em: 07 nov. 2018.

as Lojas Marisa etc. Em síntese, de segunda a sábado o cidadão (seja o rio-pretense ou o que vem das cidades vizinhas na região) frequenta o comércio central onde faz suas compras, paga suas contas nas casas lotéricas ou agências bancárias, almoça, janta ou simplesmente se senta nos bancos da praça onde passam o tempo conversando com conhecidos. As Figuras 15 e 16 mostram respectivamente a Praça Rui Barbosa e o calçadão em frente ao Praça Shopping.

Figura 15. Praça Rui Barbosa.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 16. Calçadão central.



Fonte. Acervo do autor.

Apesar das mudanças ocorridas ao longo das décadas, restam algumas “heranças” que remontam aos tempos antigos na região central como o lugar da reunião entre os cidadãos, como, por exemplo, a fonte mostrada na Figura 15 que ainda existe na Praça Rui Barbosa, a catedral, alguns museus, a antiga estação de trem e o terminal rodoviário. Outros exemplos são os edifícios mais antigos, já citados no começo do capítulo, que no passado receberam representantes políticos que mobilizaram a população local com os seus comícios e monumentos construídos para homenagear cidadãos ilustres. Carlos (2013, p. 101) destaca que, sendo o “nó de tudo que é passível de ser reunido, o centro é a concretização da participação dos indivíduos e da realização da cidadania como exercício da esfera pública”, o que representa a importância dos espaços públicos que possibilitam essas práticas. Conforme a autora reforça:

Ele [o centro] é a probabilidade sempre acrescida do encontro, que permite a construção de uma história coletiva a partir das histórias particulares. Encerra, também, um sentido lúdico, já que é campo de encontro e de troca social além da festa e da comemoração. É, também, o tempo acumulado que constitui, em cada momento, possibilidade real de apropriação e manifestação essencial da vida urbana, o que é inerente à urbanidade (CARLOS, 2013, p. 101).

Apesar da criação das novas centralidades ao longo dos anos, que tendem a ser mais exclusivas, ou menos integradoras, o Centro tradicional de Rio Preto ainda conserva uma relativa importância lúdica. Durante o ano ocorrem apresentações ao vivo de músicos, dançarinos, atores de teatro etc. Nos anos de eleições, é neste espaço que são feitos comícios.

As décadas de 1970 e 1980 representaram mudanças que impactaram diretamente na paisagem da região central de Rio Preto. Além da expressiva verticalização que ocorreu com a aprovação de Leis que diminuíram algumas exigências, o calçadão foi construído. Conforme Francisco (2011, p. 132) ressalta, a partir da criação do Plano de Sistematização Viária Urbana (PSVU) houve a implantação do referido calçadão “para atender o comércio do centro”, obra que seria realizada entre os anos de 1982 e 1984. Segundo Teodózio (2008, p. 122):

O PSVU estabeleceu a hierarquia viária na malha urbana – com vias arteriais, coletoras e expressas – e implantou a área pedestrianizada denominada “calçadões”, criando uma “Ilha de Pedestres” que tinha como objetivo gerar medidas restritivas ao uso do transporte individual no centro da cidade (TEODÓZIO, 2008, p. 122).

Dessa forma, já há alguns anos havia a evidência de mudanças que iam desde as edificações até os moradores que ocupavam essa área. O Centro de Rio Preto, a partir da expansão urbana e da migração dos cidadãos para outras regiões da cidade, passou a concentrar principalmente os estabelecimentos comerciais, que se localizam em maior número nos arredores do calçadão e se dispersam por todas as direções nesta região. A paisagem, anteriormente composta por sobrados ou casas térreas, deu lugar aos edifícios com vários pavimentos. Ainda hoje é possível encontrar em algumas ruas as casas antigas que no passado foram habitadas por famílias mais ricas, mas que hoje são ocupadas por pequenas clínicas médicas, escritórios de advocacia, restaurantes, salões de beleza etc. Os representantes da burguesia local e parte da classe média, que ocupavam a área central, se deslocaram sentido zona Sul para os novos bairros mais homogêneos e para os condomínios fechados, possibilitando que os proletários pudessem ocupar os edifícios centrais mais antigos. É importante ressaltar que em Rio Preto não há a existência de cortiços no Centro. Algumas edificações são antigas e já apresentam deterioração que pode ser vista no lado externo, mas são ocupadas por famílias que conseguem arcar com os custos dos aluguéis nessa região⁵⁸.

Utilizando São Paulo como objeto de estudo, Alves (2018, p. 110) faz a seguinte descrição sobre o Centro da cidade:

[...] até meados da década de 1970, o centro da cidade era o local que concentrava a vida cidadã. Era nele que havia a monumentalidade, representada na época pela verticalização; assim como as praças para a passagem dos pedestres e para os encontros, com sua arborização, fontes e obras de arte; os edifícios públicos, nos quais os vários serviços públicos (como previdência social, iluminação, cartórios e serviços da municipalidade

⁵⁸ Uma característica de alguns edifícios mais antigos da região central é a ausência de garagens, o que, por um lado, faz com que as famílias tenham que pagar estacionamentos para guardar os carros, e, por outro, contribui para uma diminuição dos valores do aluguel.

em geral) podiam ser acessados, satisfazendo as necessidades da população; os cinemas e teatros (ALVES, 2018, p. 110).

A autora acima se refere à realidade paulistana, mas podemos trazer a descrição para o que aconteceu em São José do Rio Preto. No entanto, incluímos também a década de 1980, quando as mudanças se acentuaram na região central principalmente pela proliferação dos edifícios residenciais. Com a expansão urbana e a criação das novas centralidades, em especial no sentido Sul a partir da inauguração do Riopreto Shopping, em 1988, que atendia para além do horário comercial, o Centro histórico começa a perder um pouco de sua importância simbólica como um lugar que as famílias vão em busca de lazer, quando querem adquirir alguma mercadoria ou resolver algum problema burocrático⁵⁹. As famílias mais ricas já migravam para os bairros nobres que surgiam nos arredores do *shopping center* e também para os condomínios, que começavam a se destacar na paisagem urbana rio-pretense. A própria verticalização já era identificada em outras áreas da cidade, principalmente em bairros mais valorizados. As antigas salas de cinema foram fechando aos poucos, e, naquela época e principalmente hoje em dia, vários serviços que até então eram oferecidos no Centro hoje podem ser realizados em outros lugares (dentro dos próprios *shoppings* inclusive), diminuindo assim a necessidade dos longos deslocamentos das pessoas que vivem em bairros distantes quando precisam depositar dinheiro, renovar um documento etc. O próprio *shopping* contribui para a criação de uma nova centralidade ao atrair para as proximidades uma variedade de novas opções comerciais e de serviços. Dessa forma, o que mantém o movimento no Centro histórico hoje são principalmente as lojas do calçadão e o próprio Praça Shopping. Todavia, como essas lojas fecham às 18:00 horas, durante a noite é a vez dos restaurantes, das churrascarias, das lanchonetes, dos *food trucks* e das pizzarias atenderem o público que vive nos arredores. Contudo, as ruas do calçadão, movimentadas durante o dia, se esvaziam após o horário comercial, sendo geralmente ocupadas pelos moradores de rua que dormem onde há uma cobertura, pelos profissionais do sexo etc.⁶⁰

A centralidade, segundo Lefebvre (2008, p. 85), tem “seu movimento dialético específico”, ou seja, “ela se impõe”. Nesse sentido, conforme o autor continua:

Não existe realidade urbana sem centro, quer se trate do centro comercial (que reúne produtos e coisas), do centro simbólico (que reúne significações e as torna simultâneas), do centro de informação e de decisão etc. Mas todo centro destrói-se a si próprio. Ele se destrói por saturação; ele se destrói porque

⁵⁹ Nas décadas seguintes, outros três *shoppings* foram inaugurados na cidade, aumentando a concorrência entre eles para com a região central.

⁶⁰ A própria segurança região central é questionável durante a noite, em especial nas proximidades da rodoviária, onde existem bares e pequenos hotéis. Não é incomum ouvir ou ler sobre brigas ou assaltos nessa área.

remete a uma outra centralidade; ele se destrói na medida em que suscita a ação daqueles que ele exclui e expulsa para as periferias (LEFEBVRE, 2008, p. 85).

Na realidade rio-pretense, recorte territorial deste trabalho, mas também nas outras grandes cidades, o aparecimento das novas centralidades, mais especializadas e homogêneas, enfraquece o Centro tradicional. Conforme Carlos (2013, p. 101) salienta, há uma deterioração da região central com o deslocamento de diferentes atividades econômicas e de serviços, que se transferem para novas áreas. A autora ressalta que esse “esvaziamento real e simbólico acompanha o crescimento do tecido urbano e da centralização do capital” (CARLOS, 2013, p. 101). Nesse contexto, são criadas novas centralidades que acompanham o deslocamento tanto das classes mais abastadas quanto das mais pobres. O Centro principal se mantém, mas perde parte da sua importância econômica e mesmo comercial.

Apesar do enfraquecimento do valor simbólico, ainda existem endereços tradicionais na área central de Rio Preto, como, por exemplo, o Mercado Municipal – ou o famoso “mercadão” – (Figura 17), localizado na Rua Antônio de Godói, próximo à Avenida Alberto Andaló, que são espaços que, de certa forma, ainda incentivam uma interação entre os cidadãos.

Figura 17. Mercado Municipal de São José do Rio Preto.



Fonte. Acervo do autor.

O Mercado Municipal foi inaugurado no dia 19/07/1944, se tornando, com o passar dos anos, um dos principais pontos de encontro para os cidadãos. Os comerciantes do mercadão vendem doces, frutas, verduras, legumes, frios, ervas para chá etc. – além de contar também com uma lotérica – mas é inegável que os locais mais frequentados pelo público são as barracas que vendem pastéis e salgados, especialmente em horários próximos ao almoço, já que nos arredores existem escritórios, postos de gasolina, lojas, escolas etc., além dos próprios moradores que vivem nos edifícios e casas no entorno.

Como uma forma de mostrar a importância que esse estabelecimento tem para com a história de São José do Rio Preto, no ano de 2004 o mercadão foi tombado como patrimônio histórico municipal pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico (Comdephact) (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2018).

Além dos estabelecimentos comerciais, o Centro de Rio Preto também concentra várias agências bancárias, supermercados, algumas escolas e edifícios de órgãos municipais, como, por exemplo, o Fórum “Desembargador Dimas Rodrigues de Almeida” (Figura 18) e a Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto (ACIRP) (Figura 19).

Figura 18. Entrada do Fórum “Desembargador” Dimas Rodrigues de Almeida.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 19. Sede da Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto (ACIRP).



Fonte. Acervo do autor.

Um dos benefícios de percorrer a região central na realização do trabalho de campo, conforme citado no começo do capítulo, foi a possibilidade de encontrar elementos que passam despercebidos quando se atravessa a mesma região de carro, moto, bicicleta ou ônibus. Além disso, no Centro, o observador tem a possibilidade de se misturar ao público. Nesse caso, a rua, como um “lugar de passagem, de interação, de movimento e comunicação torna-se, através de uma reviravolta surpreendente, o reflexo das coisas que ela une, algo com mais vida nela do que em si mesmas” (LEFEBVRE, 2002, p. 310). A classe, o rendimento médio mensal de cada família e o local onde vivem, pelo menos por um tempo, fazem pouca diferença, ou seja, podem frequentar o mesmo espaço a burguesia, a classe média e a classe operária. Diferente do que ocorre no interior de um *shopping center*, por exemplo, nesses espaços que simulam a cidade ideal e onde presam pelo controle e pela formalidade, no Centro o visitante se depara com várias músicas diferentes sendo tocadas em volume elevado ao mesmo tempo, com crianças chorando, com pessoas falando alto, com os vendedores ambulantes anunciando em alto e bom som o seu produto, com os sem-teto, com os animais abandonados que vivem na rua etc. Em síntese, é a

representação de um espaço público⁶¹ onde todos – ou pelo menos quase todos – têm lugar, e esse tipo de percepção só se obtém da melhor maneira quando nós nos estamos presente neste ambiente.

Por outro lado, é importante destacar a pouca interação entre os cidadãos que frequentam esse espaço. O fato de reunir o público não significa que todos interagem normalmente. Elias (1994, p. 29) certa vez ressaltou que a “relação entre as pessoas é comumente imaginada como a que existe entre as bolas de bilhar: elas se chocam e rolam em direções diferentes”. Aplicando essa analogia ao que foi visto nas observações de campo, é possível fazer algumas considerações. Apesar de ser um lugar que reúne vários grupos, no calçadão é notável a ausência de interações entre aqueles que o frequentam. A rua acaba se tornando sobretudo um espaço de passagem, já que os visitantes a atravessam olhando para os celulares, com fones de ouvido, com uma pressa visível e mal olhando para os lados. Muitas vezes as pessoas esbarram nas outras durante o trajeto, ou então, por estarem distraídas com alguma conversa numa rede social, até demoram para perceber que o semáforo está verde. As trocas de palavras ocorrem sobretudo entre os vendedores e os consumidores (o mesmo ocorre no interior do Praça Shopping), ou então entre os familiares e amigos que andam juntos. Um exemplo claro da ausência de contato entre os cidadãos ocorre com os moradores de rua, cuja presença pode até ser notada, mas os mesmos são evitados de várias formas.

Sobre essa questão do distanciamento entre as pessoas, Gomes (2014, p. 182) traz um apontamento pertinente que envolve principalmente a tecnologia. Segundo o autor, o “homem moderno dispõe de variados recursos para transformar-se em invisível e, portanto, inacessível para o contato social”. O autor cita uma variedade de equipamentos e de serviços que contribuem para esse afastamento entre os cidadãos:

Serviços telemáticos (bancários, de compras, de comunicação, de entrega em domicílio etc.), de telefonia, redes de televisão com ofertas de diversos canais, Internet, videocassetes, entre outros, penetram com velocidade crescente e magnitude ampliada em grande parte nas sociedades metropolitanas. O mundo chega até nós sem que precisemos sair de casa: o lazer, as necessidades de abastecimento e a comunicação social são assim cada vez mais intermediados por máquinas que permitem um deslocamento solitário e virtual (GOMES, 2014, p. 182).

É inegável que a Internet trouxe e ainda traz inúmeros benefícios, mas também contribuiu para o distanciamento. Hoje é possível fazer compras e pagar contas usando um

⁶¹ Entre as definições do termo “público” citadas por Arendt (2018, p. 61), em uma delas a autora resalta que ele “significa, em primeiro lugar, que tudo aquilo que aparece em público pode ser visto e ouvido por todos e tem a maior divulgação possível”. Essa definição pode ser aplicada à realidade das áreas centrais de qualquer cidade e, especificamente, a de Rio Preto, recorte territorial deste trabalho.

celular ou um computador, o que tira a necessidade de ir até uma loja ou a um banco. Há também os inúmeros serviços que oferecem séries e filmes, diminuindo a importância de ir ao cinema ou às locadoras, que já foram quase extintas. Contudo, um dos principais efeitos do uso da Internet é a possibilidade de fazer contato com pessoas sem precisar sair de casa, ou mesmo sem precisar falar nada. Nas ruas, os efeitos desse afastamento são cada vez mais visíveis, pois as pessoas pouco interagem entre si, mas, ao mesmo tempo, conversam com alguém que vive em outra cidade ou até mesmo em outro país⁶². Contudo, podemos citar outro exemplo até mais atual do uso da tecnologia, que, por um lado, expressa o distanciamento, mas que também destaca as desigualdades entre os cidadãos. A prática do “*home office*”, por exemplo, que se tornou amplamente divulgada durante a atual pandemia do Covid-19, é interessante na teoria, mas exclui muitas pessoas⁶³. Isso é possível ver no transporte coletivo, que mesmo nos períodos de quarentena continua bastante utilizado, visto que nem todos os trabalhos podem ser realizados via Internet. Há várias pessoas que trafegam pelo terminal municipal trajando uniformes de empresas ou de lojas sediadas no Centro. Outro exemplo são as faxineiras e diaristas que continuam trabalhando, e isso pode ser visto passando em frente a um ponto de coletivo localizado próximo à entrada de algum dos condomínios, geralmente a partir das 16:00 horas. Nos mesmos condomínios as obras não são paralisadas, sendo que há prazos de entrega que precisam ser respeitados. Nesse contexto, esses são alguns exemplos de trabalhadores que estão mais suscetíveis aos riscos da doença, visto que não podem trabalhar em casa e precisam estar em contato diário com as ruas e com as outras pessoas.

Em sua argumentação a favor e contra a rua, Lefebvre (1999, p. 27-8, grifos do autor) inicialmente ressalta que, a favor, ela é o “lugar (topia) do encontro, sem o qual não existem outros encontros possíveis nos lugares determinados (cafés, teatros, salas diversas)”.

Nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada [...]. A rua é a desordem? Certamente. Todos os elementos da vida urbana, noutra parte congelados numa ordem imóvel e redundante, liberam-se e afluem às ruas e por elas em direção aos centros [...]. *Contra a rua*. Lugar de encontro? Talvez, mas quais encontros? Superficiais. Na rua, caminha-se lado a lado, não se encontra. É o “se” que prevalece. A rua não permite a constituição de um grupo, de um

⁶² Gomes (2014, p. 183) cita inclusive os equipamentos que reproduzem música como ferramentas que são símbolos “da recusa a estabelecer contatos, ou ainda, símbolo de uma demonstração inequívoca da vontade de permanecer distante nas situações de contato do dia-a-dia”, visto que o uso de fones de ouvido traz sinais suficientes de que a outra pessoa não está aberta a diálogos.

⁶³ Abordando esta questão antes da crise de saúde pública, Antunes (2020, p. 39, grifos do autor) identifica na prática do *home office* uma “porta de entrada para a eliminação dos direitos do trabalho e da seguridade social paga pelas empresas, além de permitir a intensificação da *dupla jornada de trabalho*, tanto o *produtivo* quanto o *reprodutivo* (sobretudo no caso das mulheres)”. Outra questão destacada pelo autor está na consequência que essa inovação traz de “incentivar o trabalho isolado, sem sociabilidade, desprovido do convívio social e coletivo e sem representação sindical”.

“sujeito”, mas se povoa de um amontoado de serem em busca. De quê? O mundo da mercadoria desenvolve-se na rua. A mercadoria que não pôde confinar-se nos lugares especializados, os mercados (praças,...), invadiu a cidade inteira [...]. A rua? Uma vitrina, um desfile entre as lojas [...]. A rua converteu-se em rede organizada pelo/para o consumo. A velocidade da circulação de pedestres, ainda tolerada, é aí determinada e demarcada pela possibilidade de perceber as vitrinas, de compras os objetos expostos (LEFEBVRE, 1999, p. 27-8).

Nesse sentido, segundo Santos (2012c, p. 34), o mesmo espaço une e separa os homens, e isso “vale para a totalidade do espaço, mais particularmente para as cidades”. Assim, o autor ressalta que:

[...] a proximidade física não elimina o distanciamento social, nem tampouco facilita os contatos humanos não-funcionais. A proximidade física é indispensável à reprodução da estrutura social. A crescente separação entre as classes agrava a distância social. Os homens vivem cada vez mais amontoados lado a lado em aglomerações monstruosas, mas estão isolados uns dos outros (SANTOS, 2012c, p. 34).

Quanto ao distanciamento social mencionado, é importante ressaltar que, em tempos de pandemia do Covid-19, essa medida foi adotada para evitar a propagação da doença. Atualmente, podemos ler em vários lugares recomendações médicas e de outros agentes para que as pessoas evitem contato como forma diminuir as infecções. No entanto, esse distanciamento não começa e termina com a pandemia. Ele já era colocado em prática desde antes da doença se tornar global e continuará acontecendo mesmo após a descoberta de uma cura. Esse é um problema que vai além da crise sanitária. No espaço urbano, o distanciamento entre as pessoas já existe há muito tempo sob a forma da segregação, por exemplo, que se tornou um conteúdo na produção desse espaço, e para esse problema há sempre mais políticas sendo desenvolvidas de forma a agravar do que diminuir. Para Sennett (2014, p. 78), uma “cidade é um meio no qual estranhos podem se encontrar”, e, partindo desse pressuposto, ações que visam o distanciamento ou a separação entre os cidadãos surgem e são reforçados como uma forma de evitar que esses encontros se tornem tão frequentes.

Contudo, em contrapartida ao distanciamento existente na rua, o interior do Mercado Municipal de Rio Preto é bastante movimentado, principalmente nas barracas onde vendem salgados, em que os banquinhos são colocados um ao lado do outro, incentivando as interações entre os frequentadores não só com os atendentes, mas também com aqueles que estão sentados no banco ao lado. Por todo o espaço do mercadão é possível encontrar pessoas conversando nas filas e nos corredores. Ao contrário do que acontece principalmente no calçadão, no espaço do “mercadão” os cidadãos trocam experiências e se relacionam de maneira mais informal; é onde se pratica a civilidade, cujo significado, segundo Sennett (2014, p. 380), remonta à:

Atividade que protege as pessoas umas das outras, e ainda assim permite que elas tirem proveito da companhia umas das outras. Usar máscara é a essência da civilidade. As máscaras permitem a sociabilidade pura, separada das circunstâncias do poder, do mal-estar e do sentimento privado daqueles que as usam (SENNETT, 2014, p. 380).

Fazer o trajeto a pé, além de ter aproximado o pesquisador com a realidade vivida nos arredores, possibilitou também encontrar um monumento importante para a história da cidade, que está localizado em frente ao Fórum Municipal. Trata-se do monumento construído como homenagem aos rio-pretenses que participaram da Revolução Constitucionalista de 1932 (Figuras 20 e 21). Anualmente, são realizados desfiles com a presença do Prefeito e outras autoridades em homenagem aos combatentes que fizeram parte do levante.

Figura 20. Monumento aos combatentes da Revolução de 1932.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 21. Placas de homenagens aos combatentes.



Fonte. Acervo do autor.

O Centro de São José do Rio Preto, uma região tomada pelos estabelecimentos comerciais, pelos edifícios históricos e também pelos empresariais e residenciais, vem passando por alguns problemas. O primeiro deles é a multiplicação no número de prédios com placas anunciando o aluguel ou até mesmo a venda. Nesses anos recentes, com crises políticas e econômicas, esse problema parece ter se agravado nessa região. Em alguns casos é possível encontrar até três imóveis vizinhos que estão no mínimo há mais de um ano com os anúncios das imobiliárias (Figuras 22, 23 e 24 na próxima página). Algumas construções até mostram sinais de abandono.

Figura 22. Estabelecimento para aluguel ou venda.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 23. Anúncio de aluguel em estabelecimento.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 24. Estabelecimento fechado.



Fonte. Acervo do autor.

Nas imagens acima, é possível observar que, em alguns estabelecimentos, as pichações acabam fazendo parte da fachada da antiga loja, que ainda ficam visíveis. Inclusive manifestações políticas são escritas nos prédios fechados. Em outro caso, na Figura 23, apesar de não estar pichada, antigamente o imóvel era ocupado por uma agência do banco Santander, que foi fechada em 2017 junto com outras filiais que estavam localizadas principalmente na Avenida Bady Bassitt. Algumas das agências eram principalmente do Banco do Brasil.

Em determinados estabelecimentos fechados, o abandono é visível principalmente nos casos em que os portões que foram colocados pelos proprietários para evitar a entrada de moradores de rua foram arrombados, e no interior das antigas lojas observa-se a existência de cobertores, roupas, restos de comida, bebida etc.

A Figura 25 a seguir, por exemplo, mostra a fachada de uma antiga loja que já está desocupada há pelo menos dois anos. O portão e as grades que foram colocados para evitar a ocupação pelos moradores de rua não costumam durar muito, já que nesse tempo eles foram trocados outras vezes pelo proprietário. Da mesma forma, limpezas costumam ser feitas para retirar o que é deixado para trás pelos sem-teto que vivem na região central, mas em poucos dias a situação está novamente igual a anterior.

Figura 25. Loja ocupada por moradores de rua.



Fonte. Acervo do autor.

Falar sobre segregação não é discorrer somente sobre favelas, loteamentos populares, condomínios fechados, *shopping centers* etc. Aqueles que habitam as ruas e que frequentemente são ignorados também estão segregados, pois eles vivem do lado de fora dos muros, sem casa, sem trabalho, sem dinheiro e em condições precárias. Os cidadãos que vivem enclausurados em seus empreendimentos murados, com vigilância constante, ambiente agradável e mantendo distância da realidade que existe do lado de fora, fazem esta opção para se afastar daqueles que os incomodam e tornam a vivência na cidade aberta mais difícil. Assim, a realidade se torna “nós aqui e eles lá”. Acerca dessa questão, Sennett (2018, p. 249) ressalta que:

A forma mais disseminada internacionalmente de novos empreendimentos residenciais é a comunidade cercada e fechada dentro de um muro delimitador. Um resultado dos seus limites de baixa intensidade é que os moradores isolados não se sentem muito estimulados pelas condições externas; as trocas entre diferentes comunidades raciais, étnicas e de classe são fracas (SENNETT, 2018, p. 249).

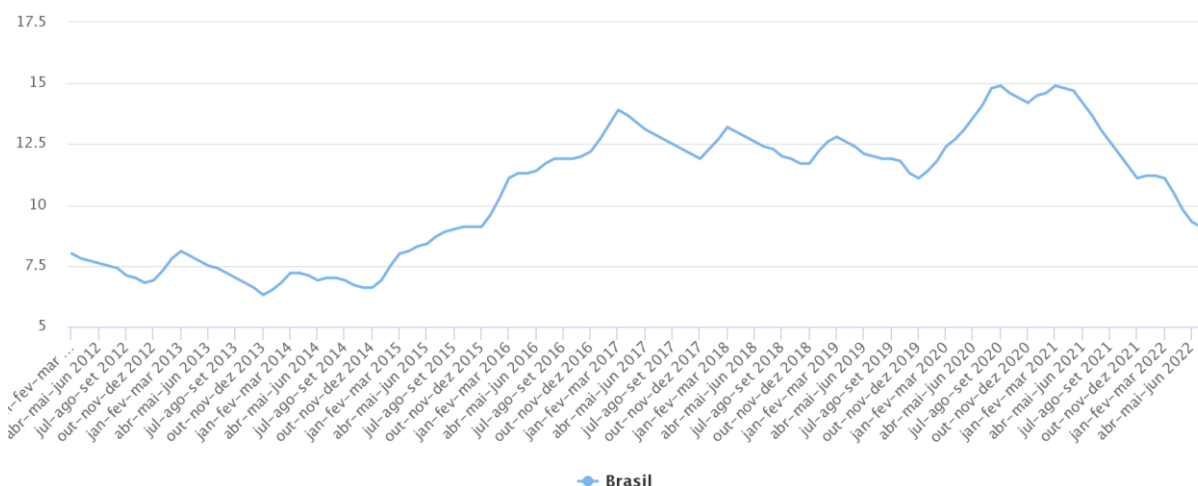
A distribuição desigual da riqueza e do poder, segundo Harvey (2014a, p. 48), se traduz sobretudo nas cidades, “que cada vez mais se transformam em cidades de fragmentos fortificados, de comunidades muradas e de espaços públicos mantidos sob vigilância constante”. Dessa forma, a solução encontrada para parte dos cidadãos é erguer barreiras e se isolar ao mesmo tempo em que buscam manter do lado de fora aqueles que não tem condições de buscar algo melhor e que precisam encontrar refúgio nos albergues temporários, debaixo dos viadutos, nas fachadas cobertas das lojas, nas rodoviárias, nas edificações abandonadas etc.

O número de moradores de rua em São José do Rio Preto é um dos problemas enfrentados pelas administrações municipais, visto que ano após ano o contingente parece mais aumentar do que efetivamente diminuir. Em Rio Preto, a preocupação com as pessoas que vivem em situação de rua vem sendo destacada desde a década de 2000. Entre os anos de 2009

até 2021, o número de pessoas vivendo nas ruas saltou de 149 para 824, alcançando picos de mais de 1.000 pessoas entre os anos de 2017 e 2018.

Todavia, algo que podemos adiantar é que o aumento no número de pessoas vivendo nas ruas de Rio Preto parece ter acompanhado o declínio da economia do país devido às crises que vem ocorrendo em todas as áreas, que cada vez mais geram incerteza a todos devido à ausência de políticas públicas para atender as populações carentes. Um dos sinais deste problema vem nas estatísticas que mostram a porcentagem de pessoas desempregadas no país. O IBGE, por meio da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), libera trimestralmente informações sobre a taxa de desocupação. Segundo os dados mais recentes (abril-maio-junho), 9,1% da população brasileira está desempregada, ou seja, há 9 milhões de pessoas sem trabalho. Abaixo, o Gráfico 3 traz informações desde o primeiro trimestre de 2012.

Gráfico 3. Taxa de desocupação brasileira segundo a PNAD Contínua.
Taxa de desocupação, jan-fev-mar 2012 - mai-jun-jul 2022



Fonte: "IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua mensal"
 "1 - Para "Situação da Variação em relação a três trimestres móveis anteriores (...)" e "Situação da Variação em relação ao mesmo trimestre móvel do ano anterior (...)"
 'Z' indica significância estatística considerando 95% de confiança;
 'A' indica ausência de significância estatística considerando 95% de confiança.
 2 - A partir de abril de 2016, um aspecto do conceito de desocupação foi alterado de forma a se adequar inteiramente à 19ª Conferência Internacional de Estatísticos do Trabalho - CIET, realizada em outubro de 2013, sendo o questionário ajustado. Com a alteração desse aspecto, passam a ser considerados desocupados aqueles que conseguiram proposta de trabalho para começar após a semana de referência e que iriam começar a trabalhar em até 3 meses; os demais, isto é, aqueles que conseguiram proposta para começar a trabalhar após 3 meses da semana de referência, passam a ser contabilizados na população fora da força de trabalho. Anteriormente, eram considerados entre os desocupados todos aqueles que conseguiram proposta de trabalho para começar após a semana de referência, independentemente do tempo em que iniciariam o trabalho que conseguiram."

Fonte. IBGE (2021).

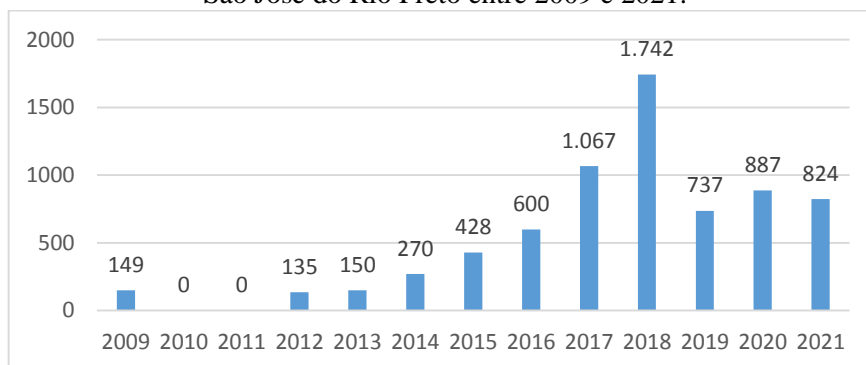
Desde o último trimestre de 2015 (outubro-novembro-dezembro), quando a taxa de desocupação estava em 8,9%, os dados vinham marcando sempre acima dos 10%, chegando ao maior número entre os meses de janeiro, fevereiro e março de 2021, quando a taxa bateu os

14,9% no auge da pandemia do Covid-19. Assim, o trimestre de abril, maio e junho mostrou pela primeira vez, desde 2015, que os dados ficaram abaixo dos 10% mencionados acima.

Ao longo de mais de 2 anos de pandemia (e de uma década inteira de incertezas políticas, econômicas e sociais), é frequente ver no noticiário brasileiro reportagens sobre os prejuízos que as classes vêm sofrendo. Comerciantes são obrigados a fechar as portas e os trabalhadores perdem os seus empregos. Aqueles que conseguiram se manter ocupados, sobretudo durante a pandemia, muitas vezes correram riscos de infecção, principalmente os que lidam diariamente com outras pessoas. Por outro lado, enquanto uma parte da população sofre com esses problemas, existem revistas e *sites* que frequentemente trazem informações sobre a quantidade de novos bilionários que o país ganhou em dez anos, ou então quantos chegaram ao bilhão no país durante a crise sanitária global, mostrando a enorme distância entre as classes. Nesse contexto, Marx (2010, p. 25, grifos do autor) é pontual em seu argumento de que, nas situações em que a riqueza da sociedade está em declínio, geralmente o trabalhador é quem mais sente o impacto, ou seja, “ainda que a classe trabalhadora não possa ganhar tanto quanto a [classe] dos proprietários na situação próspera da sociedade, *nenhuma sofre tão cruelmente com o seu declínio como a classe dos trabalhadores*”.

Nas cidades, as altas taxas de desemprego podem ser vistas no aumento da população vivendo nas ruas, por exemplo, visto que a falta de emprego reduz drasticamente as chances de ter uma renda básica para sobrevivência. No caso de São José do Rio Preto, as pessoas chegam de todas as regiões do país em busca de melhores condições, mas se deparam com dificuldades semelhantes. Como não dispõem dos meios necessários para se manter em uma casa pagando aluguel, assim como também não conseguem voltar para sua cidade de origem, se resignam a viver nas ruas do Centro da cidade em condições precárias ou, em outros casos, passam a viver nas favelas. Para facilitar a compreensão do aumento no número de pessoas em situação de rua visto na cidade, apresentaremos, na próxima página, o Gráfico 4 com essa variação entre os anos de 2009 até 2021.

Gráfico 4. Variação no número de pessoas em situação de rua em São José do Rio Preto entre 2009 e 2021.



Fonte. *GI* (2013)⁶⁴; *O Estado de São Paulo* (2016)⁶⁵; *Diário da Região* (2018⁶⁶; 2020⁶⁷; 2021⁶⁸); Sousa (2013); São José do Rio Preto (2014; 2017).

São números preocupantes⁶⁹ se observarmos que essas pessoas se concentram em sua maioria na área central de Rio Preto. Além disso, mostra também outro dado sério, que é o da quantidade de pessoas desassistidas. A Prefeitura local vem realizando frequentes esforços orientando as pessoas a não darem esmolas. Geralmente, o lema adotado é que a esmola não é o suficiente, mas sim que oportunidades devem ser dadas à essas pessoas. Conforme veremos nas páginas seguintes, até hoje isso é repetido nas campanhas que seguem orientando as pessoas a não ajudarem com dinheiro e comida. A orientação geral é para que os moradores de rua sejam encaminhados para locais de acolhimento. As ações vão sendo renovadas ano após ano, gestão após gestão, mas a ideia de que não se deve dar esmola e sim oportunidade continua sendo usada até hoje.

⁶⁴ “Assistência Social traça perfil de morador de rua de Rio Preto”, *GI*, 06/04/2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/noticia/2013/04/assistencia-social-traca-perfil-de-morador-de-rua-de-rio-preto-sp.html>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

⁶⁵ José Maria Tomazela, “Interior de SP registra aumento no nº de moradores de rua”, *O Estado de São Paulo*, 29/06/2016. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,interior-de-sp-registra-aumento-n-n-de-moradores-de-rua,10000059778>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

⁶⁶ Francela Pinheiro; Felipe Nunes, “Aumenta o número de moradores de rua em Rio Preto”, *Diário da Região*, 26/06/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/06/cidades/1111931-aumenta-o-numero-de-moradores-de-rua-em-rio-preto.html>. Acesso em: 12 nov. 2018.

⁶⁷ Felipe Nunes, “Cresce o número de moradores de rua em Rio Preto”, *Diário da Região*, 04/08/2020. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/2020/08/1201946-cresce-o-numero-de-moradores-de-rua-em-rio-preto.html>>. Acesso em: 07 ago. 2020.

⁶⁸ Marco Antonio dos Santos, “Levantamento mostra que Rio Preto tem 824 moradores de rua”, *Diário da Região*, 16/01/2021. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/2021/01/1219564-levantamento-mostra-que-rio-preto-tem-824-moradores-de-rua.html#:~:text=A%20Secretaria%20de%20Assist%C3%Aancia%20Social,E%2091%25%20s%C3%A3o%20homens>>. Acesso em: 24 mai. 2021.

⁶⁹ Infelizmente, tivemos grandes dificuldades em conseguir contato com a Secretaria de Assistência Social, onde buscaríamos informações mais detalhadas, assim como dados oficiais cedidos por eles. Isso explica o fato de utilizarmos dados disponibilizados por jornais e portais eletrônicos, visto que são fornecidos para os jornalistas pela mesma Secretaria Municipal. Para os anos de 2010 e 2011, por exemplo, não conseguimos a contagem oficial.

Em uma reportagem⁷⁰ publicada pelo jornal *Diário da Região*, em 2017, foi destacado que a Prefeitura havia investido quase R\$ 8 mil em placas que orientavam a não dar esmola para os pedintes. Esses avisos foram espalhados pelas Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassit, além de outros locais na região central e nos arredores da represa municipal, que são os lugares mais movimentados e também onde grande parte dos necessitados se concentram durante o dia. Conforme a reportagem destaca, o objetivo da Prefeitura é que as pessoas busquem ajuda nos serviços públicos que são prestados por ela.

Analisando uma situação semelhante que ocorre em São Carlos, inclusive com uma campanha que se utiliza do mesmo lema, Melo (2016, p. 22) ressalta que há o interesse de desestimular a prática da esmola, visto que “quando se dá dinheiro, esse ato estimula que a pessoa continue a viver na rua e se desinteresse da busca para sair dessa situação por meio das instituições assistenciais do município”.

Neste raciocínio, sem dinheiro, a pessoa que vive na rua se verá em necessidade e procurará os serviços essenciais. Este mesmo raciocínio traça uma clivagem entre a “esmola” – ou seja, a doação de dinheiro – de um lado, e, de outro, o atendimento em instituições públicas, as quais são tidas – por campanhas como essa – como lugar da “cidadania”, da “dignidade”, do “futuro” para as pessoas que vivem nas ruas. Podemos supor que uma campanha municipal como esta tem o objetivo de regular a oferta de esmola na cidade, a fim de trazer para o controle das tramas institucionais locais uma população que, até então, estava fora dela. Seria, portanto, no nível local em que se observa a ação de uma captura de pessoas pelas instituições, de forma que estas sejam abarcadas por suas práticas e sua racionalidade. Mas também é aí em que se observam seus limites, suas dificuldades e os “desafios” para o governo municipal (MELO, 2016, p. 22).

Os limites dos programas oferecidos pela administração municipal decorrem sobretudo por causa do alto número de sem-teto que vivem nas ruas, que em muito supera a quantidade de profissionais que estão disponíveis para atendê-los e mesmo ao curto tempo que é disponibilizado, ou seja, o atendimento é realizado e em seguida a pessoa está de volta às ruas e quase sempre não retornam, ou, no caso dos albergues, há um limite de quantas noites um mesmo indivíduo pode ocupar uma cama.

Na Avenida Bady Bassit, além das placas existe também uma propaganda desta campanha contra a prática da esmola, que foi pintada em uma parede próxima ao prédio onde antes funcionava o Centro POP, que foi transferido para outro lugar na mesma região central. A Figura 26, na página seguinte, traz o aviso:

⁷⁰ Millena Grigoletti, “Prefeitura gasta R\$ 7,9 mil em placas contra esmolas”, *Diário da Região*, 21/06/2017. Disponível em: <http://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/cidades/materia.php&cd_matia=1064544>. Acesso em: 16 abr. 2019.

Figura 26. Anúncio da campanha da Prefeitura Municipal contra a esmola.



Fonte. Acervo do autor.

Como um espaço público, a rua, nas palavras de Gomes (2012, p. 27), é “multifuncional”, ou seja, “há uma infinidade de possibilidades de apresentar e de justificar a presença nesse espaço”. Nesse contexto, o autor ressalta que a rua, talvez, seja o principal lugar “onde o ócio, a simples observação, a ação inespecífica se confunde com um comportamento funcional sem que nenhum deles se veja obrigado a declarar sua intenção”. Assim, no caso dos moradores de rua, o desconforto e a estranheza causados pela presença dessas pessoas ocorre como se “privados de espaços pessoais, eles fizessem do espaço público um espaço do íntimo, subvertendo a vocação essencial do espaço público” (GOMES, 2012, p. 27). Em síntese, a ausência deste espaço do íntimo leva a população de rua a se comportar de maneiras que estranhamento às outras pessoas. Para os comerciantes de Rio Preto, a presença dos sem-teto significa a deterioração das ruas e das fachadas das lojas onde eles dormem, assim como a reclamação de que eles afugentam os consumidores, que buscam então outros locais mais seguros para fazer compras ou ter um momento de lazer. Nesse sentido, aparecem então os *shopping centers* como prováveis destinos para quem se sente incomodado com os problemas do Centro. O próprio relato feito por um agente que trabalha em um dos centros de compra da cidade faz menção à situação atual da região central com os fatores que prejudicam o acesso a essa área ao mesmo tempo em que aponta os aspectos positivos do *shopping*⁷¹:

[...] o *shopping* está aqui com as portas abertas no sábado, domingo e feriado, o Centro não. O Centro atualmente passa por uma condição de agonia. Agonia por uma série de fatores. O esfacelamento do próprio Centro, do próprio ambiente; uma elevação no número de moradores de rua na região; o trânsito caótico, Rio Preto tem esse problema de trânsito muito grande; e a diversidade de itens que não é a mesma que a gente tem aqui. Por outro lado, se eu quero uma grande loja de materiais eletrônicos, eu tenho que ir ao centro; se eu quero

⁷¹ Entrevista realizada no dia 15/06/2015 pelo Prof. Dr. Márcio José Catelan acompanhado pelos acadêmicos Agnaldo da Silva Nascimento, Luiz Henrique Mateus Lima, Meire Brasilino Michelan e Priscila Estevam Engel.

uma agência imensa dos correios, eu preciso ir ao centro, embora eu tenha uma aqui no [bairro] Eldorado.

(Alexandre Silva, Gerente de Comunicação do Shopping Cidade Norte, 15/06/2015)

Nota-se que, no trecho citado acima, ao mesmo tempo em que o entrevistado aponta as vantagens do *shopping* onde trabalha, há também a reafirmação da importância que o Centro tradicional ainda exerce para quem busca serviços específicos que não são oferecidos no interior desses empreendimentos.

Em janeiro de 2019, a Prefeitura e a Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto se juntaram para conscientizar os comerciantes da cidade, em especial da região central, para que eles também parassem de dar esmolas para os sem-teto. Nesta mesma reunião estava o presidente do Sindicato de Hotéis, Bares e Restaurantes além de representantes de algumas Secretarias da cidade e da Guarda Municipal. A ideia central da reunião foi orientar os comerciantes para que encaminhassem essas pessoas em situação de rua para as instituições que prestam atendimento (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2019a). Na matéria, somente foi citado diretamente, entre os membros que não fazem parte de órgãos municipais, o projeto Viamor, que é ligado às igrejas evangélicas e tem uma maior proximidade com o poder público quando se trata de campanhas de atendimento aos moradores de rua, além de ter investido na aquisição de um terreno em frente à Avenida Alberto Andaló, onde foi construída uma casa de passagem para os sem-teto. Outros projetos e outros grupos que realizam ações semelhantes de atendimento e prestações de serviços às pessoas que vivem em situação de rua não foram mencionados com a mesma clareza na matéria.

Em uma entrevista realizada com a Secretária da Habitação, Fabiana Zanquetta de Azevedo, foram citadas as pessoas em situação de rua na cidade e quais as ações que estão sendo realizadas para atender essas pessoas e tentar diminuir este número alto de pessoas necessitadas⁷². Nesta entrevista, fomos informados que várias Secretarias trabalham juntas realizando “censos” dos moradores:

Nós temos uma força tarefa entre várias Secretarias e nós monitoramos também os moradores, então a Secretaria de Assistência Social faz o cadastro dos moradores e a gente acompanha a transição do morador de rua, porque você tem vários tipos de moradores. A gente tem o migrante, tem o que é usuário de drogas, tem o que sofre de problemas psicológicos. Tem casos diversos. A rua é um celeiro de situações, então nós não temos uma única característica. A assistência tem feito um trabalho muito legal com os moradores de rua, porque nós não aumentamos nem as favelas em função do

⁷² Entrevista realizada no dia 20/03/2019 com a Secretária da Habitação, Fabiana Zanquetta de Azevedo, e com a Assessora Especial, Viviane Leão da Silva Onishi.

nosso trabalho, e nem a quantidade de moradores de rua. Pelo contrário, está diminuindo.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Alguns dos problemas em São José do Rio Preto são decorrentes do aumento do número de pessoas em situação de rua. Apesar da entrevistada ressaltar que há uma diminuição da quantidade de moradores de rua, o Gráfico mostrado anteriormente aponta o contrário, ou seja, entre os anos de 2013 e 2018 houve apenas aumento na contagem total, com uma notável queda no ano de 2019 e, novamente, aumento nos anos seguintes. Segundo a Secretária da Habitação destacou na entrevista, há, entre os moradores de rua, pessoas em diferentes situações, como, por exemplo, as que saem em liberdade do Centro de Detenção Provisória (CDP) e, por não haver condições de voltar para suas cidades, permanecem em Rio Preto:

[Vocês têm um número de quantos moradores de rua vivem hoje em Rio Preto?]

A gente está falando hoje de algo entre 700 e 800. O número que a gente trabalha é em torno disso. A gente está tendo a percepção de diminuição, porque a gente está fazendo uma abordagem maior.

Semana retrasada mesmo nós pegamos um grupo de moradores de rua que tinha gente foragida. Essas pessoas se agrupam, elas se escondem dentro desses grupos, então, conforme a gente vai fazendo a abordagem, algumas dessas pessoas não ficam.

E a própria saída do CDP, a hora que as pessoas saem do CDP, elas não têm a passagem para voltar à sua cidade de origem, então eles são colocados na rua, e muitos deles vêm a pé para Rio Preto, que é um dos pontos mais próximos, e aí eles ficam na rua, sem orientação. Então hoje a gente está estreitando a relação para a hora que eles forem ter a liberdade, que seja feito um trabalho de acolhimento para que ele vá retornar para a própria família.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Em Rio Preto, há vários locais que atendem as pessoas em situação de rua. Um deles é o Centro POP, que é o Centro de Referência Especializado para Pessoas em Situação de Rua. Este espaço foi criado pela Secretaria de Assistência Social e está localizado na Rua Antônio de Godoy, em local estratégico da região central, pois é o eixo que concentra o maior número de pessoas em situação de rua na cidade. Nele os sem-teto encontram um lugar que serve, entre outras coisas, refeições e atendimento psicológico, além de ser um lugar onde eles podem cuidar da higiene etc. O atendimento é realizado de segunda à sexta-feira a partir das 08:00 horas até às 17:00 horas somente. Além do Centro POP, existem também diferentes grupos que realizam

ações de acolhimento das pessoas que vivem nas ruas que vão de projetos ligados a instituições religiosas à projetos sem ligação com igrejas ou com a Prefeitura Municipal⁷³. Todavia, o trabalho da Prefeitura de atender os moradores de rua, apesar de acontecer normalmente sem interrupção, é visto como ineficiente para o coordenador de um dos projetos⁷⁴ que não tem vínculo com instituições políticas ou religiosas da cidade. O número limitado de profissionais em relação ao número elevado de moradores de rua é um dos problemas identificados pelo entrevistado, visto que as ações colocadas em prática não são suficientes para atender a todos da mesma forma.

A ideia é muito boa. O que eles tentam fazer é muito bom, principalmente os serviços de assistência social e de psicologia. É basicamente o que a gente começou a fazer em Rio Preto. A gente tem ideia de instituir um departamento de psicologia também dentro desse outro ciclo. A ideia é boa, a teoria é ótima, mas não funciona. O que a gente mais vê eles reclamando são dos serviços prestados na Prefeitura. Primeiro que não atende à demanda. É muita gente. A demanda é muito grande, então você pensa num grupo de conversa, de psicologia, você vai conversar com dez pessoas, o que já é muito, e é difícil você conversar com gente em situação de rua, com muitos traumas, muitos problemas. E esse tipo de tratamento demanda muito tempo. Pro cara fazer um tratamento completo, ele precisaria de um tempo, e as outras pessoas ficariam à deriva. Elas [*as psicólogas*] trabalham muito dentro daquilo que o tempo permite e que as condições permitem, mas infelizmente a demanda é muito grande e não é fácil lidar com pessoa em situação de rua.

(Pedro Henrique Quintino Pereira, Coordenador do Projeto Rio Preto Invisível, 11/04/2019)

Durante o dia os sem-teto se reúnem principalmente nos arredores do Terminal Rodoviário ou em algumas praças da região central onde abordam as pessoas em busca de esmolas. Mas à noite, geralmente após às 20:00 horas, eles começam a se concentrar para passar a noite principalmente nas avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló, que são compostas em sua maioria por estabelecimentos comerciais. As edificações que contam com uma entrada ou um

⁷³ Um exemplo já citado é o **Viamor House Church**, que oferece vários serviços não só para os moradores de rua, mas também para outras pessoas que estão passando por dificuldades. Esse projeto é vinculado às igrejas evangélicas, além de aparentemente ser bastante próximo da Prefeitura, já que frequentemente agentes do poder público e da entidade realizam reuniões para debater ações a serem realizadas acerca da questão dos moradores de rua. Além disso, foi adquirido um terreno próximo à sede da instituição e em frente à Avenida Alberto Andaló para a construção de uma casa de passagem, inaugurada em novembro de 2019. Em janeiro de 2019, o Prefeito Edinho Araújo já havia recebido em seu gabinete o bispo responsável pelo projeto em São José do Rio Preto para falarem sobre as ações realizadas. Outro exemplo, agora sem ligação com entidades religiosas ou políticas, é o projeto **Rio Preto Invisível**, um movimento que começou em São Paulo e posteriormente foi replicado em outras cidades. Em cada localidade existe um coordenador e os demais membros que se reúnem para organizar ações durante o ano. O principal instrumento de mobilização utilizado é a internet, por onde é possível conseguir doações de alimentos, roupas etc.

⁷⁴ Entrevista realizada no dia 11/04/2019 com o coordenador do projeto Rio Preto Invisível, Pedro Henrique Quintino Pereira.

estacionamento coberto são as mais procuradas, visto que isso possibilita uma proteção especialmente em dias de chuva.

Os proprietários dos imóveis que estão com placas anunciando o aluguel buscam algumas formas de evitar a entrada dos moradores de rua, como, por exemplo, com a instalação de grades e portões, que nem sempre são eficientes. Na página seguinte, as Figuras 27 e 28 trarão alguns exemplos. Em parte, essas medidas são tomadas principalmente pelo fato de que os banheiros públicos em Rio Preto não são suficientes para a quantidade de pessoas que necessitam do uso, e também nem sempre eles estão abertos. Dessa forma, os desabrigados, durante o dia e principalmente à noite, precisam fazer suas necessidades fisiológicas em algum lugar e, para esse fim, geralmente os imóveis desocupados no Centro ou nos bairros nos arredores acabam sendo vistos como as opções, resultando posteriormente em um mau cheiro bastante perceptível sobretudo nos dias de calor.

Figura 27. Estabelecimento fechado na Rua Rubião Júnior.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 28. Estabelecimento fechado em frente à Avenida Bady Bassitt.



Fonte. Acervo do autor.

O Centro de São José do Rio Preto, no geral, ainda apresenta características de um espaço simbólico e integrador. Essa região marca o início do que viria a ser a cidade, assim como traz em sua constituição alguns monumentos e edifícios que fazem parte da história rio-pretense. Conforme foi visto, um dos seus hotéis já hospedou a comitiva de um Presidente da República. Por outro lado, o processo de verticalização da cidade iniciou-se no final da década de 1950 e estendeu-se durante os anos seguintes, tendo o auge entre as décadas de 1970 e 1980. É nessa parte da cidade que está localizado o calçadão, que reúne pessoas não só de Rio Preto, mas também de várias localidades da região Noroeste do estado e até mesmo de lugares mais distantes. O próprio Mercado Municipal é um ponto de encontro para quem vive ou trabalha nos arredores. Há também a presença do Terminal Rodoviário e da antiga Estação Ferroviária, que fazem parte da história da cidade. Além disso, é sede de edifícios de órgãos públicos

municipais, agências bancárias, museus, escolas, monumentos, ou seja, locais que expressam a centralidade. Todavia, uma das principais características já destacadas é a de trazer a possibilidade de promover encontros entre diversos grupos, que caminham e fazem compras tanto no comércio de rua quanto nas lojas localizadas no interior do Praça Shopping, mas que também se reúnem para assistir performances de músicos e atores.

Contudo, o Centro também passa por problemas sérios. O primeiro deles é relacionado ao número de lojas que foram fechadas nos últimos anos e que continuam desocupadas. Ao caminhar pelas ruas é difícil não notar na quantidade de imóveis que estão fechados e, em alguns casos, são vistos vários um ao lado do outro. A falta de manutenção deixa evidente a deterioração das edificações, que frequentemente sofrem com incêndios. Outro problema que afeta essa região é o número de moradores de rua que, conforme visto, vem aumentando anualmente e se reunindo na área central. Vale lembrar que após 2015 até mesmo as favelas na cidade voltaram a existir, depois de mais de uma década desde sua extinção. O déficit habitacional, somado ao desemprego e à falta de renda, faz com que os cidadãos tenham que buscar soluções para ter onde dormir. Conforme Ribeiro (2015, p. 154) salientou certa vez, a “própria população urbana, largada a seu destino, encontra soluções para os seus maiores problemas. Soluções esdrúxulas, é verdade, mas são as únicas que estão a seu alcance”.

O resultado disso é que entre essas “soluções esdrúxulas”, apontadas pelo autor acima, estão as moradias improvisadas pelos moradores de rua com panos, cobertores, papelão, pedaços de madeira etc., além das favelas que reaparecem em locais precários e distantes. A rua, identificada como um local de encontro, de manifestações, de conflitos etc., se torna também uma das últimas opções para quem não tem onde morar. Conforme citado em um documento oficial:

A rua é lugar de convivência, de encontros, de construção do coletivo. É também lugar de formação do público. Movimentos importantes de defesa de direitos, como a Campanha pelas Diretas e Anistia, foram feitos com o povo na rua. Mas há mulheres e homens para quem a realidade e o significado da rua é outro. É quando a rua se torna significado de falta de opção, da perda da dignidade, da perda da esperança e, expressão doída da exclusão: lugar da invisibilidade (BRASIL, 2009, p. 5).

Atentamos para o uso do adjetivo “invisível” ou para a forma nominal “invisibilidade”, pois, obviamente, isso não é algo literal. Essa situação se expressa no fato de que essas pessoas frequentemente são ignoradas pelos transeuntes, visto que expressam uma situação extrema de pobreza, de pauperismo, que não é agradável. Eles existem e são vistos, tanto que há quem os ajuda, mas tendem a ser evitados pelos comerciantes e pelos que trafegam pelas áreas centrais.

Contudo, segundo Kasper (2006, p. 207-8) observa, mesmo que sejam indesejáveis, “os moradores de rua devem ser administrados de forma a não interferir com os usuários legítimos do espaço público”. Dessa forma, o autor ressalta que são realizadas ações de “contenção” que consistem em “manter os moradores de rua dentro de uma área definida, geralmente degradada, onde se concentram também as instituições de atendimento à população de rua” (KASPER, 2006, p. 208). No caso de São José do Rio Preto, já mencionamos em outras partes deste capítulo que as áreas em que eles estão concentrados – no Centro histórico e nos bairros dos arredores –, trazem sinais da deterioração nas edificações e nas próprias ruas, assim como é onde estão localizados os lugares que realizam os serviços de acolhimento. Por outro lado, nota-se que os sem-teto não se deslocam para os bairros das zonas Leste e Sul-Sudoeste, onde estão concentrados os *shopping centers*, os condomínios de luxo e os demais bairros nobres, visto que são distantes dos locais de atendimento, assim como são as áreas mais valorizadas por conta dos novos empreendimentos habitacionais e comerciais lançados ao longo dos anos. Além disso, por ser uma região mais homogênea e que recebe a população mais abastada da cidade, tende a haver uma vigilância maior para evitar que as praças construídas nos arredores dos enclaves sejam ocupadas, visto que isso poderia resultar em desvalorização das casas.

Lugar de origem da cidade, o Centro de Rio Preto foi, durante décadas, o espaço de reunião dos cidadãos. Contudo, como ocorre em toda grande cidade, a expansão urbana e a dispersão dos cidadãos para diferentes direções resultaram na criação de novas centralidades. Mais especializadas e homogêneas, simbolizadas principalmente pela figura do *shopping center* a partir da década de 1980, as novas centralidades enfraquecem o Centro histórico, que se torna um local malcuidado, deteriorado pelo tempo e pelos próprios cidadãos. A falta de manutenção nas edificações, que em alguns casos chegam a ser centenárias e que deixam à vista os problemas estruturais, representam o descuido dos proprietários, e, no caso dos edifícios dos órgãos públicos, das administrações municipais, que direcionam investimentos para os novos eixos de expansão e deixam o Centro por último. Prédios antigos, abandonados, muitas vezes são pichados de cima a baixo, viram moradia para as pessoas em situação de rua ou então são fechados com grades pelos proprietários, que assim ficam durante anos. Tudo isso contribui para a deterioração desse espaço simbólico que é movimentado durante o dia, mas que se esvazia durante a noite em parte pela falta de segurança⁷⁵. Esses problemas não são recentes,

⁷⁵ Há um projeto de revitalização do calçadão que deve ser colocado em prática a partir do mês de março de 2020. Melhorias nas redes de água, esgoto e galerias pluviais serão realizadas, assim como na iluminação e pavimentação (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2020a). É um começo, mas ainda assim são necessárias muitas mudanças não só no calçadão, mas em toda a região central. Da mesma forma, nem sempre um

mas foram acentuados ao longo dos anos principalmente a partir de gestões municipais que se apoiaram em determinadas políticas que resultaram no agravamento das desigualdades, ao invés da sua diminuição.

Por fim, apesar de constar no Censo de 2010 do IBGE que o rendimento médio mensal na região central é de R\$ 3.525,00 (IBGE, 2010), relativamente alto se compararmos com bairros em regiões mais distantes, isso não significa que há uma homogeneidade visível que separa os cidadãos mais ricos dos mais pobres. Essa característica de segregação será mais observada nos capítulos a seguir, que foram desenvolvidos a partir de pesquisas sobre as regiões Norte, Sul, Leste e Oeste de Rio Preto, onde as desigualdades são facilmente identificáveis.

projeto de revitalização de uma área degradada significa que as famílias que vivem no local serão beneficiadas. No caso do Centro de Rio Preto, ainda não dá para ter uma ideia do que será feito nessa área.

3.2. A zona Norte popular: uma cidade dentro de Rio Preto?

“Periferias... No plural. Isto porque são milhares de Vilas e Jardins. Também porque são muito desiguais. Algumas mais consolidadas do ponto de vista urbanístico; outros verdadeiros acampamentos destituídos de benfeitorias básicas. Mas, no geral, com graves problemas de saneamento, transporte, serviços médicos e escolares.” (KOWARICK, 2000, p. 43)

No decorrer deste trabalho, já apontamos que as cidades são espaços desiguais produzidos e apropriados de forma a privilegiar algumas classes ao mesmo tempo que prejudicam outras. No contexto das lutas pela apropriação do espaço, Bourdieu (2012a, p. 163, grifos do autor) aponta que os “lugares e os locais do espaço social reificado, e os benefícios que eles proporcionam são resultados de lutas dentro dos diferentes campos”. Dessa forma, o autor ressalta que:

Os ganhos do espaço podem tomar forma de *ganhos de localização*, eles mesmos susceptíveis de serem analisados em duas classes: as rendas [...] que são associadas ao fato de estarem situadas perto de agentes e de bens raros e cobiçados (como os equipamentos educacionais, culturais ou de saúde); os *ganhos de posição ou de classe* (como os que estão assegurados por um endereço prestigioso), caso particular dos ganhos simbólicos de distinção que estão ligados à posse monopolística de uma propriedade distintiva (as distâncias físicas podem ser medidas segundo uma métrica espacial, ou melhor, temporal, na medida em que os deslocamentos tomam um tempo mais ou menos longo segundo as possibilidades de acesso aos meios de transporte, públicos ou privados, o poder que o capital, sob suas diferentes formas, dá sobre o espaço é, também, ao mesmo tempo, um poder sobre o tempo) (BOURDIEU, 2012a, p. 163).

Em outras palavras, o acesso ao espaço, segundo o autor, é definido pelo capital. Esse mesmo capital é responsável por manter o distanciamento social entre as diferentes classes, ou seja, ele “permite manter à distância as pessoas e as coisas indesejáveis ao mesmo tempo que se aproxima de pessoas e coisas desejáveis” (BOURDIEU, 2012a, p. 164).

Nas cidades, as contradições entre as áreas ocupadas pelos cidadãos mais ricos e pelos mais pobres são facilmente distinguíveis para qualquer bom observador. As moradias, a infraestrutura disponível ou as condições gerais são disponibilizadas de forma distinta. Nesse contexto, a posse do capital é um diferencial que possibilita viver bem ou mal nas cidades. Conforme destacado por Bourdieu (2012a, p. 164), os que “não possuem capital são mantidos à distância”, ou, a “falta de capital intensifica a experiência da finitude: ela prende a um lugar”. Dessa forma, em um extremo, temos aqueles que dispõem das melhores áreas para viver

enquanto que, no outro, temos os cidadãos que vivem em áreas que são compostas por loteamentos precários, mas que resignaram-se a viver nesses locais pela extrema necessidade de ter um lugar onde morar, e, conforme Kowarick (2009, p. 165) ressalta, sempre há “oferta de lotes carentes de serviços urbanos, exatamente porque são os únicos que uma boa parcela dos trabalhadores é capaz de adquirir com seus poucos níveis de remuneração”.

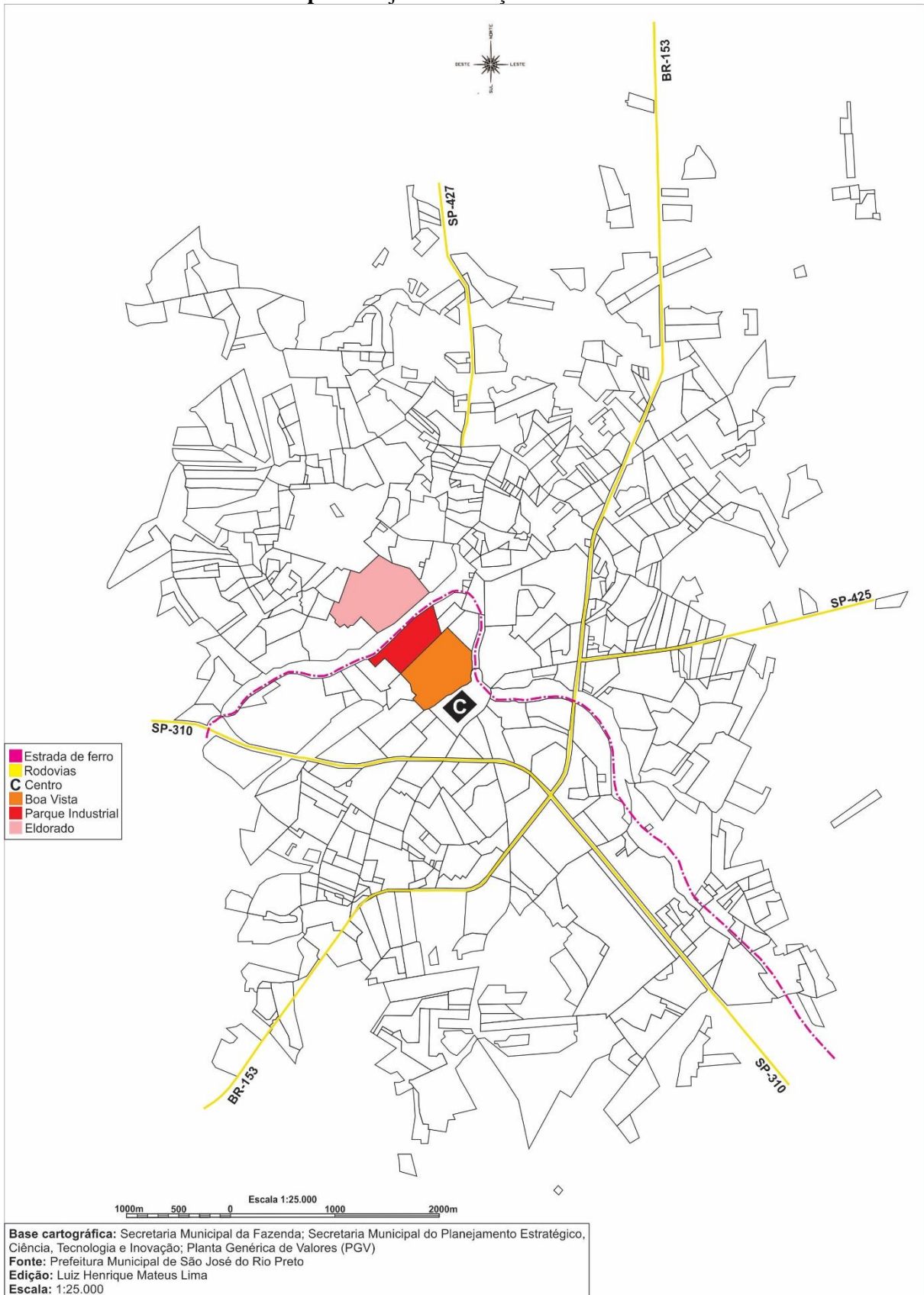
Escrevendo no século XIX, Engels (2010, p. 70) apontava que “todas as grandes cidades têm um ou vários ‘bairros de má fama’ onde se concentra a classe operária”⁷⁶. Nesse contexto, as moradias podem ser encontradas próximas dos locais onde vivem os mais ricos, mas é frequente que os mais pobres sejam realocados em uma área distante, onde eles são mantidos longe das vistas dos demais. Da mesma forma que o autor afirmou que em todas as cidades existem os bairros de “má fama”, podemos acrescentar também que é comum a existência de pelo menos uma região específica nas cidades destinada a ser o endereço das famílias mais pobres. Em Rio Preto, já apontamos a zona Norte como o principal setor que exerce esta função.

Há um ditado popular, mas não tão aceito entre alguns cidadãos, de que “para cima da linha do trem é tudo zona Norte”. É popular porque até mesmo um agente da Prefeitura fala sobre isso em uma conversa informal, e não é tão aceito porque, para alguns moradores que vivem ao Norte da ferrovia, isso pode resultar em uma possível desvalorização do seu imóvel na hora de negociar⁷⁷. Assim, iniciamos a segunda parte do nosso trabalho de campo na zona Norte de São José do Rio Preto, endereço das famílias mais pobres, dos conjuntos habitacionais, das antigas favelas etc., contudo, essa é também a região que nos últimos anos recebeu um importante acréscimo em relação aos empreendimentos comerciais e habitacionais, que se multiplicaram principalmente após a inauguração do *shopping* Cidade Norte. Com uma população de mais de 200 mil habitantes e serviços variados, vem sendo considerada uma “cidade dentro de Rio Preto”. O caminho feito até a zona Norte atravessou os bairros da Boa Vista (Figuras 29 e 30) e do Parque Industrial em direção à ponte onde se localiza a Avenida Sebastião Gonçalves de Souza e também por onde a estrada de ferro passa por baixo (Figura 31). O bairro de chegada é o Eldorado, o mais antigo da região. O Mapa 6 mostra o trajeto.

⁷⁶ É importante ressaltar que o próprio Engels utilizou as aspas para se referir aos “bairros de má fama”, e isso é importante para esta Tese. Há em Rio Preto algo que beira o senso comum que é se referir aos moradores da zona Norte de forma pejorativa, citando criminalidade etc., e não é nosso interesse reforçar isso ao citar a passagem do autor sobre a má fama dos bairros, e as aspas são importantes neste caso. O que é inegável é o fato dessa região, primeiro, por ser a mais populosa da cidade, concentrar os bairros dos operários; e, segundo, contar também com os menores rendimentos da cidade, e isso pode ser comprovado ao consultar os dados do censo do IBGE.

⁷⁷ Também não é geograficamente correto, pois, dependendo da direção em relação à estrada de ferro, a pessoa pode estar seguindo sentido zona Leste de São José do Rio Preto, por exemplo.

Mapa 6. Trajeto em direção à zona Norte.



O acesso à zona Norte é bem mais fácil hoje do que foi nas décadas anteriores. Existem diferentes avenidas que ligam diretamente o Centro aos bairros de entrada dessa região, e, em outubro de 2019, foi inaugurado um complexo viário que ajudará a diminuir o trânsito nos horários de pico quando as pessoas voltam para suas casas após o horário de trabalho. Foram investidos R\$ 27,5 milhões na construção, através de recursos captados pelo Programa Pró-Transporte, Modalidade Pró-Transporte – Setor Público e também de convênio com a Caixa Econômica Federal (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2019b). É inegável que um dos principais eixos de expansão da cidade é em direção à zona Norte, e o deslocamento diário de veículos indo e vindo dessa região é notável. Dessa forma, são indispensáveis investimentos em infraestrutura de acesso aos bairros. O Mapa 3, apresentado na página 87, mostra que, em comparação com as outras regiões, a expansão urbana em Rio Preto ocorreu principalmente nesse setor desde a década de 1970, tornando-a mais populosa do que outras cidades da Região Administrativa.

Contudo, as melhorias vêm ocorrendo principalmente desde o início dos anos 2000, quando ficou evidente que nos próximos anos a expansão urbana seria principalmente para o sentido Norte. Nas décadas anteriores, a situação ainda era precária. Durante a década de 1980, por exemplo, quem vivia na zona Norte estava isolado e barreiras naturais dificultavam o acesso a outras áreas de Rio Preto. O próprio abastecimento de água das famílias era realizado por sistemas precários. Segundo Bueno (2003, p. 86), nessa época as famílias contavam “apenas com duas passagens internas e precárias para a sua ligação com a cidade”. O autor afirma que:

Paralelamente à ferrovia, numa distância variável de aproximadamente 200 metros, corre um vale, ainda hoje, ocupado com mato em sua maior parte. Esse vale e a ferrovia com poucas passagens, constitui-se em barreiras naturais para a integração com a cidade. Nessa época, o abastecimento d’água dessa região já era realizado por um sistema específico e isolado de poços artesianos e sem a necessária integração com o sistema geral de abastecimento da cidade (BUENO, 2003, p. 86).

Neste trabalho, o acesso escolhido para a zona Norte foi pelo bairro Boa Vista, um dos mais antigos da cidade. Nele é possível encontrar escolas, um campus de uma universidade privada, a Santa Casa de Rio Preto, um supermercado da rede Porecatu – que chegou à cidade em 2011 – além de restaurantes, bares, lojas de informática, lojas de sapatos, farmácias, confeitarias, papelarias, clínicas veterinárias, pet-shops etc. Em síntese, é um bairro bastante completo em relação às opções comerciais para quem vive nos arredores. Há uma centralidade secundária existente, e o fato de estar próximo ao Centro também é um aspecto positivo. Na Planta Genérica de Valores (PGV), o metro quadrado está na faixa dos R\$ 503,97, valor comparável a alguns bairros localizados na zona Sul, área mais valorizada da cidade atualmente.

Figura 29. Imagem aérea do bairro Boa Vista.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 30. Imagem aérea do bairro Boa Vista.



Fonte. Acervo do autor.

Ao se afastar do Centro em direção à zona Norte, o observador tem várias percepções diferentes. A região central com os seus edifícios, o ambiente barulhento das ruas e o grande contingente de veículos dos mais variados tamanhos e modelos vai ficando para trás ao mesmo tempo em que as construções vão se tornando gradativamente mais baixas. Ainda no bairro da Boa Vista nota-se alguns edifícios, mas a característica de um bairro de cidade do interior vai tomando conta aos poucos. Assim, temos algumas ruas com casas geminadas que em sua maioria são térreas – inclusive algumas trazem uma arquitetura que há muito ficou para trás, o que mostra que o bairro é bastante antigo. Além disso, existe o comércio local que oferece diversas opções para os moradores que não tem tempo para se deslocar para o Centro. Antes mesmo de ingressar na distinta realidade do Norte rio-pretense, nós encontramos também algumas habitações sociais, que se tornam mais frequentes na paisagem urbana do outro lado.

A ponte sobre a ferrovia funciona como se fosse uma divisa e, à primeira vista, atravessar para o outro lado dá a impressão de estar realmente entrando em outra cidade. A população da zona Norte atualmente é de 146.824 pessoas, o que a torna mais populosa do que Catanduva, por exemplo, cidade que conta com a segunda maior população da Região Administrativa, que é de 123.114 habitantes.

Algo notável nessa região é a quase ausência de grandes edifícios, principalmente se comparado com outras áreas fora do Centro da cidade, inclusive o próprio bairro Boa Vista, onde existem construções com até 18 andares, como é o caso do Edifício Oscar Dória. Mas, na zona Norte, as edificações com poucos andares são mais frequentes, como as que foram implantadas a partir de programas sociais que promovem a construção de moradias populares (Figuras 32 e 33), mas, em grande número, os projetos habitacionais nessa área tendem a ser o dos loteamentos horizontais nos extremos da região.

É comum, ao observar essa região de Rio Preto, se deparar com alguns outdoors (Figuras 34 e 34) promovendo projetos imobiliários principalmente relacionados ao programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 31. Ponte da Avenida Sebastião Gonçalves de Souza, na travessia para a zona Norte.



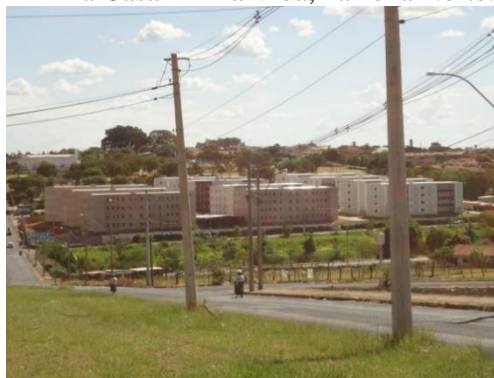
Fonte. Acervo do autor.

Figura 32. Edifícios do programa Minha Casa Minha Vida, na zona Norte.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 33. Edifícios do programa Minha Casa Minha Vida, na zona Norte.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 34. Anúncio de empreendimento da MRV Engenharia.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 35. Anúncio de apartamento do Minha Casa Minha Vida.



Fonte. Acervo do autor.

Ao atravessar a Avenida Sebastião Gonçalves de Souza – e sua respectiva ponte – rumo a zona Norte, nós entramos diretamente nos Bairros Eldorado e São Jorge. O primeiro foi criado

em 1954, sendo assim o bairro mais antigo nessa região da cidade. Segundo reportagem⁷⁸, as terras da antiga Fazenda Piedade foram usadas para a criação do bairro. Além disso, na matéria é destacado que, no decorrer das décadas, o “lugar distante, pobre e sem infraestrutura do começo, virou um bairro autossuficiente, com comércio vibrante, escolas, creches, posto de saúde” etc.

Nesse caso, ocorreu no bairro Eldorado um processo semelhante ao que foi visto na Boa Vista, ou seja, instalou-se uma boa variedade de estabelecimentos comerciais e de serviços locais, como restaurantes, agência dos Correios, agências bancárias, uma Unidade Básica de Saúde, um centro esportivo, instituições de ensino etc. Por outro lado, enquanto o Boa Vista está localizado mais próximo do Centro, o Eldorado está há 4,7 km de distância, caso seja feito o trajeto mais curto, que inclusive foi o utilizado neste trabalho de campo. A partir de informações obtidas na Conjuntura Econômica de 2017, mais de 24 mil pessoas vivem atualmente no Eldorado, tornando-o assim um dos bairros mais populosos da cidade, além de ser o segundo mais populoso da zona Norte (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2017). Outro bairro que está entre os mais populosos de Rio Preto é o Solo Sagrado, planejado para ser implantado no âmbito do Programa Especial Cidades de Porte Médio (PECPM), mas que foi inaugurado somente em 1987, após o final do programa.

Sobre o PECPM, já ressaltamos que ele impactou em todas as regiões de Rio Preto, mas, durante o curto período de vigência do programa na cidade, entre 1983 e 1986, não houve prioridade na produção de empreendimentos habitacionais para a população mais pobre. Alguns loteamentos constavam nos primeiros projetos propostos antes da cidade ser oficializada como parte do programa, mas a implantação ocorreu somente após a extinção do programa. As mudanças nas gestões por meio das eleições municipais impactaram nos planos, já que a cada novo grupo que entrava, eram feitas alterações. Os investimentos foram direcionados principalmente para áreas como as de infraestrutura urbana e comunitária, com a ampliação das redes de água e esgoto, por exemplo, assim como a construção de escolas e creches. Houve também a construção de minidistritos industriais que foram implantados principalmente na zona Norte. Por outro lado, em se tratando dos investimentos em habitações populares, Santos (2013, p. 84) ressalta que:

[...] foi por meio de recursos próprios que o Poder Público Municipal, já na segunda metade da década de 1980, realizou um vasto Programa Habitacional, em grande parte, constituído pela implantação de parcelamentos

⁷⁸ Marco Antonio dos Santos, “Eldorado, o sessentão da zona Norte”, *Diário da Região*, 14/11/2014. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/secoes/ola/materia.php&cd_matia=794859>. Acesso em: 23 nov. 2018.

infraestruturados voltados para a população de baixa renda (SANTOS, 2013, p. 84).

Apesar da autora acima salientar que foi realizado um “vasto Programa Habitacional”, já na década de 1980 ele se mostrou insuficiente para diminuir o déficit de moradias em uma cidade cuja população aumentava rapidamente. Dessa forma, surgiram então os proprietários de terras que criaram loteamentos que descumpriam várias leis municipais, mas que, para as famílias que careciam de moradias, se tornava uma solução mais barata e viável. Esse tema será melhor discutido nas Partes 3 e 4 desta Tese.

Em se tratando dos programas habitacionais colocados em prática pela Prefeitura, Bueno (2003, p. 78) ressalta que em alguns casos ficava evidente o interesse de parte dos políticos locais na criação de empreendimentos habitacionais feitos com recursos municipais pelo fato de ser uma ação benéfica futuramente na hora de tentar se eleger. Dessa forma, políticas de diminuição do déficit habitacional na cidade eram realizadas com interesses eleitorais. Em um dos casos citados pelo autor, o loteamento João Paulo II, que deveria ter sido implantado como parte do PECPM, foi lançado pelo Prefeito Adail Vetorazzo (ARENA) no final da sua gestão, em 1982, e já como parte da própria campanha eleitoral na qual não saiu vitorioso. Contudo, o autor ressalta que apesar do loteamento ter sido lançado no começo da década, ele foi devidamente implantado somente em 1988, já em outra gestão.

Abaixo, a Tabela 2 traz informações sobre os conjuntos habitacionais que foram implantados pelo Governo Municipal entre os anos de 1984 e 2007⁷⁹ por iniciativa pública. Mostraremos também a localização de cada empreendimento.

Tabela 2. Empreendimentos habitacionais implantados pela Prefeitura entre 1984 e 2007.

Loteamento	Unidades	Região	Convênio	Ano
Vila União	111	Norte	–	1984
Jardim Anielli	15	Norte	–	1985
Eldorado III	70	Norte	–	1985
Jardim Marajó	70	Norte	–	1985
Solo Sagrado	4.852	Norte	–	1987
Cristo Rei	856	Sul	–	1987
Jardim Viena	56	Norte	–	1988
João Paulo II	2.175	Norte	–	1988
São José Operário	112	Oeste	–	1988
Renascer	117	Norte	–	1988
Maria Lúcia	300	Norte	–	1989

⁷⁹ A partir de 2007, os registros de empreendimentos populares que foram anunciados passaram a ser daqueles vinculados principalmente ao programa Minha Casa Minha Vida, já com verba do Governo Federal.

Jardim Antunes	1.389	Norte	–	1989
São José do Rio Preto “C-1”	404	Sul	CDHU	1990
São José do Rio Preto “D” e “E”	1.000	Norte	CDHU	1992
Jardim Santo Antônio	2.340	Norte	Morar Melhor	1992
Jardim das Oliveiras	1.092	Norte	Pró-Moradia	1992
São José do Rio Preto “C-2.2”	256	Sul	CDHU	1993
São José do Rio Preto “C-2.1”	384	Sul	CDHU	1994
São José do Rio Preto “H”	61	Norte	CDHU	1996
São José do Rio Preto “H”	100	Norte	CDHU	1997
São José do Rio Preto “H”	60	Norte	CDHU	1997
São José do Rio Preto “F”	247	Norte	CDHU	1998
São José do Rio Preto “G”	490	Norte	CDHU	1998
São José do Rio Preto “H”	62	Norte	CDHU	1998
São José do Rio Preto “H”	48	Norte	CDHU	1998
Parque Industrial	416	Norte	CDHU	2002
São José do Rio Preto “I-1”	304	Norte	CDHU	2002
São José do Rio Preto “I-2”	112	Norte	CDHU	2002
Parque da Cidadania	848	Norte	Crédito Associativo	2002
Parque da Cidadania	352	Norte	Habitar Brasil	2002
Marisa Cristina I e II	88	Norte	Morar Melhor	2002
Jardim Arroyo	25	Norte	Morar Melhor	2002
Jardim Aroeira	12	Norte	Caixa Econômica Federal	2002
Loteamento Ipiгуá	84	Norte	–	2002
Parque da Cidadania	66	Norte	Morar Melhor	2004
São José do Rio Preto “J”	128	Norte	CDHU	2005
São José do Rio Preto “L”	48	Norte	CDHU	2005

São José do Rio Preto “K”	208	Leste	CDHU	2005
Residencial Caetano/Jardim Nunes/ Parque da Cidadania	79	Norte	Carta de Crédito - FGTS	2006
Residencial Rio das Flores	64	Norte	Crédito Associativo	2007
Loteamento Mafalda II	116	Norte	Crédito Associativo	2007
Imperador	128	Norte	Programa de Arrendamento Residencial	2007
Jardim das Hortências	144	Norte	Programa de Arrendamento Residencial	2007
Residencial Jardim Acácias	102	Norte	Programa de Arrendamento Residencial	2007
Residencial Jardim Vitória Régia	104	Norte	Programa de Arrendamento Residencial	2007
Jardim Primavera	192	Leste	Programa de Arrendamento Residencial	2007

Fonte. Empresa Municipal de Construções Populares (EMCOP); Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – São José do Rio Preto (2010); Oliver Arquitetura Ltda.

A primeira informação que podemos destacar é que, dos quarenta e seis loteamentos implantados desde 1984, trinta e nove deles estão localizados na zona Norte de Rio Preto, somente um na zona Oeste, quatro no sentido Sul e dois na zona Leste. Nas décadas seguintes, a tendência de direcionar os empreendimentos populares para a região Norte foi mantida, tendo poucos exemplos de loteamentos que foram lançados nas outras áreas da cidade. Sobre isso, Vasconcelos (1992, p. 137) aponta que:

Quanto à distribuição espacial da população por faixa de renda, cabe destacar que a população pobre da cidade está sendo alocada (através dos programas públicos de loteamentos populares e de auxílio à autoconstrução) quase exclusivamente, a partir de 1986-1987, na região Norte da área urbana, numa ampla franja periférica limitada pelos eixos Noroeste e Nordeste a partir do Centro.

Um dos loteamentos implantados, o Solo Sagrado, divide com o Eldorado o posto de bairro mais populoso da cidade hoje, com mais de 20 mil habitantes. Abaixo, a Figura 36 traz uma imagem aérea do loteamento durante a fase de implantação na década de 1980.

Figura 36. Implantação do loteamento Solo Sagrado.



Fonte. Arquivo de Edson Baffi (1988) citado em Santos (2013).

Na época em que o Solo Sagrado foi implantado, a zona Norte de Rio Preto praticamente terminava nos limites deste novo empreendimento. Nas décadas seguintes ele foi rapidamente ultrapassado por novos loteamentos populares que foram implantados.

No caso dos minidistritos industriais citados anteriormente, esses foram implantados com a utilização da verba do PECPM, ao contrário dos loteamentos populares. Conforme Santos (2013, p. 94) ressalta, a “proposta dos minidistritos tinha como objetivo a geração de emprego e renda, por meio do apoio aos micro e pequenos empreendedores formais e informais para aquisição de lotes destinados à instalação de seus empreendimentos”. Um fator importante foi a localização dos minidistritos no interior da mancha urbana, sendo alguns implantados nos novos loteamentos que foram citados na Tabela anterior. Nesse caso, Santos (2013, p. 94) salienta que o objetivo era “promover a descentralização das atividades econômicas e, ao mesmo tempo, a concentração de atividades, mantendo a proximidade entre local de trabalho e moradia” dos operários que cada vez mais viviam nos bairros periféricos.

Abaixo, a Tabela 3 mostra algumas informações sobre os minidistritos que foram implantados ao longo de uma década, como a localização, o ano de implantação, a região em que está localizado entre outras.

Tabela 3. Minidistritos industriais implantados entre 1986 e 1996.

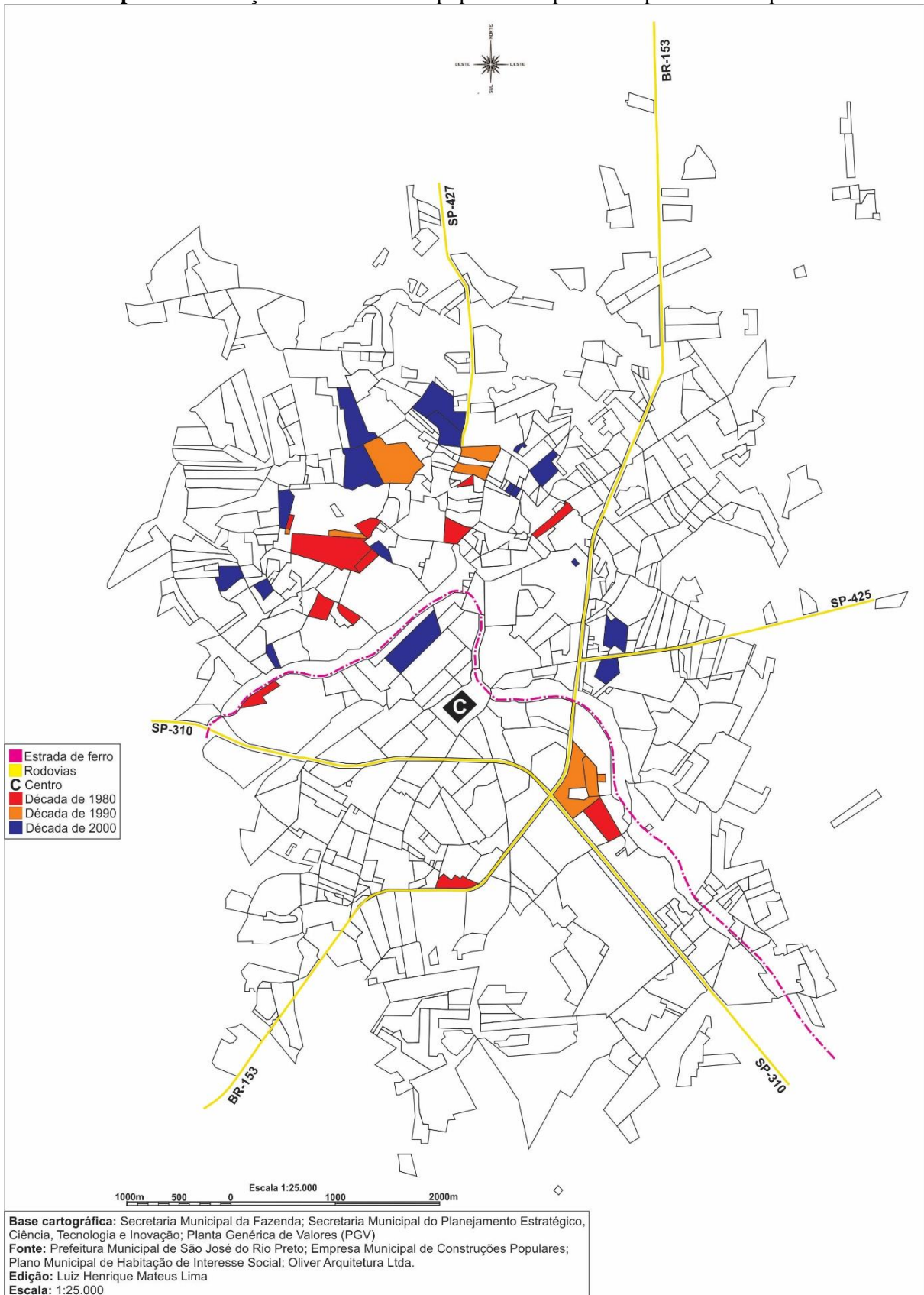
Minidistritos	Ano de implantação	Área em m²	Bairro em que está integrado	Região
Tancredo Neves	1986	144.826,85	Cristo Rei	Sul
João Paulo II – Mini 1 - Jaguaré	1987	31.464,00	João Paulo II	Norte
Solo Sagrado	1987	66.362,35	Solo Sagrado	Norte
Heitor Eiras Garcia	1988	9.360,00	–	Norte
João Paulo II – Mini 2	1989	10.044,67	João Paulo II	Norte
João Paulo II – Mini 3	1992	9.932,58	João Paulo II	Norte
Ary Attab	1992	52.335,57	Ary Attab	Norte
Centenário da Emancipação	1994	179.039,50	Centenário da Emancipação	Norte
Edson Pupim e Anatol Konarski	1994	8.328,93	Jardim das Oliveiras	Norte
José Felipe Antônio	1994	9.483,08	Jardim Maria Lúcia	Norte
Jardim Santo Antônio	1995	9.182,88	Vila Santo Antônio	Norte
Giuliane	1996	12.852,00	Jardim Urupês	Norte
Adail Vetorazzo	1996	271.196,44	Jardim Manoel Del Arco	Norte

Fonte. Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia em Inovação – Conjuntura Econômica 2019.

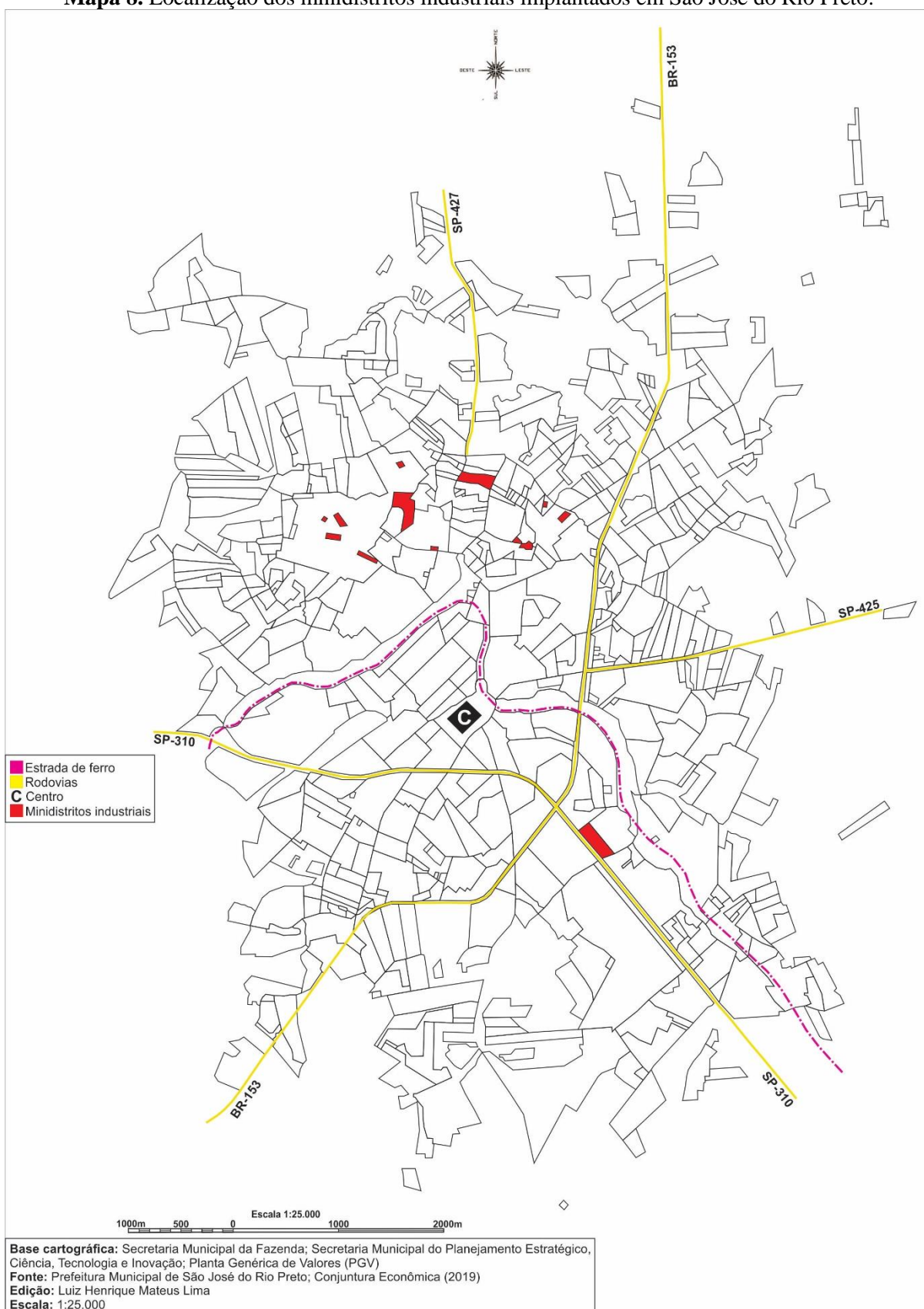
Conforme visto acima, os minidistritos continuaram a ser implantados até 1996 quando o último, Adail Vetorazzo, foi inaugurado também na zona Norte da cidade. Dos treze minidistritos, apenas um está localizado em outra região, na zona Sul, enquanto doze estão localizados na zona Norte, em áreas periféricas, algo que já era planejado devido à proximidade com os bairros onde vivem os trabalhadores.

Nas páginas seguintes, trataremos primeiro o Mapa 7, que mostra a localização dos loteamentos populares que foram implantados por iniciativa pública e, em seguida, o Mapa 8, que mostra a localização dos minidistritos industriais.

Mapa 7. Localização dos loteamentos populares implantados por iniciativa pública.



Mapa 8. Localização dos minidistritos industriais implantados em São José do Rio Preto.



Conforme relato publicado por Teodózio (2008, p. 134), a partir de uma entrevista realizada com o ex-Secretário de Planejamento de Rio Preto, em 1992, e também ex-gerente do PECPM entre 1978 e 1990, o arquiteto Milton Faria de Assis Júnior, a implantação dos minidistritos em áreas pobres tinha como ideia “reduzir as necessidades de deslocamentos na cidade, colocando próximas zonas de trabalho com zonas de habitação, em uma zona de transição entre as duas”. A inclusão de outros serviços e de equipamentos de uso coletivo também estava presente no projeto dos minidistritos, contudo, buscando o mesmo objetivo:

O projeto previu ainda a implantação, reforma, ampliação e manutenção de equipamentos comunitários, tais como creches, escolas, centros comunitários e unidades médico-odontológicas nos bairros periféricos objetivando reduzir os deslocamentos ao centro da cidade e fortalecendo a relação habitação/trabalho pulverizada nos setores da cidade (TEODÓZIO, 2008, p. 136)

A estratégia de implantar os minidistritos próximos aos bairros onde vivem os trabalhadores, na região mais pobre da cidade, é vista como algo positivo pelas administrações municipais, que acreditam estar beneficiando essas pessoas ao reduzir a sua necessidade de deslocamento. Todavia, esta é também uma forma de agravar a segregação já existente, visto que isso gera impacto na mobilidade dos cidadãos, que são realocados por programas municipais em bairros distantes do Centro e de outras regiões, mas que, em contrapartida, estão próximos do local trabalho. Conforme já ressaltamos neste trabalho, a segregação está relacionada à propriedade privada e ao seu acesso que ocorre de maneira diferenciada pelos cidadãos, e isso define o lugar que cada um ocupará nas cidades. Vale lembrar que, na página 43, foi apresentado um Quadro com os Prefeitos de São José do Rio Preto desde o período de redemocratização do país e podemos notar que há um predomínio dos partidos de inclinação centro-direita na cidade, assim como percebe-se que as políticas públicas colocadas em prática ajudaram a agravar mais as disparidades já existentes desde décadas anteriores.

Em síntese, um dos efeitos do projeto dos minidistritos era tornar frequente que a rotina dos moradores se resumisse a sair de casa para o trabalho e vice-versa. Ao invés de promover melhorias no transporte público, por exemplo, que ajudariam a diminuir as desgastantes viagens entre as regiões, e também nas vias de acesso, as políticas adotadas visavam manter as pessoas próximas das suas casas, o que não garante uma melhoria na qualidade de vida, pois ainda assim os deslocamentos são necessários para outras atividades além do trabalho. É importante ressaltar que nessa época, entre as décadas de 1980 e 1990, a zona Norte de Rio Preto ainda estava há alguns anos de começar a receber investimentos em infraestrutura, estabelecimentos bancários, comerciais etc., algo que ocorreria no começo dos anos 2000 e se estenderia pelos

anos seguintes. Dessa forma, para resolver problemas burocráticos, por exemplo, ainda não existia um *shopping center* que oferecesse tudo isso no mesmo complexo como acontece hoje, e também já citamos que havia obstáculos – naturais ou não – que tornavam difíceis os deslocamentos dos cidadãos.

A zona Norte vem passando por mudanças expressivas há quase duas décadas. Segundo reportagem⁸⁰ feita em 2005, membros da Prefeitura que trabalhavam na Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação já indicavam alguns aspectos que contribuiriam para a expansão da cidade principalmente em direção à zona Norte. A matéria destaca que um deles seria o “custo dos terrenos, que nessas áreas são mais baratos do que em outras consideradas nobres, como a zona Sul, o que facilita a aquisição e, conseqüentemente, a expansão dessas regiões”. Veremos a seguir, nas Tabelas 4 e 5, a variação dos preços do metro quadrado da propriedade **sem** e **com** edificação na zona Norte e, para efeitos de comparação, nas zonas Sul, Leste, Oeste e Centro⁸¹ nos anos 2008, 2012, 2016 e 2020 quando foi publicado o último levantamento. Para isso, utilizamos a Planta Genérica de Valores da cidade. O objetivo principal é mostrar quais regiões apresentaram os maiores aumentos no valor do metro quadrado das propriedades, e as Tabelas servirão inclusive para os próximos capítulos desta Tese. No entanto, ressaltamos desde já que a referida Planta apresenta apenas os valores venais dos terrenos como base para o cálculo do IPTU. Conforme Paiva e Antunes (2017, p. 509) apontam:

O valor de um terreno depende de variáveis influenciadoras no valor de mercado, como a existência de equipamentos e serviços urbanos; proximidade ao sistema viário e de transporte; acessibilidade; restrições quanto ao uso e ocupação do solo; entre outros (PAIVA e ANTUNES, 2017, p. 509).

Assim, por haver a impossibilidade de avaliar cada imóvel, a Planta Genérica de Valores é utilizada para esse fim, visto que “os preços do metro quadrado de terrenos de uma região podem ser generalizados a partir de amostras” (PAIVA e ANTUNES, 2017, p. 509). No entanto:

Quando tratadas estatisticamente, as características dessas amostras geram um modelo matemático capaz de representar o comportamento imobiliário de uma localidade, minimizando a interferência especulativa e aleatoriedade nos padrões de compra e venda, gerando, por sua vez, embasamento nas cobranças tributárias (PAIVA e ANTUNES, 2017, p. 509).

⁸⁰ Alexandre Gama, “Região norte de Rio Preto crescerá mais”, *Diário da Região*, 22/02/2005. Disponível em: <http://www.diarioweb.com.br/editorial/corpo_noticia.asp?IdCategoria=1&IdNoticia=57714&IdGrupo=1>. Acesso em: 24 nov. 2018.

⁸¹ No caso do Centro, utilizamos somente o quadrilátero principal, ou o centro histórico.

Nesse contexto, apesar da Planta Genérica de Valores trazer informações sobre as propriedades, quem define o valor das mesmas é o próprio mercado. Todavia, os dados contidos nas tabelas abaixo nos ajudarão a comparar as disparidades entre as regiões de Rio Preto.

Tabela 4. Valor do metro quadrado nas propriedades **sem** edificação entre 2008 e 2020.

Região/Ano	2008	2012	2016	2020
Centro	R\$ 619,91	R\$ 891,64	R\$ 1.196,07	R\$ 1.419,67
Sul	De R\$ 32,22 a R\$ 178,87	De R\$ 42,48 a R\$ 386,38	De R\$ 3,56 a R\$ 518,29	De R\$ 4,31 a R\$ 615,18
Leste	De R\$ 23,83 a R\$ 87,11	De R\$ 31,28 a R\$ 228,26	De R\$ 41,96 a R\$ 306,20	De R\$ 49,80 a R\$ 363,45
Norte	De R\$ 2,05 a R\$ 39,57	De R\$ 2,71 a R\$ 71,21	De R\$ 3,63 a R\$ 157,88	De R\$ 4,31 a R\$ 187,40
Oeste	De R\$ 15,82 a R\$ 46,43	De R\$ 20,86 a R\$ 106,99	De R\$ 27,98 a R\$ 143,52	De R\$ 33,21 a R\$ 170,26

Fonte. Secretaria da Fazenda; Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação; Planta Genérica de Valores.

Tabela 5. Valor do metro quadrado nas propriedades **com** edificação entre 2008 e 2020.

Região/Ano	2008	2012	2016	2020
Sul	De R\$ 166,17 a R\$ 395,67	De R\$ 213,41 a R\$ 521,62	De R\$ 93,91 a R\$ 851,81	De R\$ 110,76 a R\$ 1.011,05
Leste	De R\$ 142,44 a R\$ 395,67	De R\$ 187,78 a R\$ 521,62	De R\$ 220,46 a R\$ 851,36	De R\$ 110,76 a R\$ 1.011,05
Oeste	De R\$ 102,88 a R\$ 245,33	De R\$ 135,62 a R\$ 323,41	De R\$ 167,90 a R\$ 699,70	De R\$ 199,29 a R\$ 830,50
Centro	R\$ 229,48	R\$ 302,52	R\$ 571,30	R\$ 678,11
Norte	De R\$ 94,95 a R\$ 142,44	De R\$ 125,17 a R\$ 292,13	De R\$ 93,31 a R\$ 442,90	De R\$ 110,76 a R\$ 525,69

Fonte. Secretaria da Fazenda; Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação; Planta Genérica de Valores.

As Tabelas acima trazem algumas informações que são pertinentes. No caso das propriedades **sem** edificação, o Centro se destaca com os maiores valores venais do metro quadrado que mais do que duplicaram entre 2008 e 2020. A zona Norte, devido ao histórico, concentra os menores valores mínimos e máximos, enquanto as zonas Sul e Leste, devido aos bairros nobres e condomínios de luxo, trazem altos valores. Na zona Oeste, por ser menos urbanizada e haver a ocupação do Distrito Industrial, há uma variação menor, tendo no condomínio Jardim do Cedro, um dos poucos enclaves de luxo fora das regiões Sul e Leste, os maiores valores. Algo que se destaca é que algumas regiões apresentaram quedas bruscas nos

valores mínimos das propriedades não edificadas entre os anos, como, por exemplo, nas zonas Norte e Sul em 2016 se compararmos com os anos de 2008 e 2012, e isso ocorreu por conta dos loteamentos que foram regularizados e incluídos na planta oficial da cidade após 2009.

Por outro lado, no caso das propriedades **com** edificação, o Centro deixa de ter os maiores valores venais, que passam a ser das zonas Sul e Leste pelos motivos já citados: presença de condomínios exclusivos. Contudo, a zona Norte continua com os menores valores do metro quadrado e a zona Oeste, novamente com o diferencial de contar com o condomínio Jardim do Cedro, ultrapassa a região central e fica em terceiro lugar com os maiores valores. Destacamos novamente as quedas bruscas dos valores mínimos que ocorreram pela inclusão dos loteamentos regularizados, dessa vez acrescentando a zona Leste, que também conta com alguns empreendimentos que vieram à legalidade na década passada. Entre as regiões que mais apresentaram aumentos nos valores do metro quadrado na década passada – Norte, Sul, Leste –, as duas primeiras contaram com a inauguração de um *shopping center* como o principal fator de valorização, pois favoreceu a implantação de novos empreendimentos habitacionais populares e de alto padrão, além novas opções comerciais e investimentos em espaços de consumo coletivo e serviços públicos, que transformaram a paisagem nessas áreas. Na zona Leste, apesar de haverem algumas especulações sobre a implantação de um centro de compras, a valorização ocorreu principalmente com a inauguração de novos condomínios, supermercados e estabelecimentos comerciais, além da recuperação de algumas áreas de lazer que ficam nos arredores dos enclaves.

Todavia, é importante apontar também alguns fatores que fazem o Centro, apesar da visível deterioração de suas ruas e edifícios, se manter como uma das regiões que conservam valores elevados do metro quadrado edificado e sem edificação junto com os setores Sul e Leste. Um primeiro fator a se destacar é que durante anos essa área foi endereço dos cidadãos mais abastados, inclusive quando teve início a verticalização, que se expandiu pelos bairros no sentido zona Sul. Nesse contexto, apesar das mudanças na paisagem, o Centro ainda oferece infraestrutura consolidada e espaços de consumo coletivo, além de estar entre as duas principais avenidas da cidade, que dão acesso rápido às zonas Sul e Leste, por exemplo, assim como às rodovias BR-153 e SP-310. Além disso, o edifício da Prefeitura Municipal está nessa região, assim como Secretarias Municipais, Fóruns, estabelecimentos comerciais etc. Muito já foi dito no capítulo anterior sobre a importância do Centro.

Contudo, as diferenças na valorização da terra urbana expõem as desigualdades em Rio Preto. Se torna evidente para o observador que a atuação dos agentes, em especial no setor

imobiliário, ocorre visando o lucro e a manutenção das diferenças. Dessa forma, nas áreas em que o preço do metro quadrado é mais baixo multiplicam-se os loteamentos populares que são implantados cada vez mais distantes, já se aproximando dos limites do município. Por outro lado, nas áreas ditas nobres os empreendimentos exclusivos são lançados próximos uns dos outros e, de forma essencial, próximos das áreas mais bem servidas de infraestrutura. E mesmo se houver ausência de obras de melhorias nas áreas nobres, elas chegarão mais rápido do que em uma área carente. Assim, a segregação é reforçada como um conteúdo da produção do espaço urbano.

Em 2013, a Prefeitura passou a disponibilizar anualmente um mapa oficial de São José do Rio Preto, e nele é possível observar que, desde o primeiro exemplar que foi lançado até o atual, a planta urbana se tornou mais dispersa, tendo bairros que ficam desconectados uns dos outros em áreas cada vez mais distantes. Alguns dados do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab) disponibilizados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comercial de São Paulo (SECOVI-SP) mostram que Rio Preto é a cidade que mais aprovou novos loteamentos no estado. Abordaremos de forma detalhada essa questão na Parte 4 desta Tese. Alguns desses loteamentos foram entregues pelo próprio chefe de Estado na época, como ocorreu com a ex-Presidente Dilma Rousseff (PT), que esteve na cidade para entregar as chaves dos loteamentos Nova Esperança, em 2011, e o Lealdade e Amizade, em 2014 (Figuras 37 e 38), o primeiro localizado ao Norte e o segundo a Nordeste.

Figura 37. Entrega do Loteamento Parque Nova Esperança.



Fonte. Roberto Stuckert Filho/PR; Biblioteca da Presidência da República.

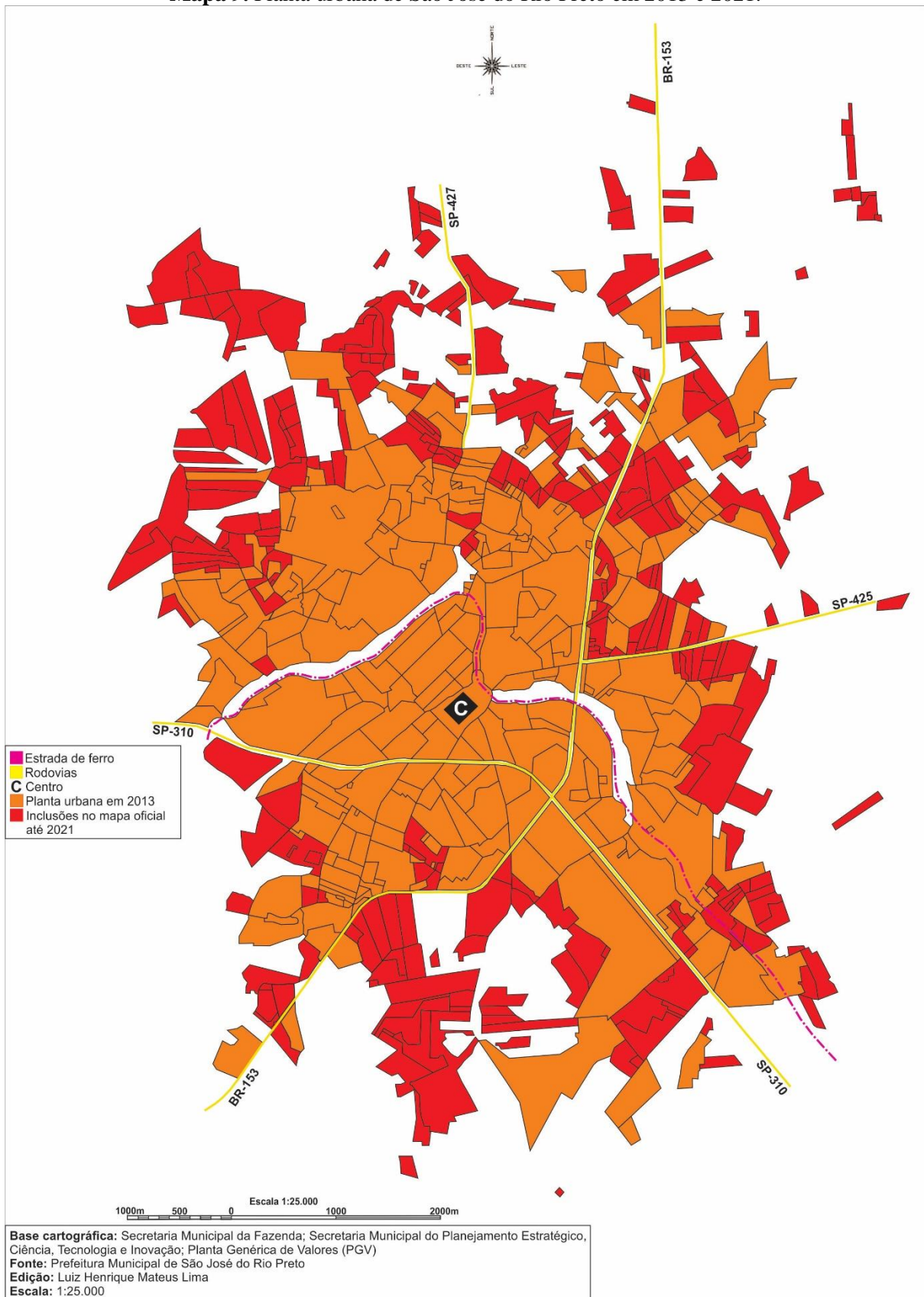
Figura 38. Entrega do Loteamento Parque Residencial Lealdade e Amizade.



Fonte. Roberto Stuckert Filho/PR; Biblioteca da Presidência da República.

Na página seguinte, o Mapa 9 traz uma sobreposição das plantas de 2013 e 2021 para que possa ser observada a expansão da mancha urbana em poucos anos.

Mapa 9. Planta urbana de São José do Rio Preto em 2013 e 2021.



O Mapa acima mostra algumas informações importantes. Em 2013, por exemplo, já existiam alguns bairros localizados em áreas mais distantes, desconectados dos outros. Todavia, isso ainda ocorria em menor número. Por outro lado, em 2021 é possível observar um aumento no número de inclusões no mapa da cidade no decorrer dos anos, principalmente se observarmos que as localidades que até então estavam no extremo Norte da cidade foram cercadas e ultrapassadas por novos parcelamentos de terra ou mesmo por loteamentos regularizados. Esses empreendimentos populares estão ligados à cidade, mas são implantados em áreas cuja primeira coisa que se nota são os seus arredores, onde a paisagem é composta em sua maioria por terras na zona rural de Rio Preto (Figuras 39, 40 e 41), deixando-os relativamente isolados nos extremos das regiões.

Figura 39. Jardim dos Buritis, localizado na zona Norte.



Fonte. Site da RNI incorporadora.

Figura 40. Loteamento Vida Nova Fraternidade, localizado a Sudeste.



Fonte. Site da Pacaembu Construtora.

Figura 41. Imagem aérea do Residencial Morada do Sol, localizado na zona Norte.



Fonte. Site do Grupo Ellenco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A partir das próprias rodovias mostradas no Mapa anterior dá para se ter uma ideia dos acréscimos, sobretudo se observarmos que boa parte dos empreendimentos habitacionais foram

instalados ao lado ou nos arredores das vias de acesso ou de saída da cidade, mostrando a importância que elas têm na expansão das aglomerações urbanas. Da mesma forma, uma consulta ao Mapa 3, apresentado na página 87, mostra de forma mais detalhada a expansão urbana de Rio Preto desde a década de 1970. O objetivo dessas informações é mostrar as mudanças que ocorreram sobretudo na região Norte da cidade, evidenciando que o eixo de expansão é principalmente nessa direção, mas sem excluir as outras áreas que também se dispersaram, como, por exemplo, as zonas Oeste, Leste e Sul, ainda que em um ritmo menor.

Conforme destacado anteriormente, Rio Preto é a cidade que mais aprovou novos loteamentos no estado na última década. Detalharemos melhor essa questão na Parte 4 deste trabalho, mas podemos apontar que, até o final de 2021, foram implantados 108 novos empreendimentos habitacionais na cidade, sendo a região Norte o principal destino.

É pertinente ressaltar que esses loteamentos não são somente de programas sociais ou mesmo de empreendimentos populares particulares implantados por incorporadoras e destinados aos cidadãos de rendimento inferior, existem também – ainda que em menor número – aprovações de projetos como os do Village Damha III e do Quinta do Golfe IV, por exemplo, que são condomínios fechados localizados respectivamente nas zonas Leste e Sul, onde as casas chegam a custar mais de 1 milhão de reais. Todavia, algo que podemos afirmar é que, no caso da região Norte, a predominância é que os projetos sejam em sua maioria para as famílias mais pobres, num processo que resulta na segregação socioespacial.

Segundo Lojkin (1997, p. 189), é possível dividir a segregação em três padrões:

- 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa “renda de acordo com a localização”.
- 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.
- 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento.

Os três padrões apresentados pelo autor são pertinentes, mas, para este trabalho, e para o que vem sendo exposto, a segunda definição da segregação é a que melhor descreve o processo visto em Rio Preto. Identificadas por Kowarick (2000, p. 59) como “*locus* de produção e consumo”⁸², o autor ressaltava que nas cidades marcadas pela segregação existem contrastes que se destacam de maneira radical, como, por exemplo:

⁸² Consumo que, segundo o autor, vai além da habitação, alcançando também as infraestruturas disponibilizadas e o próprio acesso à terra urbana.

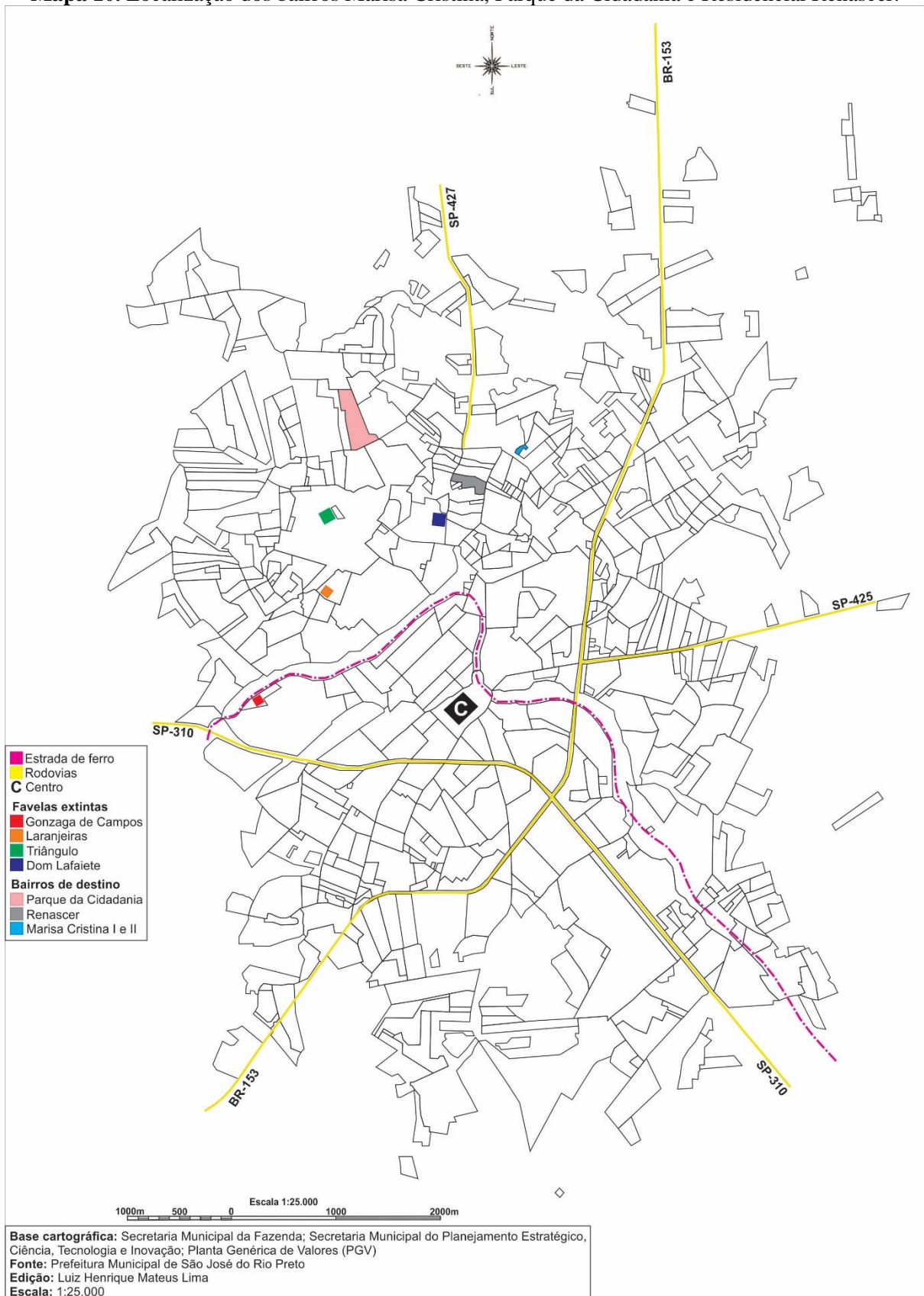
[...] as restritas áreas privilegiadas, destinadas aos estratos de médio e alto poder aquisitivo, com as imensas zonas onde se avolumam os trabalhadores que não podem pagar o preço de um progresso apoiado na exclusão social e econômica daqueles que levam adiante as engrenagens econômicas (KOWARICK, 2000, p. 59).

São José do Rio Preto pode ser analisada a partir de uma zona Norte ocupada pelos cidadãos menos abastados e pelos projetos habitacionais populares, onde frequentemente há carência de serviços essenciais, e por uma zona Sul onde estão concentrados em sua maioria os mais abastados e, conseqüentemente, os empreendimentos de alto padrão, onde há numerosos investimentos em infraestrutura. É importante ressaltar que existem outras áreas onde condomínios exclusivos e loteamentos populares são instalados, mas a principal disparidade evidente ocorre entre os dois extremos citados acima, cujas áreas começaram a ser urbanizadas a partir da década de 1950 seguindo os deslocamentos dos cidadãos. A zona Leste de Rio Preto, por exemplo, hoje concentra vários enclaves de luxo, mas a urbanização e expansão dessa área para além da BR-153 é recente se comparada com as duas regiões mencionadas acima, tendo iniciado principalmente na década de 1990.

Na zona Norte, a partir de informações do Censo de 2010 do IBGE, o rendimento médio mensal varia entre R\$ 851,42 e R\$ 2.100,00. Já foi salientado que essa região é ocupada pelas famílias mais pobres de São José do Rio Preto há muitos anos. A maior parte dos empreendimentos habitacionais populares estão situados nesta parte da cidade. O acesso aos serviços básicos é desigual, a infraestrutura chega a alguns locais enquanto em outros os cidadãos seguem aguardando e, com a rapidez com que essa região se expande, as desigualdades podem se manter ainda por um bom tempo caso as ações de melhorias continuem sendo realizadas num ritmo mais lento do que o ritmo da dispersão urbana.

Observando os bairros, nós podemos entender alguns sinais que indicam as diferenças de rendimentos em relação a outros bairros e regiões. Anteriormente, a maior parte das favelas da cidade estavam localizadas nesta área e, após o programa de desfavelamento colocado em prática pela Prefeitura em 2000, os cidadãos foram realocados em outros bairros construídos já nos limites entre a periferia rural/urbana. Um desses locais foi o Marisa Cristina, entregue em 2002, enquanto os outros foram o Parque da Cidadania, entregue no mesmo ano, e o Residencial Renascer, existente desde 1988, cujas localizações serão mostradas no Mapa 10.

Mapa 10. Localização dos bairros Marisa Cristina, Parque da Cidadania e Residencial Renascer.



As famílias anteriormente viviam em favelas que estavam situadas no interior da zona Norte. Com o remanejamento, elas foram transferidas para novos bairros localizados na periferia, bem mais distantes em relação ao Centro da cidade do que estavam antes. Um dos efeitos da expansão territorial de Rio Preto nessa direção é que, na época das mudanças, os loteamentos de destino estavam localizados nos limites da área urbana. No entanto, com o passar dos anos, vários empreendimentos populares novos já foram instalados nos arredores.

Ao conhecer o loteamento Marisa Cristina, um dos bairros de destino das famílias, algumas características são notadas durante o trajeto e no interior do próprio empreendimento. Um primeiro ponto é que até hoje ele está desconectado do tecido urbano de Rio Preto, tendo um grande vazio (Figura 42) que o separa do Residencial Vitória Régia, por exemplo. Na época do lançamento, para chegar ao Marisa Cristina era necessário “andar mil metros dentro de um sítio, pois o conjunto habitacional estava localizado dentro de um alambrado, no meio de um pasto” (TEODÓZIO, 2008, p. 157), e até hoje o loteamento continua distante da cidade, mas pelo menos já existe uma estrada que dá acesso a ele, não sendo mais necessário atravessar o referido sítio.

Figura 42. Vazio urbano entre os bairros Marisa Cristina e Vitória Régia, ao fundo.



Fonte. Acervo do autor.

É importante ressaltar que um dos problemas em São José do Rio Preto num todo é a existência de vários vazios urbanos existentes em todas as regiões. No entanto, também é possível percebê-los usando uma metodologia simples, que é a partir da consulta ao Google Maps no formato satélite. Na zona Sul, por exemplo, que virá a seguir neste trabalho, é frequente um edifício ou condomínio fechado estar separado de outro empreendimento por uma grande área ociosa, ou que está sendo usada como um pasto para bovinos. Em outros casos, os terrenos estão fechados com cercas ou então já contam com outdoors anunciando uma obra

futura. A questão dos vazios urbanos também será melhor desenvolvida na Parte 4 deste trabalho.

No caso do Marisa Cristina, um loteamento que já existe há 18 anos, ainda é possível ver alguns detalhes remanescentes que sugerem que ele foi idealizado inicialmente para ser um empreendimento popular fechado. Existem ainda algumas partes da cerca que foi usada no passado, além de existir também o que anteriormente foi a entrada principal para os moradores. Para a praça que seria destinada ao lazer das famílias, mas que está em condições precárias, podemos ter acesso utilizando uma abertura que foi feita à força na tela do alambrado de proteção. As Figuras 43, 44, 45 e 46 mostram alguns exemplos.

Figura 43. Entrada do loteamento Marisa Cristina.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 44. Resquícios do alambrado usado para fechar o loteamento.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 45. Área de lazer em situação de abandono.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 46. Rua no interior do loteamento Marisa Cristina.



Fonte. Acervo do autor.

Os dados do Censo de 2010 do IBGE mostram que o rendimento médio mensal das famílias que vivem no bairro Marisa Cristina é de cerca de R\$ 1.548,84. Os arredores são compostos principalmente por terras da zona rural e loteamentos populares. O comércio local é bastante limitado, estando presente em maior número nos bairros vizinhos mais novos, como, por exemplo, no Jardim da Solidariedade (Figuras 47 e 48), localizado ao Norte do Marisa

Cristina, e que foi inaugurado em março de 2017 com as presenças do ex-Presidente Michel Temer (MDB) e do ex-Governador Geraldo Alckmin (PSDB).

Figura 47. Loteamento Jardim da Solidariedade, inaugurado em 2017, em São José do Rio Preto.



Fonte. Gilberto Marques;
Governo do Estado de São Paulo.

Figura 48. Presenças do ex-Presidente Michel Temer e do ex-Governador Geraldo Alckmin.

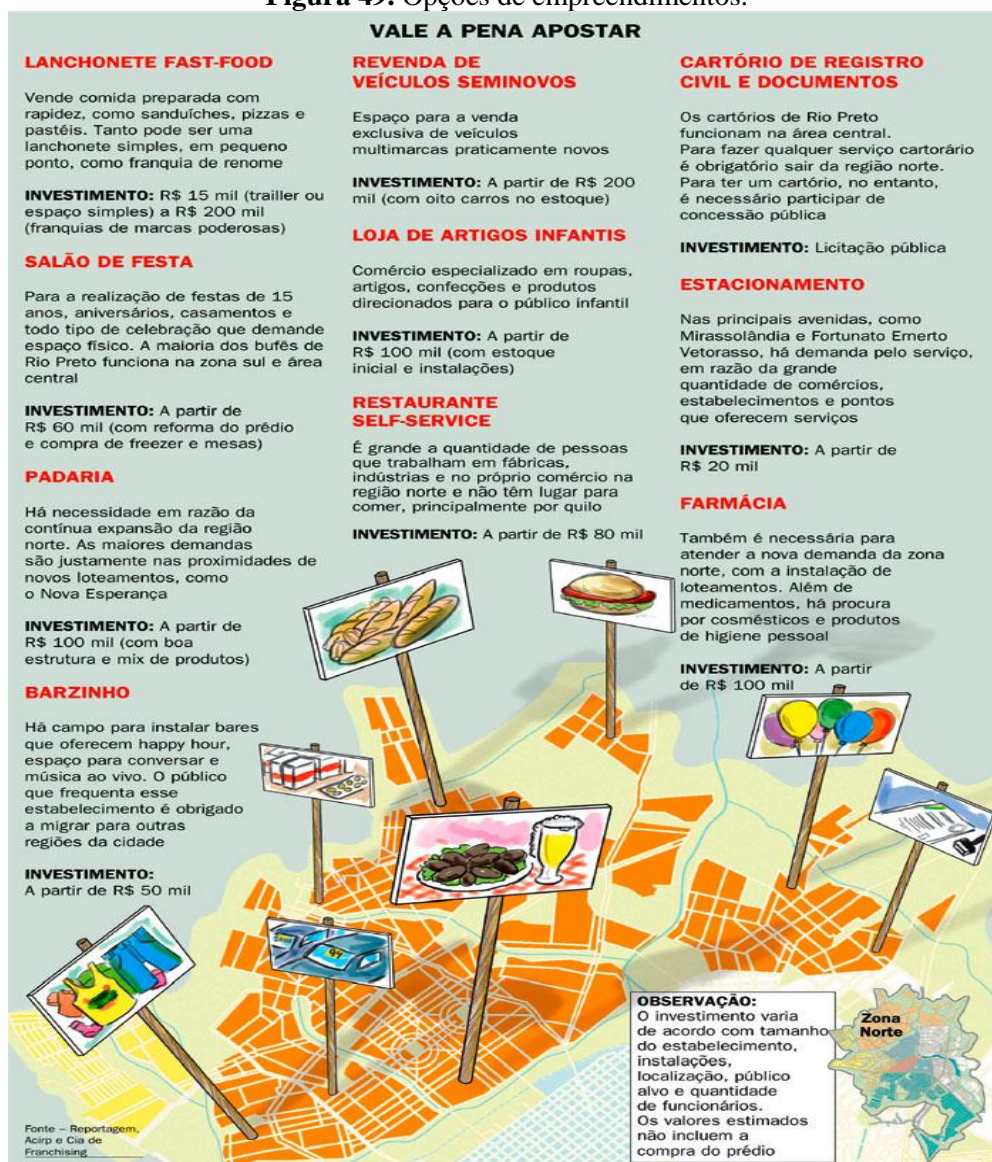


Fonte. Gilberto Marques;
Governo do Estado de São Paulo.

É pertinente destacar essa questão dos estabelecimentos comerciais na zona Norte, mas sem se limitar a um bairro específico. Na região em questão, o comércio local sempre foi importante principalmente se lembrarmos das dificuldades que os moradores enfrentavam para se dirigir até o Centro, por exemplo, onde estavam concentrados os principais estabelecimentos pelo menos até a inauguração do primeiro *shopping center* em Rio Preto, no final da década de 1980, que serviu como um atrativo para os comerciantes da cidade que seguiram o caminho do centro de compras e se instalaram nos arredores do empreendimento, criando novas centralidades. As mercearias, os açougues, as padarias, as lojas de materiais de construção, as farmácias, as lotéricas e mais uma variedade de opções passaram a fazer parte da paisagem dos bairros na zona Norte, o que favoreceu as famílias numa região que durante anos foi mantida isolada. Todavia, em 2012 esse setor ganhou um atrativo a mais a partir da inauguração do *shopping* Cidade Norte, que, assim como ocorreu com o Riopreto Shopping, ajudou a atrair comerciantes que atendiam nos arredores do Centro principalmente. Até então as famílias dependiam mais dos comerciantes locais, conforme mencionado. Caso necessitassem de algum serviço mais complexo, tinham que se deslocar até a região central de Rio Preto, o que frequentemente demandava longas viagens quanto mais próximo da periferia a família morasse.

Uma matéria⁸³ realizada em 2012 pelo jornalista Raul Marques, antes da inauguração do *shopping*⁸⁴, apresentou algumas das opções que tinham possibilidade de dar retorno certo nessa área. O autor da matéria fez pesquisas com a Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto (ACIRP) e com a Cia. de Franchising para elaborar um guia que será apresentado a seguir. Entre as principais opções, estavam as lanchonetes, padarias, restaurantes, farmácias etc. Abaixo, a Figura 49, traz o guia elaborado pelo jornalista.

Figura 49. Opções de empreendimentos.



Fonte. Raul Marques; Diário da Região (2012).

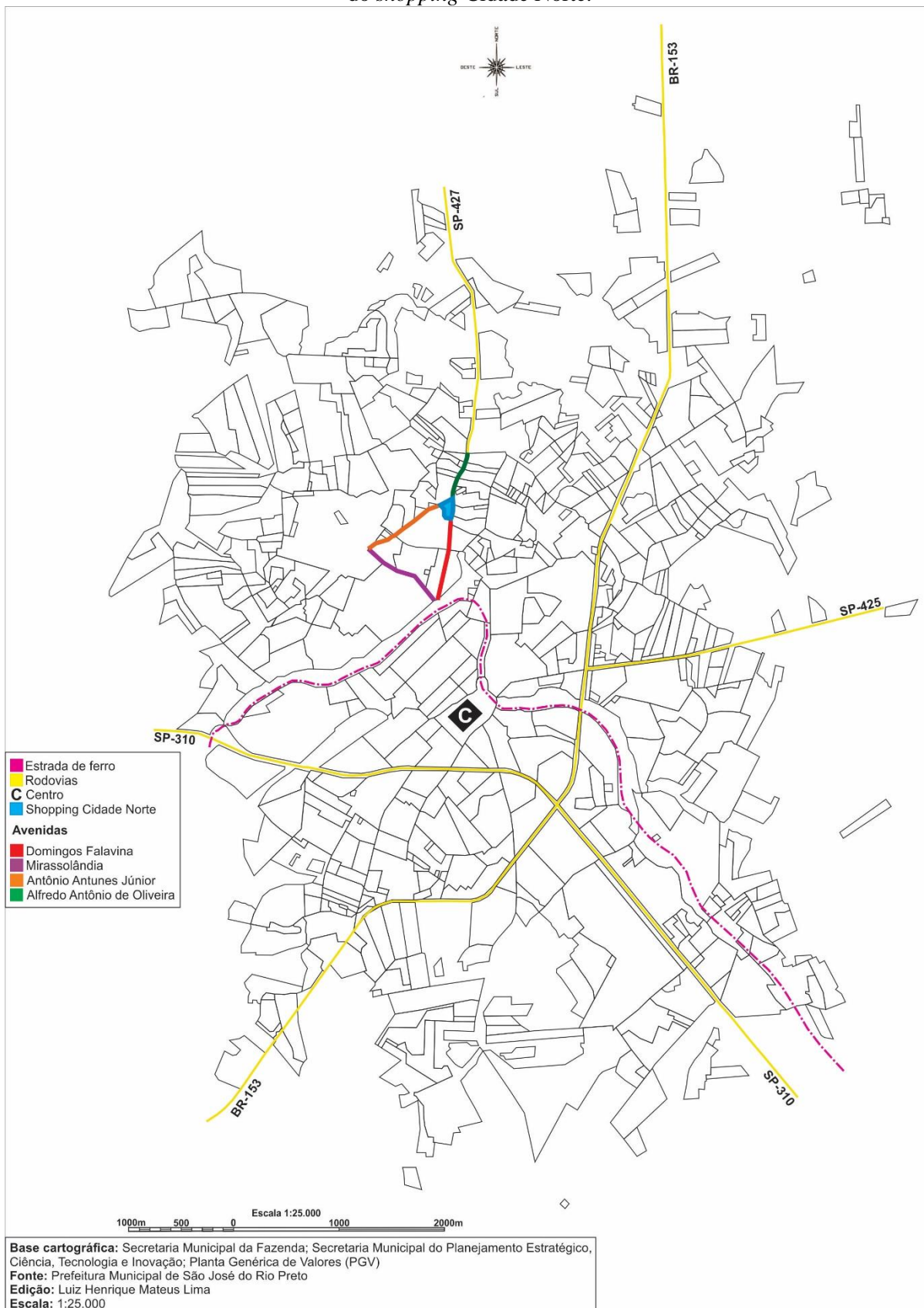
⁸³ Raul Marques, “Zona Norte de Rio Preto é bom negócio”, *Diário da Região*, 15/07/2012. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/economia/materia.php&cd_matia=1030407>. Acesso em: 30 nov. 2018.

⁸⁴ O *shopping* Cidade Norte foi inaugurado em outubro de 2012.

Nos anos seguintes, tornou-se frequente que os comerciantes que até então atendiam na região central expandissem seus negócios para a zona Norte. As Avenidas Mirassolândia, Domingos Falavina e Antônio Antunes Júnior (Mapa 11 na página seguinte) se tornaram alguns dos principais endereços dos novos empreendimentos. Em um trabalho de campo realizado na Avenida Mirassolândia em 2014, alguns estabelecimentos foram visitados com o objetivo de saber principalmente o ano da sua inauguração, e algumas informações relevantes foram obtidas. Uma das lojas visitadas foi a Móveis Columbia, especializada na venda de sofás, cadeiras, poltronas etc. Essa loja, segundo a proprietária, já opera desde 1986 na cidade e na zona Norte principalmente. Outro estabelecimento antigo é a Casa de Rações Eldorado, inaugurada em 1989. Ambas estão em funcionamento até hoje. Contudo, outras informações obtidas mostraram que boa parte das lojas visitadas foram inauguradas após o ano de 2005, e a maioria entre 2011 e 2013. Vários estabelecimentos atendem no ramo da venda de móveis, colchões, farmácias, sorveterias, imobiliárias e concessionárias de veículos. Existem também academias, lojas de materiais de construção, escolas de idioma etc.

No começo desse capítulo, foi dito que entrar na zona Norte é como chegar em uma nova cidade. Essa região, se fosse realmente outra cidade, teria a segunda maior população da Região Administrativa de São José do Rio Preto. Recentemente, a inauguração do *shopping* Cidade Norte, em uma área da cidade que está em frequente expansão a partir da multiplicação de novos loteamentos populares destinados à classe trabalhadora, além da regularização de loteamentos antigos, trouxe novas opções de comerciais para os cidadãos, possibilitando que eles passassem a ter condições de consumir próximos às suas casas e evitando longos deslocamentos em direção à região central principalmente. No mesmo terreno do *shopping* há um campus do Centro Universitário do Norte Paulista (UNORP), uma universidade privada. Por um lado, parece ser uma iniciativa positiva, já que leva um empreendimento de ensino superior a uma zona ocupada em sua maioria por moradores menos abastados; por outro lado, em uma área onde o rendimento médio mensal varia entre R\$ 851,42 e R\$ 2.100,00, alguns cursos podem ter um valor um pouco alto, sendo necessário então a concessão de bolsas de estudo do Estado brasileiro. Segundo informações do site, a instituição possui convênio com o Fundo de Financiamento Estudantil (FIES), mas não está conveniada ao Programa Universidade para Todos (ProUni), por exemplo. Além da universidade, existe também no complexo do *shopping* uma clínica médica, um ambulatório, uma academia, uma unidade do Ganha Tempo Cidadão etc.

Mapa 11. Localização das Avenidas Mirassolândia, Domingos Falavina, Antônio Antunes Júnior e do shopping Cidade Norte.



Os serviços disponibilizados no Cidade Norte inicialmente trazem benefícios para os moradores, já que estão mais acessíveis do que se fosse preciso se deslocar de carro, moto, bicicleta ou transporte coletivo até os hospitais ou clínicas que ficam em áreas mais distantes, geralmente próximos ao Centro ou na zona Sul. Todavia, a variedade e a proximidade das opções disponibilizadas pode também, de certa forma, servir como um incentivo para reduzir o deslocamento dos cidadãos para outras áreas da cidade e limitá-los àquela região, em especial aqueles que vivem nos bairros no extremo Norte da cidade, visto que, com a presença do *shopping*, eles não precisam encarar longos trajetos usando um transporte público precário e lotado até os bairros mais distantes para fazer compras, resolver problemas burocráticos ou ir ao médico. Dessa forma, a presença do Cidade Norte e dos novos estabelecimentos comerciais que vieram em seguida e foram instalados nas proximidades pode impactar também na manutenção desse afastamento entre as classes em Rio Preto, ou seja, novamente entramos na questão de que a “boa intenção” dos agentes em trazer os serviços para perto das casas das famílias, planejando reduzir a necessidade dos deslocamentos entre regiões, contribui para a segregação já existente. Conforme vimos anteriormente, essa mesma ideia foi colocada em prática no caso dos doze minidistritos industriais implantados em uma mesma região, e já podemos adiantar que até o final deste capítulo veremos mais um exemplo.

O próprio centro de compras, devido a sua localização, acaba sendo identificado como um empreendimento que foi construído visando atender a uma classe específica que é composta pelos cidadãos mais pobres, ainda que o Gerente de Comunicação ressalte, em entrevista concedida, que isso não foi algo planejado:

Nós nunca falamos abertamente que nós somos um *shopping* para a classe C. Não, nós somos um *shopping* para a cidade. Mas olha onde a gente está. O que ia acontecer? Era natural.

(Alexandre Silva, Gerente de Comunicação do Shopping Cidade Norte, 15/06/2015)

Apesar de declarar que não há um plano de atender a uma classe específica, o próprio *tenant mix* do empreendimento traz uma variedade de marcas locais e também de marcas conhecidas por atender ao público popular⁸⁵. Não há, por exemplo, representantes de marcas estrangeiras e de grifes famosas como ocorre nos *shoppings* da zona Sul, principalmente no caso do Iguatemi. Nesse contexto, conforme Milani (2016, p. 193) argumenta sobre os *shoppings* de Rio Preto, os “elementos físicos que os caracterizam, os símbolos e signos

⁸⁵ Desde a inauguração, o Cidade Norte contava com um supermercado da rede Laranjão, também de perfil popular, mas este fechou em 2019 junto a outras lojas que estavam localizadas em vários bairros da cidade.

utilizados para sua representação, revelam o público consumidor que buscam atrair” (MILANI, 2016, p. 193).

O mercado imobiliário vem sendo responsável pela expansão territorial da zona Norte rio-pretense graças aos seus lançamentos, que são frequentes mesmo durante os anos de crise econômica e política no país. Conforme alguns Mapas mostraram nas páginas anteriores, os loteamentos vão avançando pelo que antes correspondia à zona rural, em alguns casos alcançando até mesmo os limites entre Rio Preto e os municípios vizinhos. Todavia, apesar de comercializarem moradias populares em uma região ocupada pelas famílias mais pobres, as incorporadoras usam estratégias de venda que são comparadas àquelas usadas no lançamento de empreendimentos de luxo em outras regiões. Nas habitações do Minha Casa Minha Vida para as faixas 2 e 3, por exemplo:

Um traço marcante dos empreendimentos nessas faixas de enquadramento do programa em Rio Preto deve-se ao fato de reproduzirem a “estética” do condomínio fechado como estratégia de comercialização. Ainda que espacialmente concentrados na região Norte da cidade, buscam diferenciar-se de seu contexto urbano com o apelo do marketing que envolve as ideias de segurança, homogeneidade e qualidade de vida associadas a essas tipologias urbanas (OTERO, 2016, p. 198).

No caso do Minha Casa Minha Vida, nem todas as faixas reproduzem essa estética dos condomínios de luxo cercados por muros e artefatos de segurança, ficando principalmente a Faixa 1 fora dessas estratégias. As Faixas 2 e 3 em sua maioria tendem a estar localizadas em áreas mais centrais, ou menos periféricas, se comparadas à Faixa 1, que ocupa predominantemente as periferias menos equipadas e mais distantes, onde há maiores ofertas de terras disponíveis. Contudo, apesar de usar a estética dos empreendimentos exclusivos para os cidadãos mais ricos, a implantação de um loteamento popular nesses moldes não valoriza os arredores da mesma forma, menos ainda aqueles que são planejados para as faixas inferiores. Conforme Rolnik (2015, p. 314) ressalta, o “programa [...] não contribui para qualificar as áreas onde os empreendimentos são implantados e reduzir sua precariedade”. Na verdade, a produção desses loteamentos populares e murados influencia principalmente no reforço da segregação já existente, primeiro porque são implantados em áreas onde a terra é mais barata e que já são ocupadas por bairros onde vivem as famílias menos abastadas; e segundo porque tentam simular o ambiente excludente dos condomínios de luxo, ainda que a diferença de rendimento entre quem vive dentro e quem vive fora dos loteamentos não seja tão grande. Em síntese, esse modelo de empreendimento “inibe a circulação no entorno e enclausura os menos pobres dentre os pobres” (PENHA FILHO, 2015, p. 154).

O *shopping* Cidade Norte se torna então um ponto de referência na estratégia de valorização e venda para as incorporadoras, que frequentemente destacam a proximidade dos loteamentos com o empreendimento como um fator positivo, chegando a usar mapas que traçam o caminho mais curto entre o loteamento e o centro de compras. Nesses casos, devido à distância, a própria área central é deixada de lado como uma referência, algo que não acontece nos projetos de alto padrão que são implantados nas zonas Sul e Leste, que buscam destacar a proximidade com importantes avenidas que dão acesso ao Centro da cidade, mas sem deixar de lado os outros *shopping centers*.

Todavia, somados aos novos lançamentos habitacionais, temos os antigos loteamentos ilegais implantados entre as décadas de 1980 e 1990, que estão passando pelo processo de regularização e que no futuro tornarão toda a mancha urbana de São José do Rio Preto mais dispersa graças às suas localizações em áreas isoladas. Detalharemos melhor essa questão na Parte 4.

No entanto, mesmo com as mudanças que ocorrem há mais de uma década na zona Norte, a característica principal dessa região como endereço dos cidadãos mais pobres continua forte, pois, apesar das transformações, ainda existem muitos locais cujas precariedades são visíveis. A segregação, exposta nas diferentes condições de moradia e de acesso às outras áreas de Rio Preto, segue evidente. As obras de melhoria chegam aos poucos, num ritmo mais lento se comparado a outras regiões, e, enquanto as incorporadoras lançam os grandes loteamentos horizontais e verticais – populares – com infraestrutura completa e tendo como fator positivo a proximidade com o *shopping* e com as avenidas principais agora renovadas e com uma variedade de novos estabelecimentos, existem moradores que vivem em bairros mais antigos que até hoje sequer receberam pavimentação ou mesmo investimentos nas redes de água, esgoto e energia elétrica. Em outros casos, os bairros que em algum momento receberam as obras hoje aguardam que sejam feitas manutenções principalmente nas vias de acesso, que sofrem com o desgaste natural devido ao uso prolongado.

Por fim, mas não menos importante, a característica da zona Norte como “uma cidade dentro de Rio Preto” recebeu um reforço com a inauguração da Prefeitura Regional Norte, que está sediada na unidade do Ganha Tempo Cidadão, no *shopping* Cidade Norte. Nessa unidade, que recentemente foi ampliada, serão realizados atendimentos pelo Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN), Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt (IIRGD), Correspondente Bancário e Cartório Eleitoral, além de outros serviços especializados. A Secretaria Municipal do Trabalho e Emprego será transferida do bairro Redentora, no Centro,

para a Prefeitura Regional Norte. É importante citar que, de acordo com o portal da Prefeitura Municipal, a chegada desta Secretaria estará “aproximando-a aos moradores da região Norte que não terão que se deslocar até a sede da pasta, então localizada no bairro Redentora, na região central da cidade” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2020b). Isso se trata de algo preocupante que já mencionamos em outras partes deste trabalho, ou seja, a proximidade de serviços que, por um lado, parecem facilitar a vida dos moradores desta região, mas que, por outro, são vistos também como opções que visam evitar os deslocamentos para outras áreas da cidade, mantendo os cidadãos mais pobres próximos às suas casas e diminuindo as possibilidades de encontro entre as classes, ou seja, negando a característica da cidade e do urbano como um lugar de reunião⁸⁶. Novamente mencionamos que ao invés de investir em melhorias no sistema de transporte público para que as viagens não sejam tão desgastantes desde as primeiras horas da manhã, a solução encontrada é a de tentar evitá-las, mas ignorando ou esquecendo que mesmo assim os cidadãos ainda precisarão ir até a região central ou às zonas Sul, Leste ou Oeste para fazer outras coisas, como, por exemplo, trabalhar. Dessa forma, os obstáculos naturais citados no começo deste capítulo, que no passado mantinham os cidadãos isolados na zona Norte, não existem mais, contudo, foram substituídos por novas barreiras que não impedem diretamente o ir e vir das pessoas, mas, através do desenvolvimento de políticas e projetos que aparentam ser bem-intencionados, deixam sugestões subentendidas de que vários transtornos poderiam ser evitados se os cidadãos resolvessem os seus problemas próximos às suas casas, ou seja, é algo supostamente idealizado para o próprio bem deles.

A zona Norte acompanha o crescimento da cidade, inclusive tomando a frente e sendo a região que mais se expande, mas pouco é feito para atenuar a segregação que se tornou um conteúdo na produção do espaço desta área. Sobre o título dessa região ser uma “cidade dentro de Rio preto”, discordamos veementemente. Isso se trata de mais um dos estigmas que essa parte da cidade vem recebendo ao longo das décadas. Conforme mencionamos no início deste capítulo a partir de uma citação de Engels, essa área é o endereço de boa parte da classe trabalhadora rio-pretense, que desde as primeiras horas do dia lotam o transporte público em direção ao Centro, assim como às zonas Sul, Leste e Oeste. Da mesma forma, é também a região onde vivem as famílias com os menores rendimentos. Em síntese, apesar de contar com mais

⁸⁶ Na época da inauguração do *shopping* Cidade Norte, era comum ler declarações em reportagens que sempre enfatizavam que a chegada do centro de compras e respectivamente das agências bancárias, supermercados, farmácias e demais estabelecimentos serviriam para evitar que as famílias tivessem que sair da região, tendo então a opção de fazer tudo próximo às suas casas.

de 100 mil habitantes, ela não é uma cidade independente e continua sendo parte importante de Rio Preto, devendo ser assistida pelas administrações municipais.

3.3. A zona Sul: o contraste entre a valorização e o abandono

“Com diferença de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas.” (SANTOS, 2009c, p. 105)

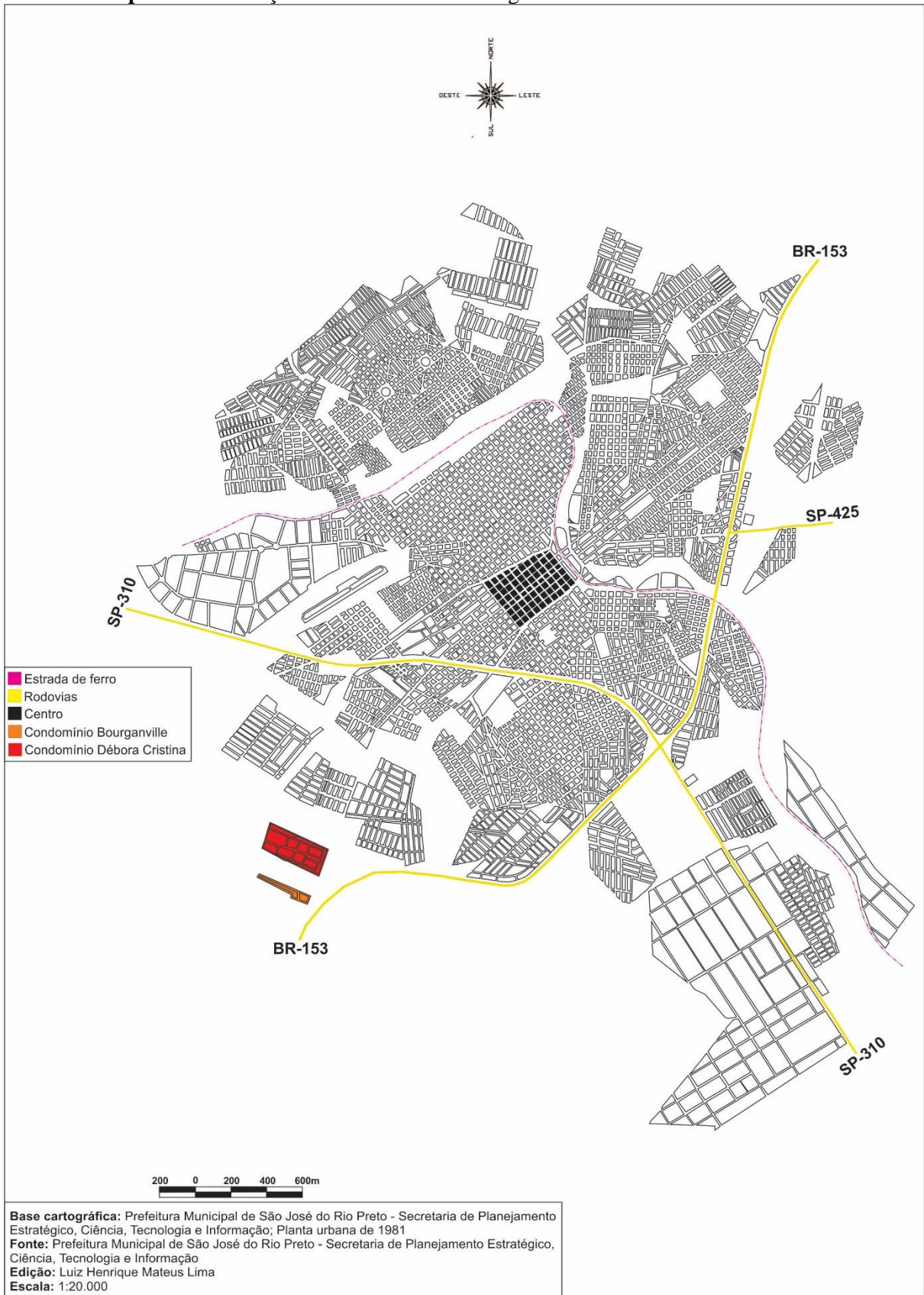
Ao longo dos capítulos deste trabalho, estamos abordando a forma como o espaço urbano de São José do Rio Preto foi produzido e organizado de forma desigual, expondo disparidades identificáveis em ambas as regiões, sobretudo a partir de políticas que foram colocadas em prática pelas administrações municipais ao longo das décadas desde o primeiro planejamento, ainda no final da década de 1950. Conforme Harvey (2005, p. 53) aponta, a “paisagem geográfica criada pelo capitalismo também é vista como lugar da contradição e da tensão, e não como expressão do equilíbrio harmonioso”, dessa forma, a produção do espaço urbano pelo Estado, o capital e demais agentes resulta nessa realidade de profunda segregação.

A epígrafe deste capítulo faz uma referência a Santos (2009c) em que é destacado que as cidades brasileiras exibem problemáticas semelhantes. Esses problemas envolvem as diferentes condições que os cidadãos vivem nas aglomerações. Conforme o autor ressalta:

Seu tamanho [da cidade], tipo de atividade, região em que se inserem etc. são elementos de diferenciação, mas, em todas elas, problemas como os do desemprego, da habitação, dos transportes, do lazer, da água, dos esgotos, da educação e saúde são genéricos e revelam enormes carências. Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas. Mas essas chagas estão em toda parte (SANTOS, 2009c, p. 105).

Para este capítulo, mostraremos, tendo como base a zona Sul de Rio Preto, como as carências destacadas acima estão presentes em uma mesma área da cidade. Enquanto há moradores que vivem em bairros e condomínios onde há toda uma variedade de serviços disponíveis, há também outros que estão em loteamentos que foram abandonados há anos pelos proprietários e pelo próprio poder público. Ao contrário do que foi visto na zona Norte, onde a expansão se deve aos empreendimentos habitacionais populares, na zona Sul os condomínios horizontais exclusivos avançam pelas periferias desde o início da década de 1970. Todavia, foi uma expansão mais lenta do que a observada na outra zona, visto que já na década de 1980 eles continuavam isolados dos outros bairros, conforme podemos abaixo ver no Mapa 12.

Mapa 12. Localização dos condomínios Bourganville e Débora Cristina em 1981.



Apesar de fazerem parte da paisagem urbana de Rio Preto desde o início da década de 1970, o primeiro condomínio foi idealizado primeiro como uma opção secundária, e, segundo, devido a um problema com os arredores de onde estavam localizadas as casas. Trata-se do Bourganville, implantado em 1974, e que, segundo Barroso (2010, p. 115), o proprietário inicialmente adquiriu uma propriedade rural de 72.537m² para a construção de um hospital psiquiátrico. Todavia, “como não encontrou uma linha de financiamento para sua empreitada, resolveu fazer um loteamento na área”⁸⁷. No entanto, o segundo contratempo veio por conta da área remota em que o empreendimento estava localizado:

Tratando-se de um empreendimento localizado na zona rural da cidade, os moradores começaram a ter problemas com a invasão de animais silvestres, o que provocou o fechamento do loteamento por muros e constituindo o Condomínio Bourganville (BARROSO, 2010, p. 115).

Apesar do início lento – apenas dois condomínios foram implantados na zona Sul até 1990 –, nos anos seguintes essa região se tornou o principal endereço para os empreendimentos destinados aos cidadãos ricos, conforme veremos no Quadro 6 e no Mapa 13.

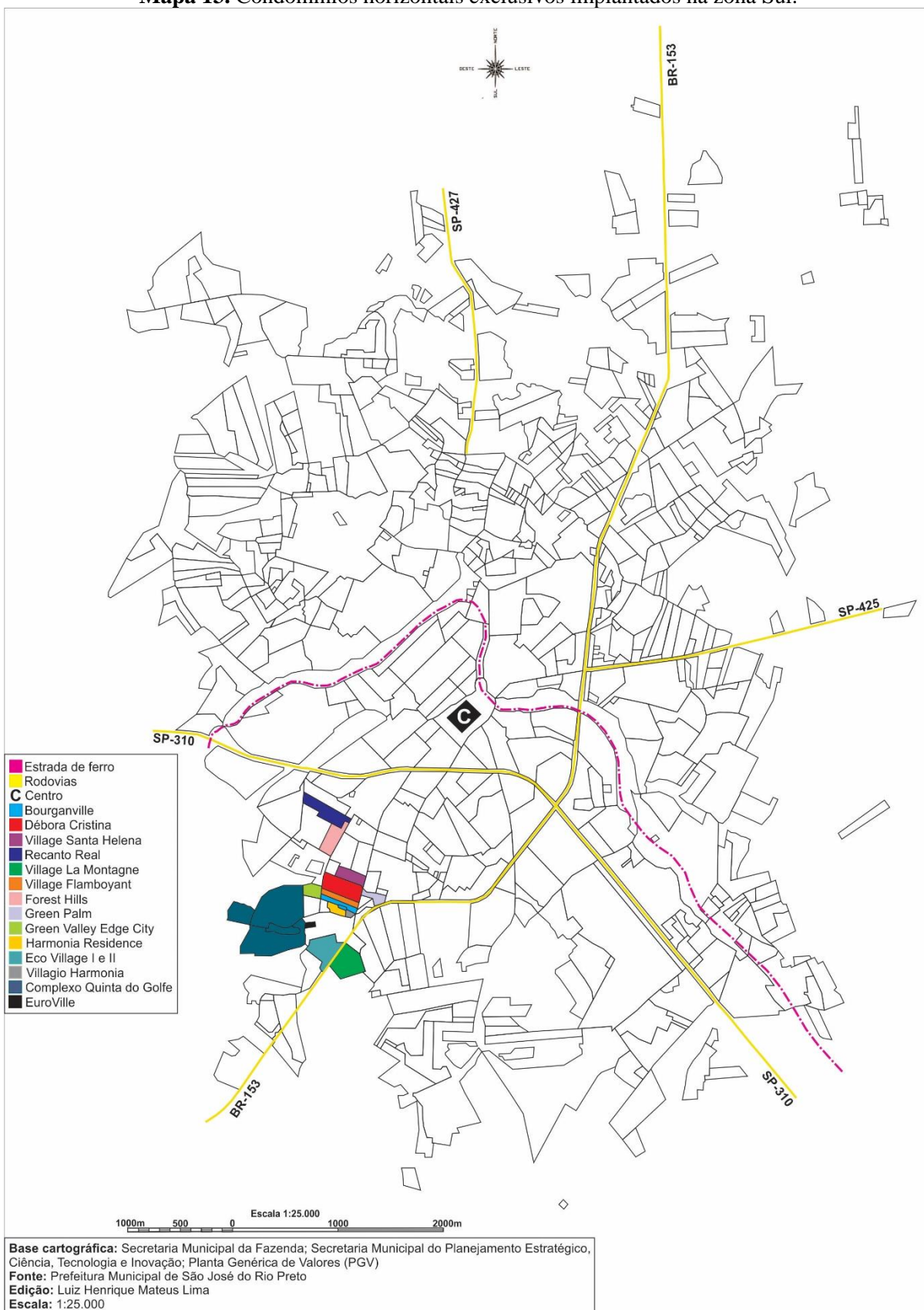
Quadro 6. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Sul.

Nome do condomínio	Proprietário	Ano de aprovação
Bourganville	Marden Ivan Negrão	1974
Débora Cristina	Moná Empreend. Imob. Ltda	1978
Village Santa Helena	Grupo ECCO	1990
Recanto Real	A.C.J. Ltda.	1992
Village La Montagne	CONSTAL Ltda.	1996
Village Flamboyant	Antônio Tarraf Júnior	1999
Forest Hills	Tarraf Construtora Ltda.	1999
Green Palm	RODOBENS Ltda.	2000
Green Valley Edge City	RODOBENS Ltda.	2001-2002
Harmonia Residence	Zaia Tarraf Ltda.	2002
Eco Village I	J. L. Spotti Ltda.	2006
Eco Village II	J. L. Spotti Ltda.	2007
Villagio Harmonia	Rio Azul Ltda.	2008
Quinta do Golfe I	HDauff Empreend. Imob.	2008
Quinta do Golfe II	HDauff Empreend. Imob.	2013
Quinta do Golfe III	HDauff Empreend. Imob.	2013
Quinta do Golfe IV	HDauff Empreend. Imob.	2013
EuroVille	Grupofort Ltda.	2018

Fonte. Barroso (2010); Lisbôa (2019); HDauff Empreendimentos Imobiliários; Grupofort Ltda.

⁸⁷ O idealizador do condomínio foi o psiquiatra Marden Ivan Negrão, que chegou a Rio Preto para trabalhar na Faculdade de Medicina. Rodrigues (2006, p. 43) ressalta que o primeiro projeto do médico foi o da construção de um hospital psiquiátrico, mas, devido à dificuldade em conseguir financiamento para empreendimentos não habitacionais, optou-se então em investir no loteamento residencial.

Mapa 13. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Sul.



Percebe-se, pelo Mapa acima, que os condomínios horizontais foram implantados próximos uns aos outros no decorrer das últimas quatro décadas. As incorporadoras então se aproveitaram da valorização da terra nos arredores e contribuíram para fortalecer a homogeneidade nesta área, criando uma vizinhança de condomínios. A localização dos enclaves favoreceu inclusive a instalação de outros bairros nobres, centros de compras, supermercados, clínicas médicas, escolas particulares etc., assim como ainda há vários vazios urbanos que ficam ociosos durante anos. Conforme veremos neste mesmo capítulo, há um processo de verticalização nesta região, e os terrenos que até então estavam desocupados agora recebem novos edifícios modernos, também destinados a uma classe específica que pode pagar o preço de viver em uma área que cada vez mais se torna socialmente homogênea.

A própria figura dos condomínios horizontais já indicava a exclusividade da zona Sul para as famílias mais abastadas. Conforme ressaltamos anteriormente, esse modelo de empreendimento habitacional é um dos resultados das políticas neoliberais colocadas em prática nas cidades, visto que representam a mercantilização da terra urbana, a privatização do espaço público e o agravamento das desigualdades entre ricos e pobres, por exemplo. Nesses espaços, Gomes (2014, p. 186) aponta, “procura-se reproduzir todos os equipamentos urbanos possíveis”, da mesma forma que os “limites com o mundo externo são muito bem demarcados, e o controle e a vigilância são elementos fundamentais em seu funcionamento”. Todavia, apesar de tentar simular uma cidade ideal, a artificialidade dos condomínios é facilmente perceptível:

Por fim, esses pequenos arremedos de cidade jamais conseguem estabelecer uma verdadeira vida urbana. Reproduzem suas formas: ruas, calçadas, praças; e seus serviços e equipamentos: infraestrutura básica, segurança, lazer etc., mas negam os princípios de uma vida urbana democrática. Esses espaços, cópias da cidade, funcionam de fato como a sua antítese, na medida em que recusam a diferença, a liberdade de entrada, a possibilidade do encontro com o diverso, a construção de uma verdadeira individualidade dentro de uma coletividade variada e múltipla (GOMES, 2014, p. 188).

Em síntese, nos apoiamos no argumento de Bourdieu sobre o significado existente nos “bairros chiques” e aplicamos para o caso dos condomínios exclusivos, ou seja, esse espaço “como um clube baseado na exclusão ativa de pessoas indesejáveis, consagra simbolicamente cada um de seus habitantes, permitindo-lhe participar do capital acumulado pelo conjunto dos residentes” (BOURDIEU, 2012a, p. 166). O capital mencionado pelo autor vai além do econômico, englobando também o cultural e social.

Conforme mencionamos em outras partes, esta região é historicamente ocupada pelas famílias ricas que acompanharam a expansão de Rio Preto e migraram da área central para os novos bairros nobres e também para os enclaves de luxo. Os investimentos em infraestrutura e

serviços essenciais na zona Sul foram bem maiores e ocorrem há mais tempo se comparados à área estudada anteriormente – zona Norte – e se traduziram nas informações que nós pudemos ver nas Tabelas 4 e 5 na página 146, em que trouxemos os valores venais do metro quadrado nas diferentes regiões da cidade. Nesse contexto, segundo Alcântara (2013, p. 72), a ação do Estado e dos demais agentes produtores do espaço foi maior nesta área, possibilitando a implantação de empreendimentos distintos:

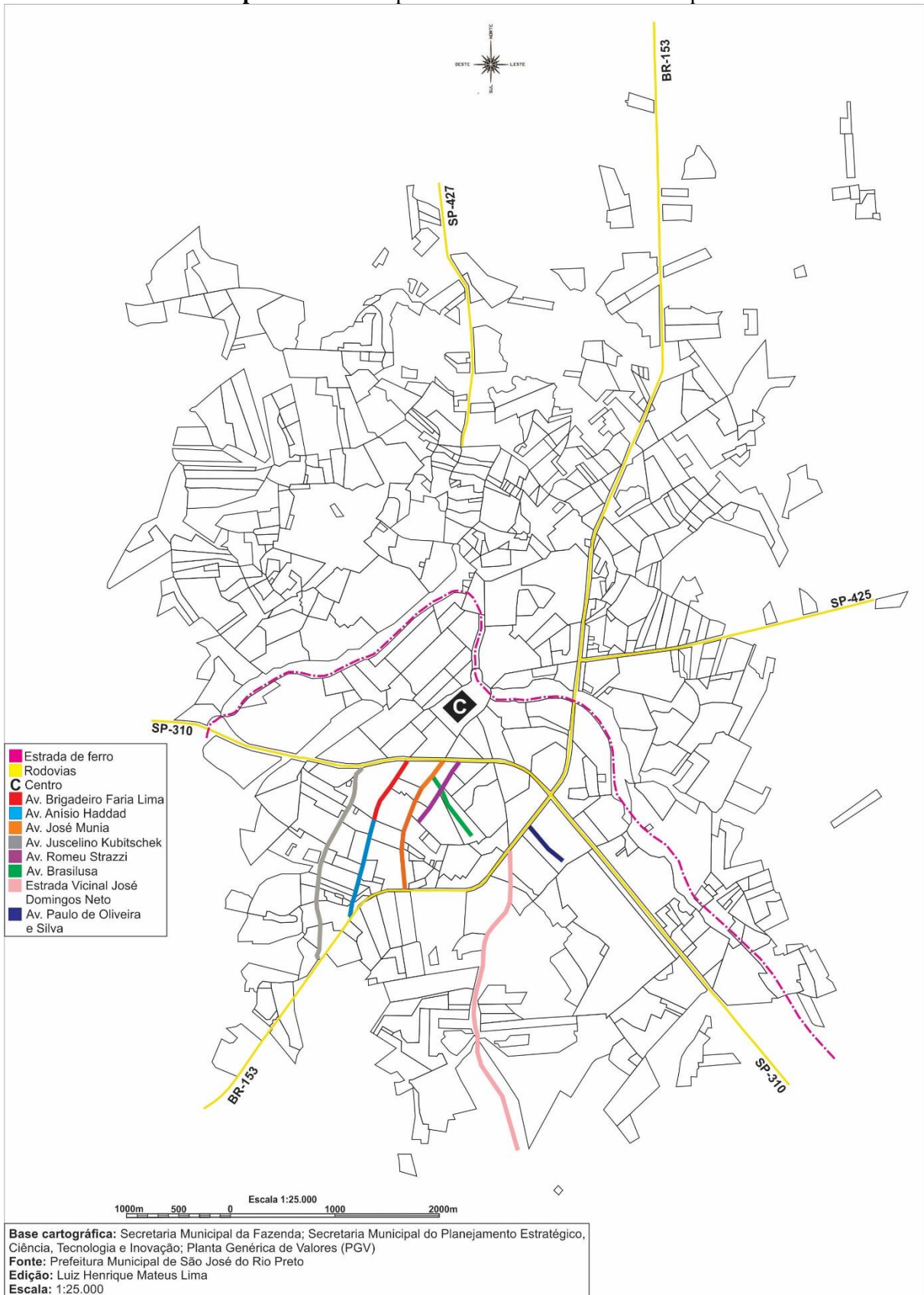
[...] o primeiro *shopping center* [...]; hospitais e clínicas que prestam serviços médicos altamente especializados; escolas e universidades privadas de capital local e nacional/internacional; lojas e serviços diversos voltados ao público de alto padrão; empreendimentos residenciais dentre os mais caros da cidade (ALCÂNTARA, 2013, p. 72).

Dessa forma, houve um maior investimento em infraestrutura, assim como também existiu um maior controle para evitar a aglomeração de loteamentos populares – legais ou não – nas proximidades. Eles estão presentes nesta região, mas foram implantados distantes dos condomínios, onde a terra é menos valorizada e onde há carência de benfeitorias e serviços essenciais. Assim, na zona Sul de Rio Preto há um contraste entre áreas que são cuidadosamente mantidas e outras que foram deixadas de lado por diferentes administrações municipais.

A experiência na cidade, segundo Sennett (2018, p. 13), “raramente é harmoniosa, mostrando-se com muito maior frequência cheia de contradições e arestas”. Com o capítulo anterior e com o de agora, essas contradições se tornam mais presentes. Conforme já ressaltamos, o nosso objetivo é expor a forma como a segregação socioespacial apareceu como conteúdo na produção do espaço urbano de São José do Rio Preto, afastando os cidadãos mais pobres dos mais ricos. Reforçamos que este processo está ligado à propriedade privada, e o acesso desigual a ela define o lugar de cada um na cidade.

Para este capítulo, optamos por seguir alguns caminhos (Mapa 14) que atravessam a zona Sul da cidade: o primeiro será a partir das Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Anísio Haddad, enquanto o segundo será pela Avenida Juscelino Kubitschek e o terceiro será pelas Avenidas José Munia, Romeu Strazzi e Brasilusa, localizadas próximas. Traremos informações sobre outras localizações, como nos arredores das Avenidas Paulo de Oliveira e Silva e na estrada vicinal José Domingos Neto, onde existem loteamentos populares implantados de forma dispersa no extremo Sul.

Mapa 14. Avenidas percorridas nos trabalhos de campo.



Algo em comum entre a maioria desses caminhos percorridos é que a SP-310 (Rodovia Washington Luís) funciona quase como uma divisa entre as avenidas da região central e o início da zona Sul. Assim, para não misturar as áreas, dividiremos esse capítulo a partir dos eixos descritos acima, onde serão detalhadas suas principais características.

Começaremos então pelas Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Anísio Haddad⁸⁸.

3.3.1. Eixo 1: Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Anísio Haddad

A primeira coisa que se nota ao chegar na Faria Lima é a quantidade de estabelecimentos comerciais existentes em toda sua extensão. Existem lanchonetes, postos de gasolina, agências bancárias, revendedoras de carros, sapatarias, trailers que vendem lanches, mercearias, padarias, farmácias, um hotel, uma livraria especializada em livros da área de Medicina, uma clínica especializada em estética etc., contudo, os dois principais estabelecimentos nesta avenida são o Hospital de Base (Figura 50) e a Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP) (Figura 51), localizados um ao lado do outro.

Figura 50. Fachada do Hospital de Base de São José do Rio Preto.



Fonte. Site do Hospital de Base.

Figura 51. Fachada da Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto.



Fonte. Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo.

A presença destas duas instituições gera uma movimentação diária de moradores tanto de São José do Rio Preto quanto das demais cidades da Região Administrativa, de outras regiões e até mesmo das cidades que estão localizadas nas proximidades das divisas de estados como Minas Gerais e Mato Grosso do Sul, por exemplo, que chegam à cidade em busca dos serviços que são prestados. Além disso, para o comércio local é também algo positivo, já que os visitantes podem usar as lanchonetes e restaurantes nos arredores.

⁸⁸ Anísio Haddad foi um comerciante e pecuarista de São José do Rio Preto no início do século XX, e até hoje a família tem negócios na cidade.

Com algumas observações em horários diferentes foi possível notar que, tanto durante o dia quanto durante a noite, os estabelecimentos comerciais são movimentados. Nas noites de sexta-feira, principalmente, existe o público que se concentra nos barzinhos que estão localizados na avenida.

Nos bairros localizados nos arredores da avenida, é importante destacar o tipo de habitação que foi construído. Como é frequente ver na proximidade de instituições de ensino superior em cidades do interior, existem os chamados “predinhos”, que são compostos por pequenos apartamentos ou quitinetes, que em alguns casos são ocupados por estudantes que não podem se deslocar diariamente de suas cidades até Rio Preto, precisando assim morar na cidade. Esse modelo de habitação ocupa vários quarteirões na Vila São Manoel e Pinheiros, bairros localizados nas proximidades do Hospital de Base e da Faculdade de Medicina. As Figuras 52, 53 e 54 a seguir mostram alguns exemplos.

Figura 52. Vista de uma rua localizada atrás do Hospital de Base e da FAMERP.



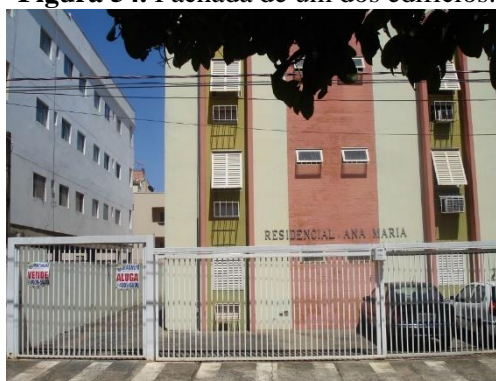
Fonte. Acervo do autor.

Figura 53. Rua ocupada por pequenos edifícios residenciais.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 54. Fachada de um dos edifícios.



Fonte. Acervo do autor.

As novas legislações de zoneamento (Lei 2022/76 e Lei 3504/84) influenciaram na verticalização da área central e também tiveram impactos em áreas mais distantes, como nos arredores do Hospital de Base e da FAMERP. Segundo Francisco (2011, p. 133), a expansão

da verticalização “se fez com os arranha-céus, predominantemente de 17 pavimentos com função residencial, voltados às classes média e alta, e com os ‘predinhos’ de 04 a 06 pavimentos, voltados à classe média e estudantil, localizados nas áreas de expansão do centro”. Dessa forma, inicialmente os grandes edifícios ficaram restritos aos bairros próximos à área central, enquanto o modelo de habitação mostrado acima está presente principalmente nos arredores das instituições universitárias existentes em Rio Preto.

Bastante movimentada tanto durante o dia quanto à noite, a Avenida Brigadeiro Faria Lima se estende por mais de 1 km até o início da Avenida Anísio Haddad, onde o Riopreto Shopping (Figura 55) logo se destaca. Semelhante ao que ocorre na avenida vizinha, nesta existem também outros estabelecimentos comerciais que foram instalados nos arredores do centro comercial, visando se beneficiar com a proximidade, ou mesmo em frente ao *shopping*, conforme mostrado na Figura 56.

Figura 55. Fachada do Riopreto *Shopping Center*.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 56. Calçadão em frente ao Riopreto *Shopping*.



Fonte. Acervo do autor.

Desde a década de 1970, a ocupação e expansão da zona Sul de Rio Preto está bastante ligada à presença dos condomínios fechados, conforme ressaltado. Contudo, podemos incluir também os *shopping centers* como empreendimentos que foram responsáveis pelas mudanças nesta área, valorizando a terra e, com o passar dos anos, reforçando a homogeneidade. Nesse contexto, segundo Pintaudi (1987, p. 47), quando analisamos o impacto deste modelo de estabelecimento, o “processo de valorização do espaço é contínuo”.

É interno ao *shopping center* [...] fazendo com que o novo seja uma constante nesse empreendimento. E é também externo ao *shopping center*, onde se verifica a residência dando lugar a edifícios, a empreendimentos imobiliários cuja valorização reside muito mais na localização do que nas benfeitorias, mas, fundamentalmente, na monopolização do espaço (Pintaudi, 1987, p. 47).

São José do Rio Preto conta atualmente com quatro *shopping centers* de grande porte, sendo um na zona Norte (inaugurado em 2012) e outros três na zona Sul, inaugurados em

décadas diferentes (1988, 2007 e 2014). Veremos que todos trouxeram impactos nos arredores, mas nem sempre de forma semelhante. O próprio anúncio de um deles (Iguatemi Rio Preto em 2014) foi suficiente para chamar a atenção das principais empresas do ramo imobiliário na cidade, que lançam novos empreendimentos de alto padrão todos os anos desde então. Há casos em que teve início um rápido processo de verticalização nos arredores; por outro lado, essa não é uma regra que foi vista em todos os exemplos. Neste primeiro eixo estudado, está presente o Riopreto Shopping, o primeiro a ser lançado na cidade.

Existem bairros residenciais nos arredores do Riopreto Shopping, como o bairro Jardim Morumbi, por exemplo, e algo a se destacar é que, ao realizar trabalhos de campo por eles, nota-se a quase inexistência de movimento nas ruas (Figura 57) mesmo nos finais de semana. Da mesma forma, dificilmente se observa algum morador do lado de fora das casas, mas isso não quer dizer que o próprio observador não possa estar sendo observado. Foram necessários alguns minutos caminhando pelas ruas com uma câmera fotográfica nas mãos para que um vigilante do bairro aparecesse, contudo, não existiram maiores problemas. As casas nesses bairros são em sua maioria térreas ou com até dois pisos, com portões que praticamente escondem quase toda a sua fachada. Pelas imagens aéreas do Google Maps nota-se a existência de piscinas em várias casas. Esses são alguns dos sinais que indicam que o segmento que vive nesse bairro é o mais abastado, uma das características desta região. Existem também um número grande de terrenos vazios e, conforme a Figura 58 mostrará a seguir, em determinada rua é possível ver ao fundo o processo de verticalização que ocorreu nos arredores da Avenida José Munia, nossa próxima parada. Nos arredores do Riopreto Shopping não há grandes edifícios, ou seja, nessa área a expansão foi sobretudo horizontal.

Figura 57. Rua no bairro Jardim Morumbi, atrás do Riopreto Shopping.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 58. Ao fundo, a verticalização nas proximidades da Avenida José Munia.



Fonte. Acervo do autor.

Na página 69, fizemos menção às famílias que exercem influência em várias áreas de atuação em Rio Preto, que vão do comércio às atividades imobiliárias, e uma em especial está ligada ao centro de compras e às mudanças que ocorreram na vizinhança. Nesse contexto, Vasconcelos (1992, p. 147) aponta que o Riopreto Shopping foi construído e administrado pela Jales Empreendimentos Imobiliários (JALEMI), negócio “pertencente a uma família local, que é proprietária das terras nas vizinhanças”. A referida empresa é de propriedade da família do engenheiro Euphly Jalles (1902-1965), que fundou a cidade de Jales, há 150 km de São José do Rio Preto, em 1941, e que durante décadas os descendentes vêm mantendo negócios imobiliários nas duas cidades. Após a morte do patriarca, os negócios da família foram levados adiante pela viúva Minerva Izar Jalles (1923-2019).

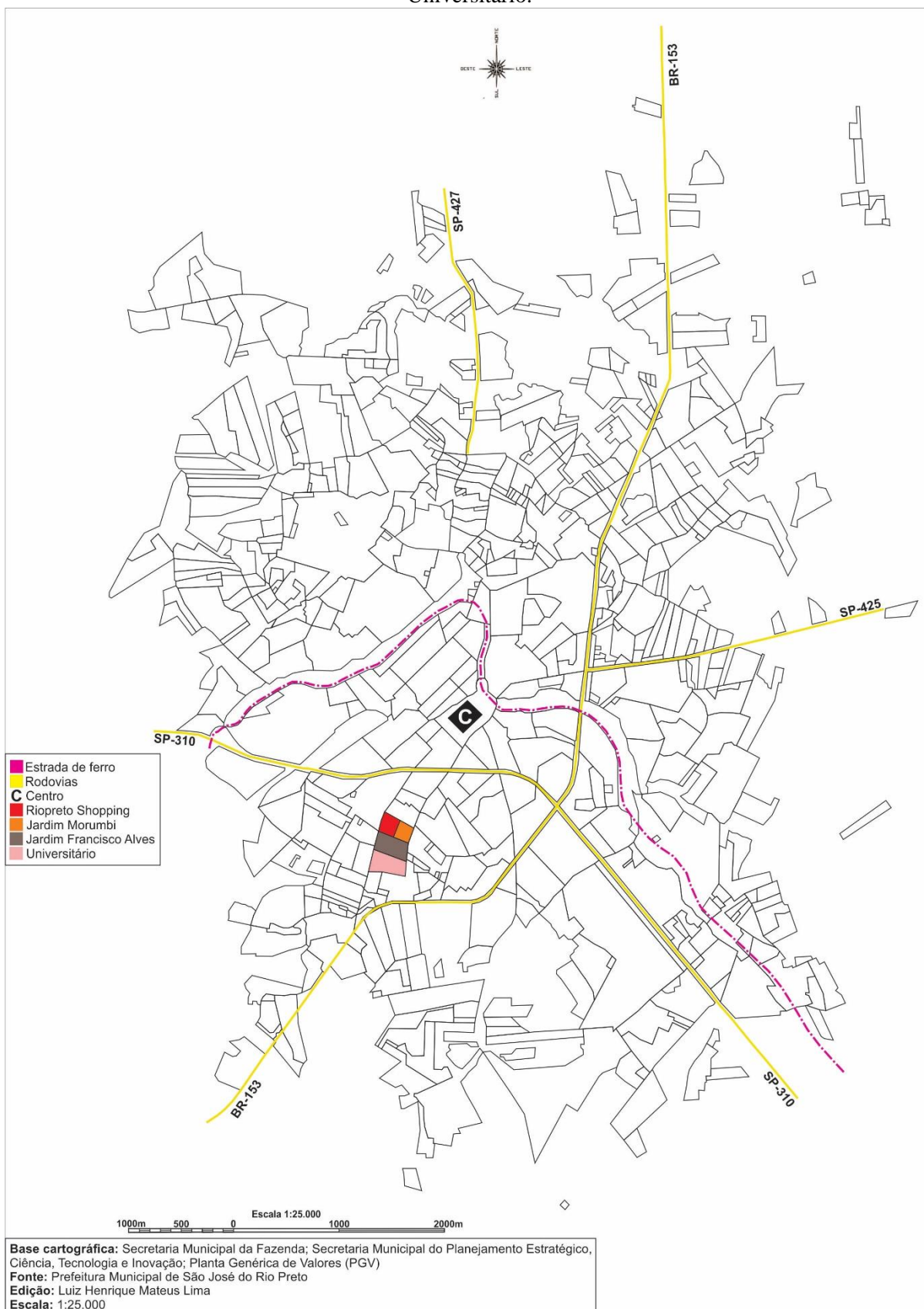
Na cidade de Jales, Nardoque (2007, p. 28) ressalta que o engenheiro “fundou a cidade com propósitos meramente especulativos, principalmente para comercializar terras rurais”, e essa influência continua sendo exercida até hoje pelos herdeiros, mais de cinco décadas depois de sua morte. Segundo o autor, a família é detentora de boa parte das propriedades rurais que são usadas para especulação imobiliária. A atuação da família em Rio Preto segue um caminho semelhante:

A extração da renda da terra urbana em Jales, efetuada pelos Jalles desde o início da fundação da cidade até os dias atuais, assenta-se nos ganhos imobiliários resultantes da comercialização de terra e da cobrança do *laudêmio*. Os ganhos adquiridos em Jales são transferidos para empreendimentos imobiliários na cidade de São José do Rio Preto, distante cerca de 150 km, especialmente nos loteamentos e na instalação, na ampliação e na locação de boxes no Riopreto Shopping Center (NARDOQUE, 2007, p. 381).

Em Rio Preto, além do *shopping*, o bairro Jardim Morumbi, citado na página anterior, foi um loteamento lançado pela senhora Minerva Jalles na mesma época do centro de compras. O empreendimento foi autorizado pela Lei Ordinária nº 3.571/1984.

O processo de verticalização que se expandiu pela região central não chegou até os arredores do Riopreto Shopping. Pelo menos não para os empreendimentos com mais de 10 pavimentos, por exemplo. Por conta disso, nos arredores do estabelecimento não existem grandes edifícios, mas sim bairros compostos por sobrados ou casas com dois andares. O rendimento médio mensal nos bairros localizados nesta área, segundo o Censo 2010 do IBGE, é de R\$ 6.520,00. O Mapa 15, que será apresentado a seguir, mostra a localização do *shopping* e dos bairros mais próximos: Jardim Morumbi (loteado pela família Jalles), Jardim Francisco Fernandes e Universitário, que estão entre os mais antigos desta região.

Mapa 15. Localização do Riopreto Shopping e dos bairros Jardim Morumbi, Francisco Fernandes e Universitário.



Passando pelo *shopping*, nós entramos no que seria uma segunda parte da Avenida Anísio Haddad, que é o trecho ocupado pelos condomínios fechados de luxo. Todavia, é importante destacar antes que, da mesma forma que na Brigadeiro Faria Lima existe o Hospital de Base e a Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto, a Anísio Haddad conta até hoje com o prédio do antigo hospital Nossa Senhora da Paz, além de uma instituição privada de ensino também especializado em Medicina: a Faculdade Ceres (FACERES) (Figura 59).

Desativado em 2002, as instalações do edifício onde estava localizado o Nossa Senhora da Paz estão em condições precárias, contudo, a entrada ainda é mantida limpa por um segurança que cuida do antigo hospital (Figura 60). Segundo reportagem⁸⁹ do *Diário da Região*, as atividades foram encerradas por conta de problemas financeiros decorrente de dívidas e ações trabalhistas movidas contra os antigos administradores.

Figura 59. Entrada principal da instituição de ensino FACERES.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 60. Entrada do antigo hospital Nossa Senhora da Paz.



Fonte. Acervo do autor.

Assim, chegamos na segunda parte da Avenida Anísio Haddad, e a primeira coisa que se pode notar é que esta região dos condomínios é bem cuidada, principalmente se comparado com a conservação das vias existentes em alguns bairros na zona Norte, onde, em certos locais, o asfalto está bastante prejudicado, enquanto em outros sequer existe asfalto. Por outro lado, na própria zona Sul há bairros precários que contrastam com os arredores impecáveis dos enclaves. Nesse caso, temos o exemplo da forma com que a segregação está presente, visto que, seguindo a lógica da cidade capitalista, a apropriação ocorre de forma distinta e cada um tem o seu lugar neste espaço. Conforme Carlos (2007, p. 43) ressalta, há também a identificação de uma hierarquia social que “determina o acesso ao solo urbano que a partir das necessidades de apropriação produz os guetos residenciais que revelam de forma inequívoca a hierarquia

⁸⁹ Carlos Petrocilo, “Sob o teto da Paz, um carro e uma família”, *Diário da Região*, 17/09/2015. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/cidades/materia.php&cd_matia=704723>. Acesso em: 10 dez. 2018.

social”. Dessa forma, nas vizinhanças formadas pelos condomínios, as casas “tornam-se construções fortificadas como se fossem prisões, mas aqui não há identidade aparente, posto que os muros separam e isolam seus habitantes impedindo relações de vizinhança” (CARLOS, 2007, p. 43). Esses enclaves, apesar de fazerem parte da cidade, são implantados de forma a criar um ambiente próprio, negando o que é externo a ele.

A notável conservação vista na Avenida Anísio Haddad tem uma justificativa que é encontrada logo que o trabalho começa. Existe um canteiro central (Figuras 61 e 62) que percorre toda a extensão da avenida, e a sua restauração, preservação e manutenção é de responsabilidade dos moradores e administradores dos condomínios Débora Cristina (Figura 63) e Green Palm (Figura 64). Além do canteiro, existe também uma pista de caminhada que vai do começo ao fim da Anísio Haddad.

Figura 61. Placa localizada no canteiro central sob cuidados dos condomínios.



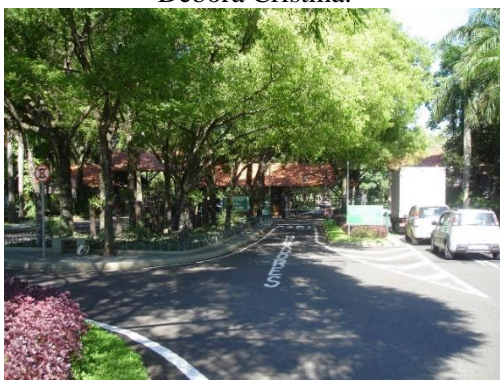
Fonte. Acervo do autor.

Figura 62. Canteiro central na Avenida Anísio Haddad.



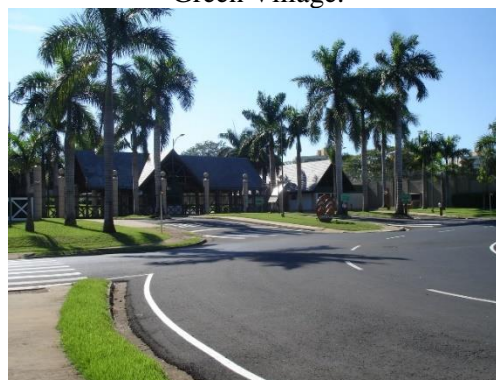
Fonte. Acervo do autor.

Figura 63. Entrada do condomínio Débora Cristina.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 64. Entrada do condomínio Green Village.



Fonte. Acervo do autor.

Primeiramente, é de se destacar que, em relação à infraestrutura e manutenção das vias, a situação é impecável. Nem mesmo as vias centrais da cidade estão em condições semelhantes. A avenida passou por obras de duplicação que foram realizadas por um escritório de engenharia

que é responsável também pela construção de um condomínio empresarial lançado em 2014, cujas primeiras instalações já foram entregues. Trata-se do Georgina Business Park (Figura 65) que, segundo informações obtidas em uma reportagem⁹⁰ no *Diário da Região*, recebeu investimentos de R\$ 500 milhões de reais. A construção do condomínio empresarial e a duplicação da Avenida Anísio Haddad foram obras realizadas pela HDauff Empreendimentos Imobiliários (Figura 66).

Figura 65. Condomínio empresarial Georgina Business Park.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 66. Placa referente às obras de duplicação da Avenida Anísio Haddad.



Fonte. Acervo do autor.

O condomínio empresarial foi idealizado pelo empresário rio-pretense José Hawilla (1943-2018) – mais conhecido como J. Hawilla – cuja família reside na cidade há várias décadas. A família também é proprietária dos condomínios do complexo Quinta do Golfe, localizado nos arredores da Avenida Juscelino Kubitschek, um dos eixos que abordaremos neste trabalho. A parte da construção do Georgina Business Park e do condomínio residencial foi realizada pela HDauff Empreendimentos Imobiliários, incorporadora que também é de propriedade da família. Além do condomínio residencial, do complexo empresarial e da incorporadora, o empresário J. Hawilla fundou, em 2003, a TV TEM⁹¹, emissora afiliada da Rede Globo nas regiões Noroeste, Central, Sul e Sudeste do estado de São Paulo⁹². Inclusive, anualmente acontecem torneios de golfe no condomínio Quinta do Golfe, contando com cobertura nos telejornais da emissora cuja família é proprietária.

Entre outros projetos imobiliários da família Hawilla, existem empreendimentos em São Paulo e em Bady Bassitt, cidade localizada há poucos quilômetros de Rio Preto. No site da

⁹⁰ Marival Correa, “J. Hawilla deixa legado para Rio Preto e Interior de SP”, *Diário da Região*, 26/05/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/05/cidades/1107977-j-hawilla-deixa-legado-para-rio-preto-e-interior-de-sp.html>. Acesso em: 11 dez. 2018.

⁹¹ O significado da sigla “TEM” é Traffic Entertainment and Marketing.

⁹² Fabiano Maisonnave; Marcelo Toledo, “Negócios de Hawilla em Rio Preto incluem até campo de golfe”, *Folha de São Paulo*, 05/06/2015. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/esporte/2015/06/1638056-hawilla-tem-negocios-em-rio-preto-que-va-de-tv-a-condominio-de-luxo.shtml>>. Acesso em 11 dez. 2018.

HDauff Empreendimentos Imobiliários é destacado que o Georgina Business Park, além de contar com escritórios para aluguel, tem também um Open Mall integrado, apartamentos residenciais, um serviço de hotel e um centro de convenções⁹³. No trabalho de campo, foi observado que o empreendimento ainda está em fase de obras dos outros edifícios anexados ao complexo.

Algo a se destacar é que a área da zona Sul de Rio Preto que mais lança projetos de novos empreendimentos residenciais, comerciais e empresariais é a que está nos arredores da Avenida Juscelino Kubitschek, onde a impressão que fica é que toda a área está à venda, mas, para a construção do condomínio empresarial idealizado por J. Hawilla, a área escolhida foi a da Anísio Haddad que, de certa forma, já está mais estabelecida, ou seja, os projetos de grandes condomínios residenciais verticais ou horizontais não são tão frequentes aqui como ocorrem em outras localizações⁹⁴. Por outro lado, já foi destacada a quantidade de vazios urbanos existentes não só na zona Sul da cidade, mas também nas outras regiões, e esse acaba se tornando um ponto essencial para a implantação desses projetos imobiliários. Nos arredores da própria avenida observada existem ainda vários outros terrenos ociosos ocupados pela vegetação e por animais.

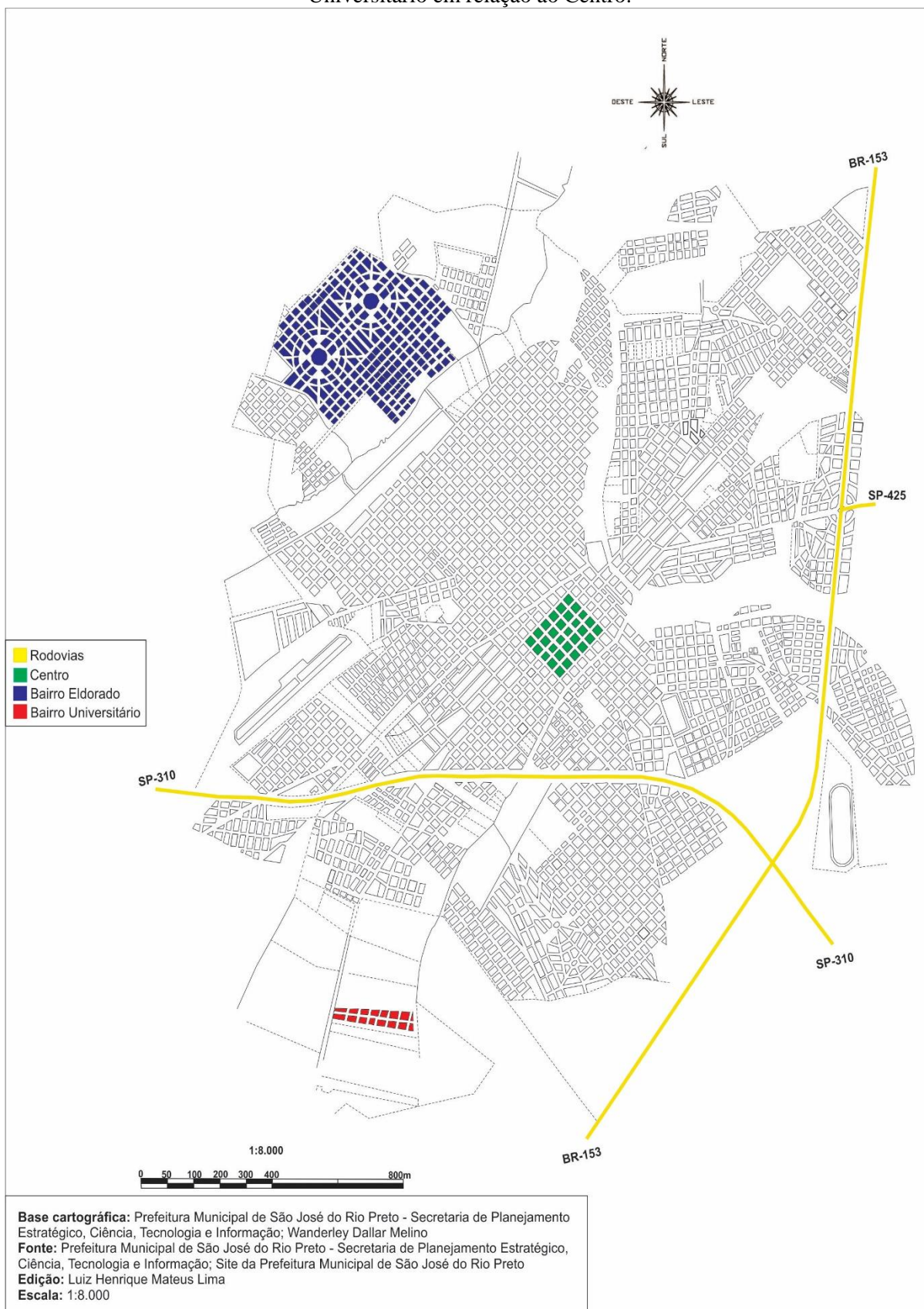
No final da Avenida Anísio Haddad está localizado o Bourganville, empreendimento cuja implantação ocorreu em 1974, sendo assim o primeiro condomínio da cidade⁹⁵, numa época em que praticamente boa parte da região ainda não havia sido urbanizada. Dessa forma, este empreendimento foi implantado na zona rural da cidade (a localização isolada deste enclave pode ser vista no Mapa 13, no começo do capítulo). Para se ter uma ideia, essa região, no início da década de 1970, terminava nas proximidades de onde está localizada a SP-310, ou, para ser mais exato, o último bairro rio-pretense na zona Sul era o Universitário. Na página a seguir, o Mapa 16 traz a planta urbana de Rio Preto em 1971, com destaque para o bairro Universitário e também o Eldorado, que foi nossa porta de entrada para a zona Norte no capítulo anterior. Somente nos anos seguintes que os novos bairros e os novos condomínios foram se multiplicando, além dos predinhos nos arredores da Faculdade de Medicina e do Hospital de Base, que foram mostrados anteriormente, tornando essa região hoje a segunda mais populosa de Rio Preto, atrás apenas da zona Norte.

⁹³ Para mais informações, consultar: <http://www.hdauff.com.br/georgina>

⁹⁴ Por outro lado, como já foi ressaltado, o condomínio Quinta do Golfe, projeto do mesmo empresário, foi implantado na outra avenida em 2009.

⁹⁵ Existem bons trabalhos que abordam os condomínios fechados de São José do Rio Preto. Entre eles, dois trazem dados sobre os anos de inauguração, a quantidade de lotes, os proprietários etc.: Rodrigues (2006) e Barroso (2010).

Mapa 16. Planta de São José do Rio Preto em 1971 com a localização dos bairros Eldorado e Universitário em relação ao Centro.



A entrada do condomínio Bourganville é bastante discreta, principalmente se comparada às dos outros condomínios na vizinhança, que são grandes construções arborizadas, repletas de sinalizações etc., conforme a Figura 67 mostra no caso do Village Flamboyant.

Figura 67. Entrada do condomínio Village Flamboyant.



Fonte. Acervo do autor.

No caso do Bourganville, quem fizer o trajeto de carro e não se atentar às placas corre o risco de passar direto pela entrada, já que existe somente um pequeno portão (Figura 68) que dá acesso tanto para os moradores quanto para os visitantes, o que representa outra diferença em relação aos condomínios vizinhos, visto que neles existem faixas exclusivas para quem mora no condomínio e para quem chega à visita, para entregadores, diaristas etc. Um outro diferencial é que no condomínio em questão (Bourganville) existe também outro portão para moradores (Figura 69), que dá acesso à Avenida Juscelino Kubitschek. No começo deste capítulo, mencionamos que este enclave foi inicialmente idealizado para ser um loteamento aberto, mas o proprietário teve que fechá-lo devido à própria localização distante e pelas invasões de animais silvestres. O fato de não ter sido planejado como um condomínio fechado pode explicar esta simplicidade em comparação aos outros.

Figura 68. Entrada pela Avenida Anísio Haddad.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 69. Entrada pela Avenida Juscelino Kubitschek.



Fonte. Acervo do autor.

O trajeto que se iniciou na Avenida Brigadeiro Faria Lima e se encerrou no final da Anísio Haddad foi de aproximadamente 3,5 km. Basicamente, pode-se dividir as duas avenidas em duas partes: a primeira é composta em sua maioria por estabelecimentos comerciais dos mais variados segmentos e por bairros ocupados por edifícios compostos por pequenos apartamentos. Além disso, temos as presenças do Hospital de Base e da Faculdade de Medicina, que ajudam a manter um movimento constante de pedestres, automóveis, motocicletas, transporte coletivo, ambulâncias etc., visto que ambos são amplamente procurados por cidadãos de Rio Preto e também por visitantes de outras cidades; a segunda avenida traz os condomínios residenciais, o condomínio empresarial, um comércio igualmente variado e, sobretudo, o Riopreto Shopping, o primeiro *shopping center* de grande porte da cidade, que exerce uma centralidade importante não só para a zona Sul, mas também para São José do Rio Preto há mais de trinta anos.

Em vista do que acontece em outras localidades nessa região da cidade, a implantação de grandes projetos imobiliários é pequena, tendo como principal empreendimento o Georgina Business Park. Nas avenidas a seguir, será destacado justamente o contrário, ou seja, o aumento no número de novos condomínios residenciais e empresariais que se multiplicam principalmente nos arredores dos *shoppings* Plaza Avenida e Iguatemi Rio Preto. No eixo Brigadeiro Faria Lima-Anísio Haddad e arredores, a urbanização já ocorre há mais tempo do que nas avenidas vizinhas, fazendo deste uma área estabelecida. Assim, seguimos para as Avenidas José Munia, Romeu Strazzi e Brasilusa.

3.3.2. Eixo 2: Avenidas José Munia, Romeu Strazzi e Brasilusa

Assim como ocorreu no tópico anterior, nesse eixo visitado a opção foi por dividi-lo em mais de uma avenida. Cada uma delas apresenta características diferentes, mas uma semelhança entre elas é que todas passam ao lado do *shopping* Plaza Avenida. Algo característico na zona Sul como um todo é que as principais avenidas observadas e descritas neste trabalho estão localizadas nos arredores desses centros comerciais de grande porte. Todavia, ressaltamos que, neste caso, o centro de compras não foi o principal responsável por criar uma nova centralidade, como ocorreu no caso do Riopreto Shopping, que destacamos anteriormente.

Começando o trajeto pela José Munia, que se estende por aproximadamente 3,0 km, nós já nos deparamos com três grandes estabelecimentos comerciais: um Walmart (inaugurado em 2006), uma loja Havan (inaugurada em 2012) e o referido *shopping center* (inaugurado em 2007) citado acima. As Figuras 70, 71 e 72 mostram a fachada dos empreendimentos, que estão

localizados um ao lado do outro no início da avenida, logo após a passagem pelo viaduto da rodovia SP-310.

Figura 70. Fachada do Walmart.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 71. Fachada da Havan.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 72. Fachada do Plaza Avenida.



Fonte. Acervo do autor.

Ao contrário do que foi visto na Brigadeiro Faria Lima e na Anísio Haddad, ocorreu um processo de verticalização a partir da construção de alguns edifícios em frente à Avenida José Munia (Figuras 73 e 74), assim como ocorre também até em maior número no começo da Romeu Strazzi, principalmente nas localidades que estão mais próximas ao *shopping center*, conforme será mostrado adiante.

Além disso, é frequente ver nessa avenida algumas concessionárias de automóveis e motocicletas, clínicas médicas e outdoors promovendo novos empreendimentos imobiliários (Figuras 75, 76 e 77). Por fazer ligação direta entre a BR-153 e o Centro da cidade, o movimento é constante durante a semana e nos sábados, domingos e feriados durante todo o dia. A Prefeitura instalou algumas pistas de caminhada ao lado dos canteiros que separam as duas vias da José Munia. Durante o trabalho de campo, que foi realizado na parte da manhã, foi possível ver pessoas fazendo exercícios físicos nessas pistas por toda a extensão da avenida.

Figura 73. Edifício em construção na Avenida José Munia.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 74. Fachada do Quality Hotel Saint Paul, na Avenida José Munia.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 75. Concessionária Honda.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 76. Centro de Cérebro e Coluna.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 77. Edifício residencial em construção.



Fonte. Acervo do autor.

Na Figura 77, mostrada acima, logo na entrada do campo de obras está fixada uma placa anunciando a empresa de engenharia responsável pela construção (Lupema Engenharia), um pôster de como o edifício ficará e também a fonte de financiamento do projeto, que foi feito pelo Banco Bradesco. Segundo o site do empreendimento, o valor de venda dos apartamentos

será a partir de R\$ 255.900,00 e as unidades terão entre 42,2 e 43,4m² de área privativa, um quarto e um terraço gourmet⁹⁶.

Já ao final da Avenida José Munia, foi feita a mudança de trajeto em direção à Romeu Strazzi. Os pequenos edifícios que variam entre 02 e 06 andares, que foram bastante vistos anteriormente próximos da Faculdade de Medicina e do Hospital de Base, também fazem parte da paisagem de praticamente toda essa avenida e dos bairros ao redor (Figura 78). Alguns anúncios de venda e aluguel estão pregados em vários portões, e a partir deles dá para se ter ideia da estrutura dos apartamentos, conforme será mostrado na Figura 79 a seguir.

Figura 78. Quarteirão nos arredores da Avenida Romeu Strazzi.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 79. Anúncio de venda de apartamento na Avenida Romeu Strazzi.



Fonte. Acervo do autor.

O edifício da Figura 78 tem 06 andares e, apesar de ter duas vagas, as garagens não são cobertas e os carros ficam localizados em um espaço aberto lateralmente, onde os moradores contam com uma porta de acesso à recepção.

No caso da Romeu Strazzi, acontece algo interessante. Por um lado, a avenida começa ao lado do Plaza Avenida, e nas proximidades multiplicaram-se vários edifícios novos principalmente ao longo da década que se seguiu a partir da inauguração do centro comercial. Existem edifícios residenciais e empresariais já ocupados, além das tradicionais placas anunciando novas obras. Quando o trabalho de campo foi realizado, notou-se a presença de algumas famílias que estavam passeando com crianças pequenas, animais de estimação ou então voltando das academias que existem nas proximidades. Algo que se notou também foi que alguns frequentadores do *shopping* escolhem deixar os carros nas ruas, ao invés de estacionar nas garagens do empreendimento. Por outro lado, a avenida simplesmente termina em uma grande área de matagal. Essa avenida começa, mas não tem exatamente um fim que a ligue a uma outra via, ou seja, ela simplesmente é interrompida após aproximadamente 2,0 km

⁹⁶ Para mais informações, consultar: <http://lupemaengenharia.com.br/uniqureresidence#contato>

de extensão. O próprio transporte coletivo termina o seu trajeto um quarteirão antes do final da avenida para fazer o caminho de volta. As Figuras 80 e 81 mostram, a seguir, o início e o fim da Avenida Romeu Strazzi. Em seguida, as Figuras 82, 83 e 84 trazem o visual de alguns dos edifícios implantados nos arredores.

Figura 80. Ao fundo, início da Avenida Romeu Strazzi.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 81. Final da Avenida Romeu Strazzi em um vazio urbano.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 82. Edifício Akadia Jardins.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 83. Edifício Órion.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 84. Verticalização recente.



Fonte. Acervo do autor.

Algo a se destacar é que os edifícios que já foram construídos e os que estão ainda em fase de projeto, chamam a atenção pelo seu visual. A arquitetura e as fachadas espelhadas, com

sacadas fechadas, mostram um design que expressa algo moderno que vem sendo repetido em outros edifícios pela cidade. Ao mesmo tempo, eles dão sinais sobre qual segmento que os empreendimentos são destinados. Os outros sinais, logicamente, são os altos preços, que inviabilizam a presença de determinados estratos nesses locais. Dessa forma, as transformações nas áreas em que são implantadas essas edificações, conforme Carlos (2015, p. 27) ressalta, impõem um “padrão estético homogêneo”, ou seja, “o concreto e o vidro são utilizados para criar uma imagem do ‘moderno’ nos novos edifícios voltados às atividades do setor de serviços e são criadas as formas condominiais nos setores residenciais”.

Segundo dados do IBGE, o rendimento médio mensal nessa região dos bairros Estoril e Vila Sinibaldi, que estão localizados entre as avenidas Romeu Strazzi e Brasilusa varia entre R\$ 2.144,26 e R\$ 2.720,59. Os valores são visivelmente inferiores se considerarmos a região em questão, mas, ao contrário do que acontece na Anísio Haddad, onde predominam os enclaves de luxo e os bairros nobres, aqui os condomínios são principalmente verticais e há uma maior presença de bairros mais modestos, ou menos exclusivos se comparado ao que foi visto no tópico anterior.

Encerrando o trabalho de campo, chegamos à Avenida Brasilusa. Os grandes, médios e pequenos edifícios residenciais não estão em grande número nos seus arredores da mesma forma que ocorre em outras localidades visitadas, mas algo que se deve destacar é que, nesse último caso, existem alguns bairros – o Estoril, por exemplo, localizado no final da avenida – que remontam a uma pequena cidade do interior, principalmente pela tranquilidade encontrada nas ruas (Figuras 85 e 86) e pelas casas mais simples, assim como há um variado comércio local.

Figura 85. Rua no bairro Estoril.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 86. Rua no bairro Estoril.



Fonte. Acervo do autor.

Em algumas ruas foi possível encontrar pessoas sentadas em cadeiras na sombra das árvores nas calçadas, enquanto em outras havia moradores conversando na frente de casa, e, o principal, o tráfego de automóveis é pequeno e as vias são tranquilas.

Nos bairros que estão localizados nos arredores das avenidas observadas, inclusive o Estoril, é raro encontrar projetos imobiliários populares como, por exemplo, condomínios verticais e horizontais de programas como o Minha Casa Minha Vida, especialmente se comparado ao que ocorre em praticamente toda a zona Norte da cidade. Até mesmo no bairro visitado acima e nos outros vizinhos a característica é de simplicidade, mas mesmo assim os sinais são bastante diferentes do que ocorre, por exemplo, em alguns dos bairros mais pobres, onde podemos observar as precariedades na infraestrutura disponível e principalmente na condição das casas. O trajeto entre o começo e o final da avenida Brasilusa foi curto, já que ela se estende por menos de 1 km. Observando o bairro Estoril, principalmente, já se nota um comércio de bairro com opções mais modestas como, por exemplo, alguns restaurantes self-service, auto mecânicas, revendedoras de gás e água mineral, marcenarias, borracharias etc.

No Eixo 3, que virá em seguida, o caminho feito será pela Avenida Juscelino Kubitschek, que também começa após a SP-310 e vai até o Iguatemi Rio Preto, instalado ao lado da BR-153. Esse próximo trajeto é semelhante ao que foi visto na Brigadeiro Faria Lima e Anísio Haddad em alguns detalhes específicos, ou seja, é também mais um dos endereços dos condomínios fechados de luxo na cidade, além de contar com um *shopping center*; mas, um pouco diferente do que acontece nas avenidas vizinhas, na JK a impressão que dá, à primeira vista, é que tudo está à venda – o que provavelmente é o caso –, já que os edifícios em obras e os outdoors com anúncios de projetos futuros tomam conta da paisagem em construção desta avenida, onde todo vazão urbano pode estar com os dias contados.

3.3.3. Eixo 3: Avenida Juscelino Kubitschek

A realidade entre as avenidas observadas e descritas anteriormente e a da Juscelino Kubitschek acaba sendo bastante semelhante. Em todas elas, o comércio, por exemplo, situado nos arredores nos sentidos de ida e volta são variados. Além disso, existem também os condomínios verticais e horizontais, empresariais ou destinados à moradia, que foram instalados há alguns anos ou que estão ainda em obras. Todavia, uma diferença no caso da JK, que veremos neste tópico, é que ela aparenta estar mais num processo de “construção” do que as outras, que já estão estabelecidas. Há vários outdoors, que são renovados frequentemente, promovendo novos empreendimentos, mostrando que nesta área o mercado imobiliário está em frequente atividade.

Um dos primeiros grandes estabelecimentos comerciais localizados na JK é o *shopping* Iguatemi Rio Preto, mas este localiza-se no final da avenida e será melhor destacado posteriormente. Existe um outro empreendimento, que desta vez está no começo da avenida, que é o hipermercado da rede Muffato (Figura 87), inaugurado nessa região em 2015.

Figura 87. Hipermercado Muffato.

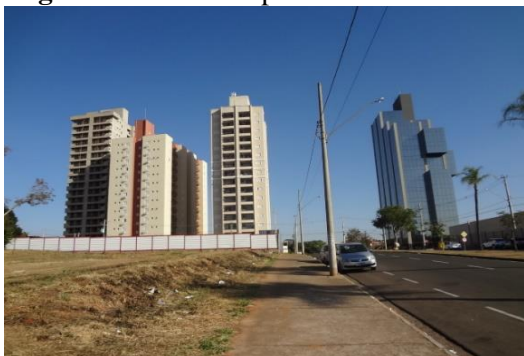


Fonte. Acervo do autor.

Segundo matéria publicada no site da Associação Brasileira de Supermercados (ABRAS) na época da inauguração, o grupo Muffato investiu R\$ 49 milhões no projeto que conta com 25 mil m² de área construída⁹⁷.

Segundo Baudrillard (1981, p. 100), empreendimentos como os hipermercados e os *shopping centers*, que são “servidos por uma rede programada de trânsito”, não são absorvidos pelas cidades, pelo contrário, são eles que estabelecem “uma órbita sobre a qual se move a aglomeração”. Nesse contexto, podemos observar que na rua logo atrás do hipermercado Muffato já proliferaram novos condomínios verticais. Já existem os edifícios inaugurados – que inclusive ainda contam com apartamentos à venda –, os que ainda estão em obras e até mesmo a área onde futuramente existirá um novo empreendimento, conforme veremos nas Figuras 88, 89 e 90.

Figura 88. Edifícios próximos ao Muffato.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 89. Anúncio ao lado do Muffato.



Fonte. Acervo do autor.

⁹⁷ Para mais informações, consultar: <http://www.abrasnet.com.br/clipping.php?area=31&clipping=53100>

Figura 90. Anúncio de apartamento à venda.



Fonte. Acervo do autor.

Dessa forma, esses empreendimentos, segundo Sposito (2013, p. 75), “exercem atração sobre todo o conjunto da cidade [...], bem como, muitas vezes, polarizam moradores de outras cidades que estão próximas àquela em que se instalam”.

Conformam, deste modo, uma centralidade que não é hierarquicamente inferior à do centro principal, em termos de oferta, diversidade ou grau de especialização dos bens e serviços que oferecem, mas, sim, que compete com o centro principal, num esforço de oferecer um *mix* muito diversificado de bens e serviços (é o caso dos *shopping centers*) ou muito especializado e sofisticado (como podemos notar com os centros empresariais ou de negócios, por exemplo) (SPOSITO, 2013, p. 75).

Sobre essa questão de criar uma nova centralidade, é importante fazermos algumas considerações. Ao longo deste capítulo sobre a zona Sul, estamos mostrando os impactos que empreendimentos como os condomínios fechados e os *shopping centers* exerceram e ainda continuam exercendo nesta região desde a década de 1970. Nesse contexto, mostramos como o Riopreto Shopping, inaugurado em 1988, contribuiu para a urbanização desta área; por outro lado, o Plaza Avenida, inaugurado em 2007, também teve influência (sobretudo na verticalização), contudo, foi menor do que o identificado para o primeiro centro de compras, visto que eles estão localizados próximos, ou seja, o Plaza chegou em uma área já bem servida de opções comerciais e de serviços. Todavia, no caso do Iguatemi, inaugurado em 2014 no final da Avenida Juscelino Kubitschek, o impacto é semelhante ao do Riopreto Shopping, visto que ele chega numa área ocupada sobretudo por enclaves de luxo, onde ainda não havia tantos estabelecimentos variados quanto tem hoje, por exemplo, estabelecendo assim a “órbita” citada anteriormente em Baudrillard (1981) que move a aglomeração com novas vias, edifícios, loteamentos etc.

A paisagem por praticamente toda a extensão da Avenida Juscelino Kubitschek é de uma região em construção. A avenida se estende por aproximadamente 4,7 km, e o que mais se

observa durante esse trajeto são os anúncios de novos empreendimentos. Da mesma forma, ao lado dos anúncios estão os canteiros de obras e os edifícios já inaugurados.

Segundo reportagem⁹⁸ realizada em janeiro de 2018, foi ressaltado que os agentes envolvidos no mercado imobiliário de Rio Preto estavam otimistas com o ano. A matéria cita como exemplos as empresas Hugo Engenharia, o Grupo Tarraf, a Setpar e a Rodobens Negócios Imobiliários (que agora utiliza somente a sigla RNI). Além delas, podemos incluir também a MRV e a Pacaembu Construtora, que promovem boa parte dos empreendimentos populares na cidade, além da Lupema Engenharia e da BKO Incorporadora.

Uma coisa é possível confirmar: durante todo o trabalho de campo nas zonas Sul e Norte principalmente, essas empresas estão envolvidas em praticamente todos os projetos imobiliários encontrados. No entanto, podemos incluir também nessa lista a HDauff Empreendimentos Imobiliários (de propriedade da família Hawilla) que, apesar de estar presente em um número menor de novos condomínios residenciais ou empresariais, abertos ou fechados, populares ou exclusivos, está financiando a construção do Georgina Business Park, por exemplo, que foi visto no subcapítulo da Avenida Anísio Haddad, além das expansões do condomínio Quinta do Golfe, na Avenida Juscelino Kubistchek.

As Figuras 91, 92, 93 e 94 mostrarão em seguida alguns exemplos de outdoors das incorporadoras que estão anunciando novos empreendimentos residenciais na Avenida Juscelino Kubitschek.

Figura 91. Outdoor da RNI negócios imobiliários promovendo as obras do condomínio vertical Green Home.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 92. Outdoor da Hugo Engenharia promovendo as obras do condomínio vertical Aracês.



Fonte. Acervo do autor.

⁹⁸ Liza Mirella, “Mercado imobiliário está animado com 2018”, *Diário da Região*, 27/01/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/01/economia/rio_preto_e_regiao/1093218-mercado-imobiliario-esta-animado-com-2018.html>. Acesso em: 24 dez. 2018.

Figura 93. Outdoor da Tarraf Empreendimentos ao lado do Iguatemi Rio Preto.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 94. Outdoor da BKO Incorporadora promovendo o condomínio vertical BKO Wave.



Fonte. Acervo do autor.

Algo a se destacar é que a maioria dos novos empreendimentos em construção e já inaugurados são verticais (Figuras 95, 96, 97 e 98). Além disso, conforme visto acima, é frequente ver também exposto em alguns outdoors a fonte de financiamento desses projetos imobiliários, que são os bancos como a Caixa, o Santander, o Bradesco e o Banco do Brasil.

Figura 95. Obras em andamento no edifício Green Home.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 96. Obras em andamento no edifício Reserva dos Gûyrás.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 97. Edifício Duo JK.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 98. JK Essencial Residence.



Fonte. Acervo do autor.

A cidade capitalista, Harvey (2016, p. 150) salienta, é “construída como uma obra de arte por si só, com uma arquitetura fabulosa e de significados icônicos conflitantes”.

Os espetaculares centros de compras e a criação perpétua do espetáculo urbano pós-moderno contrastam com o alastramento urbano e os condomínios fechados, que, por sua vez, contrastam com cortiços, bairros de imigrantes e da classe trabalhadora e, em muitas cidades do mundo, grandes conjuntos de casas construídas pelos próprios moradores. A cidade capitalista é o ponto alto da tentativa do capital de parecer civilizado e representar a grandeza das aspirações humanas (HARVEY, 2016, p. 150).

Essa cidade capitalista, construída pelos agentes como uma “obra de arte”, muitas vezes sai toda borrada, cheia de problemas que são visíveis a olho nu até por pessoas que não são propriamente especialistas em avaliar essas obras. Várias contradições são notadas entre os espaços que são conservados e entre os que são praticamente invisíveis, onde os moradores são abandonados à própria sorte. Conforme virá a seguir no último tópico sobre a zona Sul, nessa região em expansão, composta por vários condomínios fechados de luxo onde algumas casas chegam a custar mais de R\$ 3 milhões, existem loteamentos que foram abandonados pelo poder público, pelos proprietários e pelos próprios moradores que desistiram de esperar soluções para os vários problemas existentes.

Seguindo o trajeto pela Avenida Juscelino Kubitschek, destacamos a presença de escolas particulares, restaurantes, clínicas médicas, academias etc. No caso das escolas, é algo esperado que elas aproveitem o público alvo infantil e se instalem nessas áreas, já que nos arredores existem condomínios fechados horizontais e verticais se multiplicando. As Figuras 99 e 100 mostram os colégios Carlos Chagas Filho e Mapple Bear⁹⁹.

Figura 99. Colégio Carlos Chagas Filho.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 100. Colégio Maple Bear.



Fonte. Acervo do autor.

⁹⁹ O colégio canadense Maple Bear chegou ao Brasil em 2006. Segundo informações no site, o método de ensino é baseado no bilinguismo, ou seja, as crianças são alfabetizadas desde o início em português e inglês. Presente em todas as regiões do Brasil, em Rio Preto existem duas unidades: uma na Avenida Juscelino Kubitschek e outra no bairro Redentora, na região central da cidade. Para mais informações sobre a instituição de ensino, consultar o portal eletrônico: <https://maplebear.com.br/PorqueMapleBear>

É importante destacar que, nas outras avenidas mencionadas, o número de colégios privados observados foi menor em comparação com a Juscelino Kubitschek, em parte pelo fato desses estabelecimentos já estarem fixados em outras regiões da cidade bastante populosas, como, por exemplo, nos arredores da região central. Além do *shopping* Iguatemi, dos colégios e do hipermercado, já citados anteriormente, por toda a extensão da JK foram instalados, ao longo dos anos, uma variedade de novos estabelecimentos dos mais variados segmentos, por exemplo: um campus da instituição privada Universidade Paulista (UNIP), que já estava presente antes da chegada do Iguatemi, restaurantes, clínicas médicas, um complexo multimarcas especializado em comercializar automóveis importados¹⁰⁰, um escritório especializado em energia solar, academias, escritórios especializados em projetos imobiliários etc. Há até mesmo um vendedor de frutas que de vez em quando estaciona o seu carro nos arredores dos condomínios. As Figuras 101, 102, 103 e 104 mostram alguns dos exemplos citados.

Figura 101. Campus da Universidade Paulista.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 102. Outdoor do Complexo Multimarcas.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 103. Clínica de cirurgia plástica.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 104. Vendedor de frutas.



Fonte. Acervo do autor.

¹⁰⁰ As concessionárias que fazem parte deste complexo são a BMW, Jaguar, Land Rover e Audi.

Quando foi feito o trabalho de campo na Avenida Anísio Haddad, em novembro de 2018, um dos destaques ficou para a preservação e manutenção de um canteiro central, que é feito pelos proprietários nos condomínios Débora Cristina e Green Palm. Assim como ocorre nesse exemplo, na Avenida Juscelino Kubitschek também existem alguns condomínios fechados horizontais de luxo, como, por exemplo, o Green Valey Edge City, o Eco Village, o Village Flamboyant e o Quinta do Golfe. Nesse contexto, há também um canteiro central que se estende por toda a JK até os arredores do *shopping center*. Nas localidades mais próximas dos condomínios, por exemplo, foram construídas áreas de lazer bastante arborizadas (Figuras 105 e 106) e com aparelhos de ginástica para os moradores que frequentam esses locais. No caso dessas instalações, quem faz a manutenção não são os proprietários que vivem nos enclaves, mas sim a Prefeitura e uma empresa que já foi citada e que está presente em vários empreendimentos na cidade: a Rodobens (Figura 107). Este é um exemplo de parceria entre o poder público e uma empresa privada, contudo, que visa o benefício de uma área específica. Nesses espaços, a vigilância e o controle existem para evitar que ocorra o uso dessas áreas de lazer por moradores de rua, por exemplo, o que potencialmente desvalorizaria a terra nas proximidades.

Figura 105. Área de lazer.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 106. Área de lazer.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 107. Placa de preservação da área de lazer.



Fonte. Acervo do autor.

Para Giddens (2002, p. 154), na cidade, a “natureza ainda sobrevive como áreas verdes cuidadosamente conservadas”:

[...] mas em sua maior parte essas áreas são artificialmente construídas – na forma de parques, áreas de recreação e assim por diante. Criam-se jardins, cuidam-se de árvores e cultivam-se plantas domésticas; mas tudo isso é parte do ambiente criado, e só é “natural” na medida em que depende de processos orgânicos e não só da manufatura humana. A cidade moderna é de longe a série mais extensiva e intensivamente artificial de cenários para a atividade dos homens que jamais existiu (GIDDENS, 2002, p. 154).

Nas cidades, o verde cada vez mais vai sendo substituído pelo cinza das construções e pelas fachadas espelhadas dos novos edifícios empresariais, dos hipermercados e dos grandes centros de compras. Nesse contexto, os agentes, usando a influência que dispõem, aparentam ter uma função dupla, ou seja, primeiro, eles se responsabilizam pela substituição das áreas verdes naturais existentes na cidade por novos projetos imobiliários, depois, eles investem exatamente no planejamento, construção e posterior conservação de novas áreas de lazer, dessa vez patrocinadas pelas incorporadoras e até mesmo pela Prefeitura, trazendo as parcerias entre o poder público e as empresas privadas que remodelam áreas inteiras. Mas isso também ocorre no interior dos empreendimentos imobiliários. Nos condomínios fechados de luxo, por exemplo, os moradores vivem em uma realidade que, de certa forma, é simulada, onde existem campos de golfe, amplos jardins bem cuidados, pequenos lagos artificiais etc., tudo mantido pelos moradores e pelos proprietários dos enclaves. Em alguns casos, esses condomínios podem estar localizados há uma distância curta de um bairro popular ou de uma favela, onde existam graves carências em infraestrutura. Até mesmo em alguns *shopping centers* existem jardins que são planejados no interior dos complexos, que, somado aos outros atrativos, simulam uma realidade ideal que cada vez mais está em falta do lado de fora. As próprias interações entre os moradores são enfraquecidas, visto que, nesses espaços, não só os visitantes são selecionados, como também as relações. Conforme Serpa (2011, p. 35) aponta, essas diferenças são bastante influenciadas pela classe social:

Nos bairros populares, a limitação de oportunidades, a pobreza e o isolamento relativos, a insegurança e o medo acabam por fortalecê-las e torná-las parte fundamental da trama de relações familiares. Nos bairros de classe média, as relações entre vizinhos são mais seletivas e pessoais, já que o maior poder aquisitivo faz diminuir a necessidade de ajuda mútua e aumenta a necessidade individual de espaço (SERPA, 2011, p. 35).

Na Avenida Anísio Haddad, a presença de placas anuncia a HDauff Empreendimentos Imobiliários como responsável pela duplicação da avenida. No mesmo contexto, agora no caso da Juscelino Kubitschek, o grupo Iguatemi desde o lançamento do projeto investiu em obras de

melhoria ao longo da avenida. Há o exemplo de uma rotatória que tanto dá acesso ao *shopping* para quem chega a Rio Preto pela BR-153¹⁰¹, que passa em frente ao empreendimento, quanto para quem sai da cidade em direção ao interior. No site do grupo Iguatemi, essas obras são descritas como um “presente para a cidade”. No entanto, houve outras obras de melhorias que ocorreram – estas fizeram parte das contrapartidas exigidas da empresa para a implantação do *shopping* –, conforme relatado em entrevista¹⁰² concedida pelo Gerente Geral do Iguatemi Rio Preto, Fernando Brandão¹⁰³:

[...] a gente modificou bastante o entorno aqui. Primeiro que a gente fez uma reforma de infraestrutura para receber o empreendimento bastante grande, então a gente duplicou a J.K [Avenida Juscelino Kubitschek] até o final [...]; a gente dobrou a capacidade de linha de transmissão de energia elétrica uma nova sub estação da CPFL [Companhia Paulista de Força e Luz] para atender a zona sul da cidade, então hoje a região sul não depende só de uma linha, ela tem duas linhas, a gente dobrou a capacidade; então a gente fez esse desenvolvimento do entorno aqui para poder receber o empreendimento. A gente sabe que a construção de um *shopping center*, isso é, em qualquer mercado, ela traz um desenvolvimento imobiliário forte no entorno dele e isso acontece tanto nas grandes capitais quanto nas cidades médias então qualquer *shopping center* será um polo de desenvolvimento do entorno.

[...] a gente fez toda essa parte de captação de águas pluviais que vem aqui do começo dessa bacia que pega a avenida J.K e vai até a Bady Bassitt, então a gente fez toda essa captação onde a gente tem sistemas de retenção e retardo de água pluvial bastante interessante para ajudar minimizar a deposição lá em baixo na Bady Bassitt.

Uma obra que foi feita pelo *shopping* independente de qualquer contrapartida foi essa rotatória na frente do *shopping*, então isso não era contrapartida, mas ali existia um trevo que era muito perigoso, então a gente entendeu que seria benéfico tanto para o *shopping* quanto para a cidade resolver essa questão desse cruzamento entre a avenida J.K e a BR-153. Então foi um investimento que o *shopping* fez dependente de contrapartida legal e aí você depende lógico de relacionamentos. Aqui foi relacionamento de prefeitura com o DNIT [Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes], ANTT [Agência Nacional de Transportes Terrestres], Transbrasiliana [concessionária que administra a BR-153]. Você tem que juntar todo mundo numa mesa para poder resolver e dar uma solução, então o relacionamento tem que ser bom, não existe outra opção.

(Fernando Brandão, Gerente Geral do Iguatemi Rio Preto, 16/06/2015)

¹⁰¹ Segundo informações disponíveis no site da instituição, o investimento foi de R\$ 10 milhões nas obras. Para consultar outros dados sobre o empreendimento, acessar: <https://iguatemi.com.br/institucional/shopping-e-outlets/iguatemi-sao-jose-do-rio-preto>

¹⁰² Entrevista realizada no dia 16/06/2015 pelo Prof. Dr. Márcio José Catelan acompanhado pelos acadêmicos Agnaldo da Silva Nascimento, Luiz Henrique Mateus Lima, Meire Brasilino Michelan e Priscila Estevam Engel.

¹⁰³ O entrevistado exerceu o cargo de Gerente Geral até janeiro de 2016.

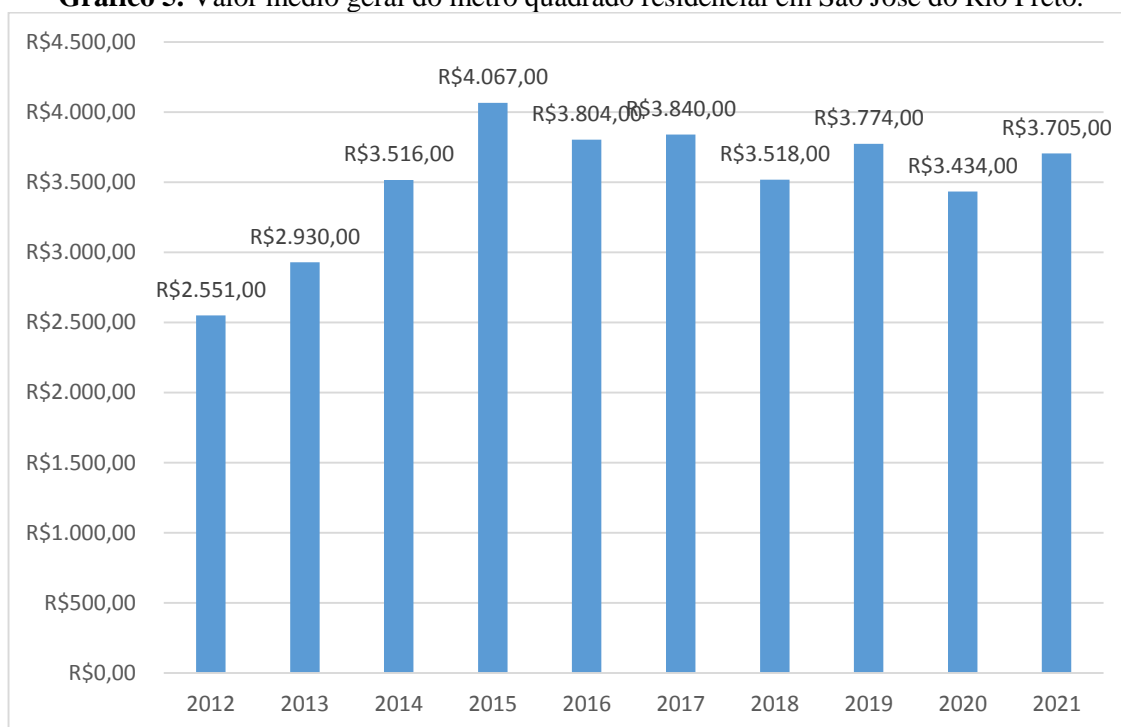
Essas obras são benéficas para a cidade e para a região em que são realizadas, visto que significam melhorias em importantes vias da cidade, como foi destacado pelo entrevistado quando mencionou obras no sistema de captação de águas que vão da Avenida Bady Bassitt até a Juscelino Kubitschek. É importante lembrar que as enchentes são um problema frequente na cidade. Todavia, é preciso ressaltar que o *shopping* e também os especuladores podem se beneficiar até mais do que os próprios cidadãos. No caso da rotatória, por exemplo, agora quem chega à Rio Preto planejando passar um dia em algum dos centros de compras pode entrar direto no Iguatemi, visto que há um acesso pronto e seguro. Este foi um “presente” para a cidade, conforme diz no portal eletrônico do empreendimento, mas quem se beneficia mais com isso é o próprio *shopping*, que ganha uma vantagem na disputa pelos consumidores que ocorre com os outros dois centros de compras localizados na zona Sul principalmente. Por outro lado, a duplicação nas vias e o aumento da capacidade das linhas de energia elétrica trazem resultados para os proprietários dos terrenos que estão ociosos nesta área, assim como para os apartamentos e casas que estão à venda nos projetos já inaugurados ou ainda em obras. Todas essas melhorias aumentam o valor do metro quadrado e dos produtos imobiliários nesta região, assim como impactam também na homogeneidade, visto que não são todos que podem pagar o preço de viver num local em que há infraestrutura completa. O capital, o mercado e a propriedade privada novamente definem o lugar de cada um na cidade.

Desde o anúncio e posterior inauguração do Iguatemi e dos demais estabelecimentos comerciais que vieram em seguida houve aumento no valor da terra nesta região. Em uma reportagem¹⁰⁴ de 2014, por exemplo, é destacado que um ponto comercial que estava cotado em R\$ 1 mil em 2012 já havia saltado para R\$ 2,3 mil por efeito das mudanças em evidência. No caso dos imóveis residenciais, os custos são três vezes maiores até hoje.

Antes de falarmos dos altos valores do metro quadrado na zona Sul, iremos apresentar, abaixo, o Gráfico 5 com os valores médios do metro quadrado em toda São José do Rio Preto entre 2012 e 2021. As informações foram coletadas nos relatórios do SECOVI-SP que apresentam os resultados do mercado imobiliário rio-pretense:

¹⁰⁴ Liza Mirella, “Zona Sul vive forte momento de transformação econômica”, *Diário da Região*, 03/08/2014. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/economia/materia.php&cd_matia=800714> Acesso em: 02 set. 2020.

Gráfico 5. Valor médio geral do metro quadrado residencial em São José do Rio Preto.



Fonte. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comercial de São Paulo (SECOVI-SP); Agente Imóvel.

Esses valores médios gerais são estimativas que correspondem aos imóveis de dois dormitórios, que são bastante comercializados nas diferentes regiões da cidade. Eles aumentam e diminuem conforme o número de dormitórios é maior ou menor. Escolhemos esta opção para efeitos de comparação com imóveis recentes e que contam com a mesma quantidade de dormitórios e com metragem semelhante na Avenida Juscelino Kubitschek. Como os lançamentos nesta área são em sua maioria de novos condomínios verticais, iremos utilizá-los como exemplo. Para isso, faremos uma operação simples utilizando o preço do imóvel dividido pela metragem e teremos as seguintes informações:

- Integrato Iguatemi: R\$ 7.777,00;
- Terraço JK: R\$ 7.115,00;
- Splendor Residence: R\$ 7.095,000
- Reserva dos Gúyrás: R\$ 6.676,00;
- Reserva dos Aracês: R\$ 6.461,00;
- Duo JK: R\$ 6.100,00;
- BKO Wave: R\$ 6.060,00;
- Cenarium Residence: R\$ 5.714,00;
- Residencial Caravaggio: R\$ 5.428,00;

- Residencial Portella Franco: R\$ 5.223,00;
- Residencial Villa Gimenes Vivienda: R\$ 4.388,00;

Conforme os valores acima mostram, mesmo se pegarmos como exemplo o ano em que o valor médio geral do metro quadrado na cidade foi mais alto – em 2015 com R\$ 4.067,00 –, ainda assim um imóvel na zona Sul tem a metragem mais valorizada. O exemplo mais caro, um apartamento no condomínio Integrato Iguatemi, tem esse nome pois está localizado no mesmo complexo que o *shopping center*. Fora dessa região, apartamentos na região central que seguem este padrão de dois dormitórios e com metragem semelhante estão entre os mais caros, seguidos pela zona Leste. Entre os mais baratos, estão os imóveis nas zonas Norte e Oeste, visto que são em sua maioria empreendimentos populares. Contudo, se tivéssemos incluído os condomínios horizontais, provavelmente os valores seriam bem mais altos do que os apartamentos. É importante ressaltar também que demos apenas estimativas. Vários fatores podem influenciar no valor do metro quadrado para mais ou para menos, como, por exemplo, o bairro em que está localizado (se o movimento nas ruas é calmo ou movimentado), o tipo de terreno (plano, em aclive ou declive), a infraestrutura disponível nos arredores e a presença de escolas, hospitais, postos de saúde, supermercados etc. No caso dos empreendimentos localizados em condomínios fechados, os próprios artefatos de segurança ajudam a valorizar o imóvel. Além do que foi citado, o próprio mercado é essencial para determinar o valor do metro quadrado. Assim, as zonas Sul, Leste e o Centro de Rio Preto se destacam positivamente por serem as mais bem servidas de infraestrutura, enquanto Norte e Oeste ainda carecem de melhorias.

As melhorias que foram implantadas nesta área, não só pelo grupo responsável pelo *shopping*, mas também pelas outras empresas que construíram seus empreendimentos imobiliários, modificaram profundamente a paisagem. Em várias regiões de São José do Rio Preto, e na Avenida Juscelino Kubitschek em particular, existem algumas chácaras que, de certa forma, parecem estar deslocadas da realidade do cenário nos arredores, onde praticamente tudo está virando um campo de obras. Cada vazão urbano ainda existente nos arredores aparenta estar com os dias contados, ou seja, o proprietário provavelmente aguarda o melhor momento para vendê-lo à alguma empresa, ou, pelo menos, manter alguma porcentagem, como ocorreu no caso do Iguatemi, destacado em uma reportagem¹⁰⁵ que o grupo se tornou proprietário de 88% do negócio enquanto o antigo dono das terras manteve os 12% restantes.

¹⁰⁵ “Iguatemi vai construir *shopping* em São José do Rio Preto”, *Exame*, 28/03/2011. Disponível em: <https://exame.com/negocios/iguatemi-vai-construir-shopping-sao-jose-rio-preto-534898/> Acesso em: 02 set. 2020.

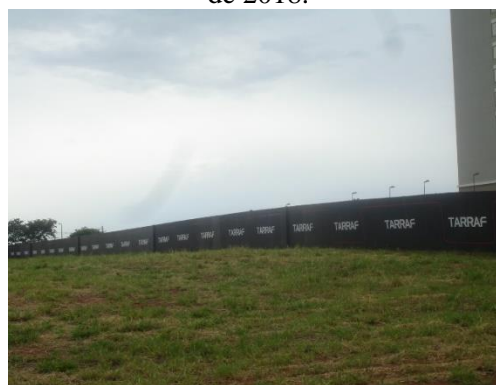
A rapidez com que são anunciados novos projetos imobiliários se faz visível quando ressaltamos que um primeiro trabalho de campo para a escrita deste capítulo foi realizado no mês de junho de 2018 na Avenida Juscelino Kubitschek, e naquela época ainda não existiam alguns *outdoors* do Grupo Tarraf próximos ao Iguatemi anunciando futuros empreendimentos. Quando voltamos lá, agora no mês de dezembro, já estavam presentes novos anúncios onde antes estava vazio. As Figuras 108 e 109 foram tiradas de ângulos diferentes, mas ambas mostram uma área ao lado do hotel *Hyatt Place*, localizado no mesmo complexo que o *shopping*, onde antes não existiam tapumes de obras da empresa.

Figura 108. Foto tirada em junho de 2018.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 109. Foto tirada em dezembro de 2018.



Fonte. Acervo do autor.

No caso das chácaras, conforme ressaltamos acima, elas parecem estar deslocadas nesta região. Elas trazem algumas lembranças que cada vez menos são vistas na cidade, que está se expandindo continuamente a partir da instalação de seus novos projetos imobiliários. O próprio verde da vegetação vem se tornando raro fora dessas propriedades. Em algumas dessas chácaras os proprietários ainda criam alguns animais que ficam soltos pelas propriedades. As Figuras 110, 111, 112 e 113 mostram alguns exemplos.

Figura 110. Chácara na zona Sul.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 111. Chácara na zona Sul.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 112. Criação em uma chácara.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 113. Animais soltos na propriedade.



Fonte. Acervo do autor.

Isolando essas fotos, a impressão que se tem à primeira vista é que elas foram tiradas na zona rural da cidade, mas essas chácaras estão localizadas há poucos metros do campus da UNIP, por exemplo, além de serem vizinhas de condomínios fechados e estarem há 2 km do *shopping* Iguatemi.

Nos três primeiros eixos que foram observados e descritos neste capítulo (Avenidas Brigadeiro Faria Lima/Anísio Haddad, José Munia/Romeu Strazzi/Brasilusa e por fim a Juscelino Kubitschek) nós pudemos encontrar várias semelhanças e também algumas diferenças em relação ao que acontece nos arredores. Entre as semelhanças estão principalmente a existência dos condomínios fechados verticais e horizontais, que são de caráter mais exclusivo, além da verticalização que ocorre em determinadas áreas dessas avenidas. Nessas áreas existem também bairros tradicionais mais populares (como o Parque Estoril), porém, eles não foram implantados como loteamentos de programas habitacionais, da forma como ocorre na zona Norte, por exemplo. Além disso, em todos os eixos existem *shopping centers*, seja no começo (Plaza Avenida), na metade (Riopreto Shopping) ou no final (Iguatemi), e estes estabelecimentos comerciais ajudam a orientar e a reconfigurar áreas, ou seja, a “construção de bairros residenciais, a criação de novos centros de serviços e o aproveitamento das grandes vias de circulação são processos que envolvem interesses convergentes aos dos SC [*shopping centers*], levando até mesmo a associações” (GAETA, 1992, p. 58). Podemos citar como um exemplo para as associações citadas acima as obras da rotatória que dá acesso ao Iguatemi para quem chega do interior via BR-153, onde o grupo responsável pelo empreendimento investiu capital próprio alegando ser um “presente” para a cidade, mas que, por outro lado, favorece bastante o próprio centro de compras. A produção de novos empreendimentos imobiliários é algo bastante visto também e que foi destacado ao longo de todo o capítulo.

Todavia, enquanto se nota um processo de verticalização nos arredores das Avenidas José Munia, Romeu Strazzi e Juscelino Kubitschek, o mesmo não pode ser dito da Brigadeiro Faria Lima e da Anísio Haddad, já que as obras dos grandes edifícios residenciais e empresariais praticamente não são vistas nessa área. O Georgina Business Park é o grande empreendimento em construção nessa área, pelo menos por enquanto.

No entanto, antes de terminar este trabalho pela zona Sul da cidade, ainda abordaremos um quarto eixo, que foi incluído enquanto os trabalhos de campo já estavam em desenvolvimento e que traz algo diferente do que foi visto até agora. Os contrastes são perceptíveis, pois, em uma mesma região que está valorizada e em expansão por conta do mercado imobiliário aquecido mesmo em tempos de pandemia, nós temos alguns bairros que foram completamente abandonados por aqueles que deveriam se encarregar de promover as melhorias necessárias.

3.3.4. Eixo 4: Estrada José Domingos Neto e Avenida Paulo de Oliveira e Silva

Logo no início, ao acessar na Estrada José Domingos Neto¹⁰⁶, já existem dois loteamentos populares recentes nessa região da cidade: Europark, implantado pela Costa e Brito Incorporadora Ltda. e o Setsul (Figura 114), implantado pela SETPAR Empreendimentos, que tem um escritório localizado no bairro Redentora, na região central. Além desses loteamentos, existem outros bairros mais antigos, como, por exemplo, o Residencial Cidade Jardim, o Jardim São Marcos e o Parque Residencial Vida Nova Fraternidade I e II (Figura 115). Todos esses loteamentos e bairros citados contam com infraestrutura adequada para os cidadãos. No entanto, um dos casos mais graves nessa região ocorre com os loteamentos Auferville I, II, III e IV. Esses empreendimentos foram implantados no extremo Sul de Rio Preto em 1999, e até hoje os moradores não contam com o básico da infraestrutura que deveria ter sido disponibilizada. Apesar de termos citado apenas quatro loteamentos, existe ainda um Auferville V também, mas este, por algum motivo, foi construído à Nordeste da cidade. Todavia, os problemas em relação à falta de condições ocorrem da mesma forma.

O Mapa 17 traz as localizações de todos bairros citados acima. Na página seguinte ao Mapa, virão as Figuras anunciadas.

¹⁰⁶ Ao pesquisar pelo Google Maps, existe a Avenida Horácio Neves de Azevedo mas, seguindo o mapa elaborado e disponibilizado pela Prefeitura, existe somente a Estrada José Domingos Neto, assim, escolhemos manter a versão da Prefeitura.

Mapa 17. Localização dos loteamentos citados no eixo 4.

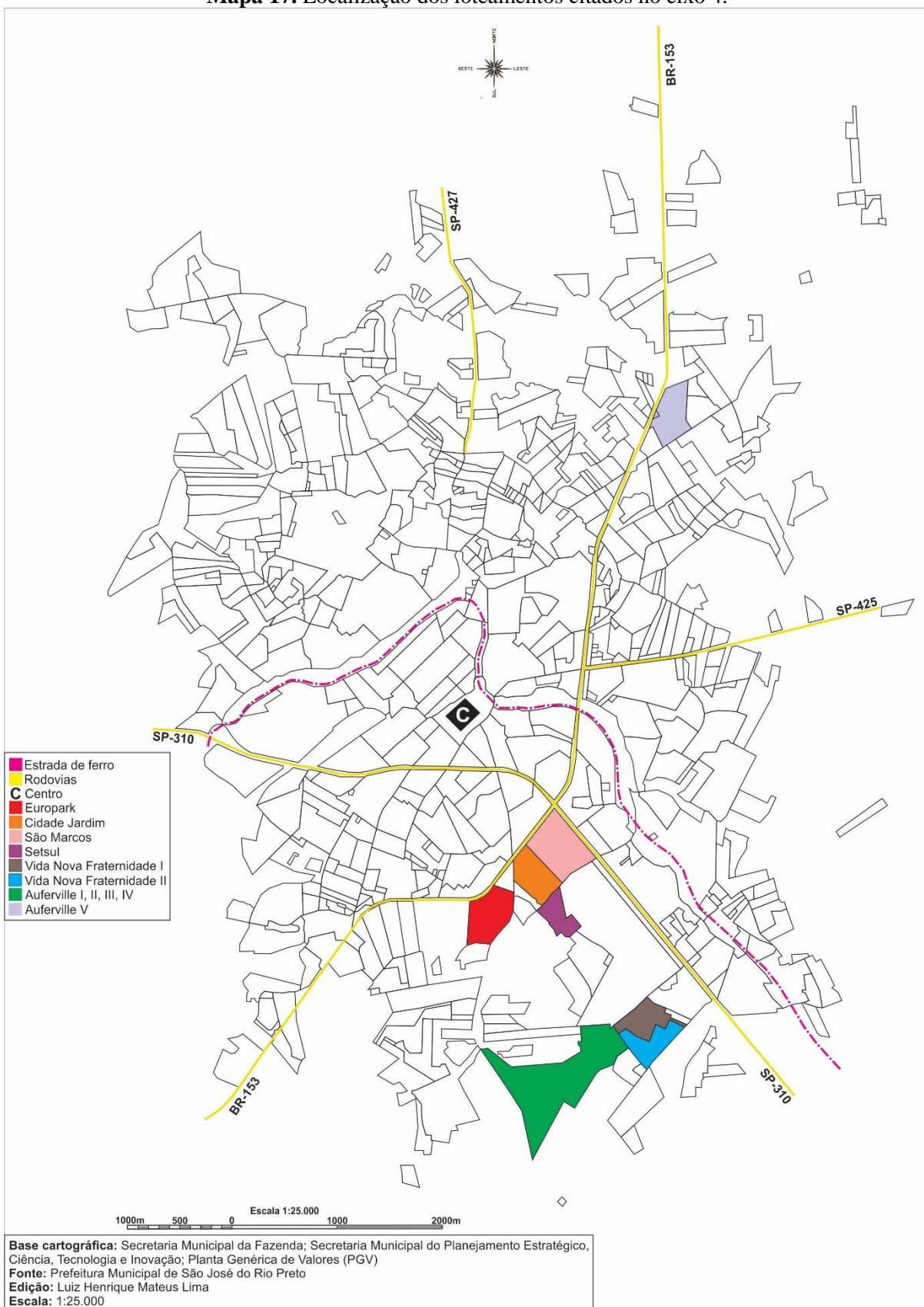


Figura 114. Vista aérea do Residencial Setsul.



Fonte. Site da Emais Urbanismo.

Figura 115. Vista aérea do Residencial Vida Nova Fraternidade.



Fonte. Site da Pacaembu Construtora.

Para o capital e os seus agentes, não existem obstáculos para a execução das suas obras. Eles destroem, criam, e, se for preciso, repetem o processo em busca de resultados que sejam cada vez mais funcionais aos seus interesses. Eles têm os meios para chegar aos fins necessários. Quando analisamos o caso da produção capitalista do espaço urbano, temos certeza que os obstáculos citados acima servem como um desafio a mais para os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os bancos, a própria administração pública e os demais agentes envolvidos que tem seus interesses e que, se for preciso, aprovam leis que facilitam o trabalho. Em alguns casos, Prado Júnior (2012, p. 146) salienta que a urbanização aos poucos supera “aqueles obstáculos naturais e outras dificuldades que o crescimento fulminante da cidade não teve tempo de abater, preferindo contorná-los e os deixar provisoriamente entregues à sua feição natural”.

Os loteamentos Auferville, apontados no Mapa acima, começaram a ser planejados em 1998 no extremo Sul de Rio Preto, em uma área que avançava pela zona rural. Na época, o empreendimento era anunciado frequentemente até mesmo na emissora afiliada regional da Rede Globo, assim como foi um projeto que, inicialmente, serviria para puxar a expansão da zona Sul agora em um sentido distante dos condomínios exclusivos. No entanto, desde o início da implantação – 1999 – até hoje, já se passaram duas décadas de uma disputa entre a Prefeitura e os proprietários dos empreendimentos para decidir quem terá que arcar com os custos das obras de instalação da infraestrutura para os moradores que ainda residem no local, visto que até hoje não existe sequer o básico. É importante ressaltar que os loteamentos são legais e fazem parte do mapa oficial da cidade, mas seguem abandonados enquanto a Prefeitura e os loteadores brigam na justiça. E nessa queda de braço a administração pública aparentemente está perdendo.

Neste tópico, optamos por dar destaque para o caso dos loteamentos Auferville, pois eles representam exatamente o oposto do que vimos até então neste capítulo sobre a zona Sul, ou seja, em uma região que concentra os valores mais altos do metro quadrado na cidade, nós temos um empreendimento que foi esquecido pelas administrações municipais e pelos loteadores. Por outro lado, ele traz semelhanças e diferenças com os loteamentos ilegais que foram citados em outras passagens do capítulo. Primeiramente, ele é semelhante porque, depois de quase 20 anos que foi implantado, os moradores sequer contam com as obras de infraestrutura realizadas, que são obrigatórias. Por outro lado, ele é diferente porque, ao contrário dos empreendimentos ilegais, que foram implantados com um objetivo (chácaras de recreio) e posteriormente foram convertidos ilegalmente para outro uso (moradia definitiva), os cinco loteamentos Auferville estão legalizados. Os promotores imobiliários receberam as autorizações (mesmo com o empreendimento invadindo uma Área de Preservação Ambiental), mas, no meio do caminho, conforme veremos, as obras e, conseqüentemente, os moradores, foram abandonados. Dessa forma, em quase duas décadas, o que se vê é uma disputa entre a Prefeitura e os familiares do proprietário, já falecido, dos loteamentos, sobre a quem cabe a obrigação de arcar com as obras. Segue um relato da Secretária da Habitação sobre o empreendimento:

[O Auferville foi implantado em uma Área de Preservação Ambiental?]

Não. Ele está todo regularizado. Tem licença ambiental, tem compensação ambiental. Inclusive, quando ele foi feito, foram contratados os melhores técnicos do Brasil para fazer o empreendimento. A parte de drenagem, por exemplo, quem fez foi um dos técnicos que fez um dos projetos dos piscinões de São Paulo. Então, nós não estamos falando de um loteamento que foi feito de forma provinciana. Pelo contrário, ele seguiu todas as normas ambientais, inclusive com inovações de drenagem, de proteção ambiental, de tratamento de esgoto. A questão é que o loteador abriu falência no meio do caminho.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Destacaremos dois pontos deste relato. O primeiro é relacionado ao loteamento ter sido ou não implantado em um local de preservação ambiental. Apesar da Secretária falar que não, há alguns anos diferentes autores vem atestando o contrário em seus trabalhos que citam rapidamente o Auferville, como ocorre no exemplo a seguir:

Os loteamentos Auferville I, II, III e IV se localizam em uma área que foi considerada no Plano Diretor Urbano como de Preservação Ambiental. A extensão do perímetro urbano na direção de áreas de preservação foi fruto de um longo embate público que mobilizou setores organizados da comunidade. Apesar da Lei do Plano Diretor não permitir a urbanização nessas áreas e da manifestação pública de Associações de Bairros, IAB [*Instituto de Arquitetos*

do Brasil] e Sociedade de Engenheiros, a Câmara aprovou essa extensão e viabilizou a implantação dos loteamentos (BUENO, 2003, p. 156).

Na citação acima, o autor¹⁰⁷ se referiu somente a quatro empreendimentos, pois o quinto é o único que foi implantado fora da zona Sul de Rio Preto, neste caso, no sentido Nordeste. Novamente, assim como aconteceu em outras épocas na cidade, quando a decisão chegou aos membros da Câmara, eles foram a favor dos promotores imobiliários, e novas áreas foram incorporadas. Assim, foi criada a Lei nº 7.032/98 para viabilizar a implantação do Auferville e, graças a ela, “foi incluída no perímetro urbano, de uma única vez, uma vasta área considerada como região de segurança sanitária, segundo o Plano Diretor, por ser responsável pelo abastecimento da cidade” (SANTOS, 2013, p. 136).

Nos anos que se seguiram, foram encontrados vários problemas referentes às obras. Ainda em 2001, a justiça já havia embargado as obras em todos os cinco Auferville. Em uma reportagem¹⁰⁸ do *Diário da Região*, por exemplo, o promotor Fernando Dobbert na época atentou para as obras de infraestrutura que foram prometidas, mas que não foram realizadas. Uma outra preocupação era com a falta de obras que evitassem a poluição do Córrego dos Macacos, que passa entre os loteamentos e que futuramente poderia transportar os dejetos até as águas da Represa Municipal, que abastece a cidade. Sobre essa questão, Azevedo (2004, p. 239) cita algumas multas que o empresário responsável pelo empreendimento recebeu por realizar obras sem as autorizações:

As primeiras autuações foram em julho de 1998, por impedir a regeneração da vegetação considerada de preservação permanente e pela abertura de canais de drenagem, secando a área da nascente que deságua no Córrego dos Macacos. No ano de 2000, entre tantas outras multas, o empreendedor foi multado por desviar o curso do Córrego dos Macacos sem autorização de órgãos ambientais (AZEVEDO, 2004, p. 239).

Essas questões foram essenciais para o embargo das obras, pegando de surpresa as primeiras famílias que nessa época estavam construindo suas casas no empreendimento e que precisaram paralisar tudo. Em parte, isso explica as ruínas de antigas obras que foram encontradas em um trabalho de campo realizado no Auferville III. Com as obras do loteamento embargadas e sem uma solução definitiva nessas duas décadas, a impressão que fica quando visitamos o loteamento é a de estarmos em uma cidade fantasma.

¹⁰⁷ José Carlos de Lima Bueno é arquiteto e planejador urbano, além de ter décadas de serviços prestados à Prefeitura de Rio Preto, inclusive como vereador e Secretário das seguintes pastas: Meio Ambiente; Agricultura e Abastecimento; e de Planejamento.

¹⁰⁸ Helena Tannus Bichara, “Juiz embarga mais 4 loteamentos do Auferville”, *Diário da Região*, 12/12/2001. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/cidades/juiz-embarga-mais-4-loteamentos-do-auferville-1.638208.html>. Acesso em: 09 abr. 2019.

A própria aprovação do loteamento, no final da década de 1990, ocorreu de forma conturbada. Segundo Bueno (2003, p. 178-9), para a aprovação, foi exigido “que o loteador penhorasse bens fora do loteamento para a garantia de sua exequibilidade. No entanto, o loteador se recusou e apresentou como garantia a própria gleba”. O resultado disso, segundo o autor ressalta, foi que o Secretário de Obras em exercício, José Anésio Colombo Júnior, se recusou a assinar o alvará. Dessa forma, o Prefeito da época (José Ferreira Liberato Caboclo - PFL) “chamou a si responsabilidade, assinou o alvará e aprovou o loteamento” (BUENO, 2003, p. 179), mas os problemas apenas estavam começando. Com o desenvolvimento das obras, o proprietário dos loteamentos, Áureo Ferreira (1940-2004), passou por problemas financeiros. O principal problema ocorreu quando o Banco Central autorizou, no ano de 2001, o processo de liquidação extrajudicial do Banco Interior, de propriedade do empresário rio-pretense, que foi inaugurado em 1992. Os loteamentos Auferville foram impactados diretamente, visto que dependiam de recursos vindos do Banco Interior. Conforme a Secretária da Habitação destaca:

No meio do caminho, o loteador abriu falência e não implantou a infraestrutura. Foi isso que aconteceu. E a garantia desse loteamento não foi dada fora dele, foi dado dentro, ou seja, os lotes que são garantias que a Prefeitura poderia vender para fazer o que o loteador deveria ter feito, está dentro do loteamento. Você não tem valor agregado. Então a gente só tem garantia. Dos 7 mil lotes, que são cinco Auferville, nós temos 1 mil, fora as outras áreas institucionais e os lotes dominiais. Nós temos 1 mil lotes de garantia. Então, para a gente fazer dinheiro com mil, nós precisamos ter infraestrutura, mas ele não está nem demarcado. Hoje tem uma decisão judicial; a gente tem um prazo para dotar esse loteamento de infraestrutura, que é de três anos. O nosso papel hoje é de mapear o Auferville.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Como o proprietário do loteamento já faleceu, os problemas do Auferville foram passados para os familiares vivos. Apesar da justiça ter condenado recentemente a Prefeitura a pagar pelas obras de infraestrutura nos próximos três anos, até hoje está em andamento uma disputa na justiça para resolver essa pendência, visto que sempre o lado derrotado recorre na decisão. Enquanto este problema se arrasta por duas décadas, os moradores seguem vivendo em uma situação difícil, onde sequer podem realizar obras de melhorias nas suas próprias casas devido aos embargos existentes nos loteamentos. Conforme Azevedo (2004, p. 239) salienta:

É oportuno ressaltar que esses moradores são considerados infratores por estarem morando no local sem o devido alvará, que é expedido pelo poder público municipal, tão logo a implantação de infraestrutura seja concluída. Por esta razão, tais moradores estão impedidos até mesmo de construir fossa em seus lotes. Nestas circunstâncias, resta a estes adquirentes, como única

alternativa, lançar seu esgoto no Córrego dos Macacos (AZEVEDO, 2004, p. 239).

O trabalho citado acima já é antigo, mas em mais de uma década pouca coisa mudou. Hoje, as poucas casas que possuem energia elétrica conseguiram isso a partir de uma ligação feita com algumas fazendas nas vizinhanças, cujos proprietários recebem um pagamento mensal para que a linha seja estendida para algumas casas no Auferville III principalmente. O abastecimento de água é feito por um caminhão pipa da Prefeitura, que passa no loteamento semanalmente.

Segundo reportagem¹⁰⁹ de 2016, o juiz auxiliar da 1ª Vara da Fazenda de Rio Preto, após receber um pedido das pessoas ligadas às empresas responsáveis pelos loteamentos, declarou que o processo onde a Prefeitura cobrava R\$ 91 milhões dos proprietários referentes às garantias hipotecárias pela construção e adequação dos loteamentos havia prescrito, visto que o prazo em que a cobrança deveria ter sido feita oficialmente havia ficado para trás há alguns anos. Com esse resultado, a decisão sobre quem deveria arcar com os custos das obras para a instalação da infraestrutura no Auferville continuaria em discussão.

Entretanto, conforme anunciado em reportagem mais recente¹¹⁰, houve uma nova decisão, citada acima pela Secretária da Habitação, em que a Justiça já exige que as obras sejam realizadas pela Prefeitura. Caso a decisão não fosse acatada, multas diárias poderiam ser aplicadas. Esse é um caso que ainda deve se arrastar por mais alguns anos, visto que a administração municipal segue recorrendo das decisões. Contudo, enquanto nada se resolve, os moradores que continuam vivendo nas poucas casas existentes nesses loteamentos tentam se adaptar às condições e seguem buscando suas próprias soluções.

Um trabalho de campo foi feito nos loteamentos para ver de perto a situação em que eles estão. Em alguns momentos é até difícil saber quando você está saindo do Auferville III (Figura 116) para o II ou I, por exemplo, já que praticamente todas as estradas são de terra e não existe um limite exato entre os loteamentos. A impressão que fica é a de estar andando por uma área há muito abandonada pela população, visto que construções foram deixadas pelos antigos proprietários.

¹⁰⁹ Vinicius Marques, “Juiz aponta prescrição no caso do Auferville”, *Diário da Região*, 01/06/2016. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/politica/materia.php&cd_matia=693625>. Acesso em: 26 dez. 2018.

¹¹⁰ Vinicius Marques, “Ultimato para a solução nos cinco Auferville”, *Diário da Região*, 07/12/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/12/politica/rio_preto_e_regiao/1132247-ultimato-para-solucao-nos-cinco-auferville.html>. Acesso em: 26 dez. 2018.

Figura 116. Entrada do Auferville III.



Fonte. Acervo do autor.

Logo ao entrar no loteamento já se torna perceptível a situação de abandono. É fácil encontrar várias construções que foram paralisadas ainda no começo e que hoje estão sendo ocupadas somente pela vegetação (Figura 117). Em algumas delas, existem pichações e as estruturas estão desabando (Figura 118). Além disso, existem postes de energia, mas vários sequer estão ligados uns aos outros, e as ruas se transformaram em área de pastagem para bovinos, já que o mato em algumas áreas está tomando conta da paisagem (Figura 119).

Figura 117. Construção abandonada.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 118. Construção abandonada.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 119. Animais andando livremente pelas ruas.



Fonte. Acervo do autor.

A pavimentação nos loteamentos é algo raro de encontrar (Figura 120). A maioria das vias são de cascalho, ou então já foram ocupadas pela vegetação (Figura 121), o que prejudica chegar em determinados locais, pois não se sabe mais o que é ainda é uma rua e o que é um lote, já que ambos estão se misturando. Contudo, existe asfalto em algumas ruas (Figura 122), mas mesmo nesses casos nota-se a má conservação, pois é frequente ver que várias partes estão quebradas.

Figura 120. Rua sem pavimentação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 121. Área ocupada pela vegetação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 122. Uma das poucas ruas pavimentadas.



Fonte. Acervo do autor.

Este é o exemplo do Auferville III e também do I, II e IV, já que todos estão localizados numa mesma área. No caso do V, localizado à Nordeste, além do abandono, o loteamento se tornou ponto de descarte de lixo. Neste caso, sequer existe alguma indicação de que um dia foi feito o traçado das ruas e muito menos da existência de pessoas vivendo ali.

Uma das poucas vitórias conquistadas pelos moradores dos loteamentos foi referente a isenção do pagamento do IPTU, que era cobrado normalmente apesar das condições precárias em que as famílias viviam. A Lei Complementar nº 492/2015, de autoria do vereador Fábio Marcondes (Partido Republicano – PR) foi aprovada na Câmara de Rio Preto em maio de 2016. Nesse caso, a decisão foi apoiada no Código Tributário Nacional, em que há a exigência de que

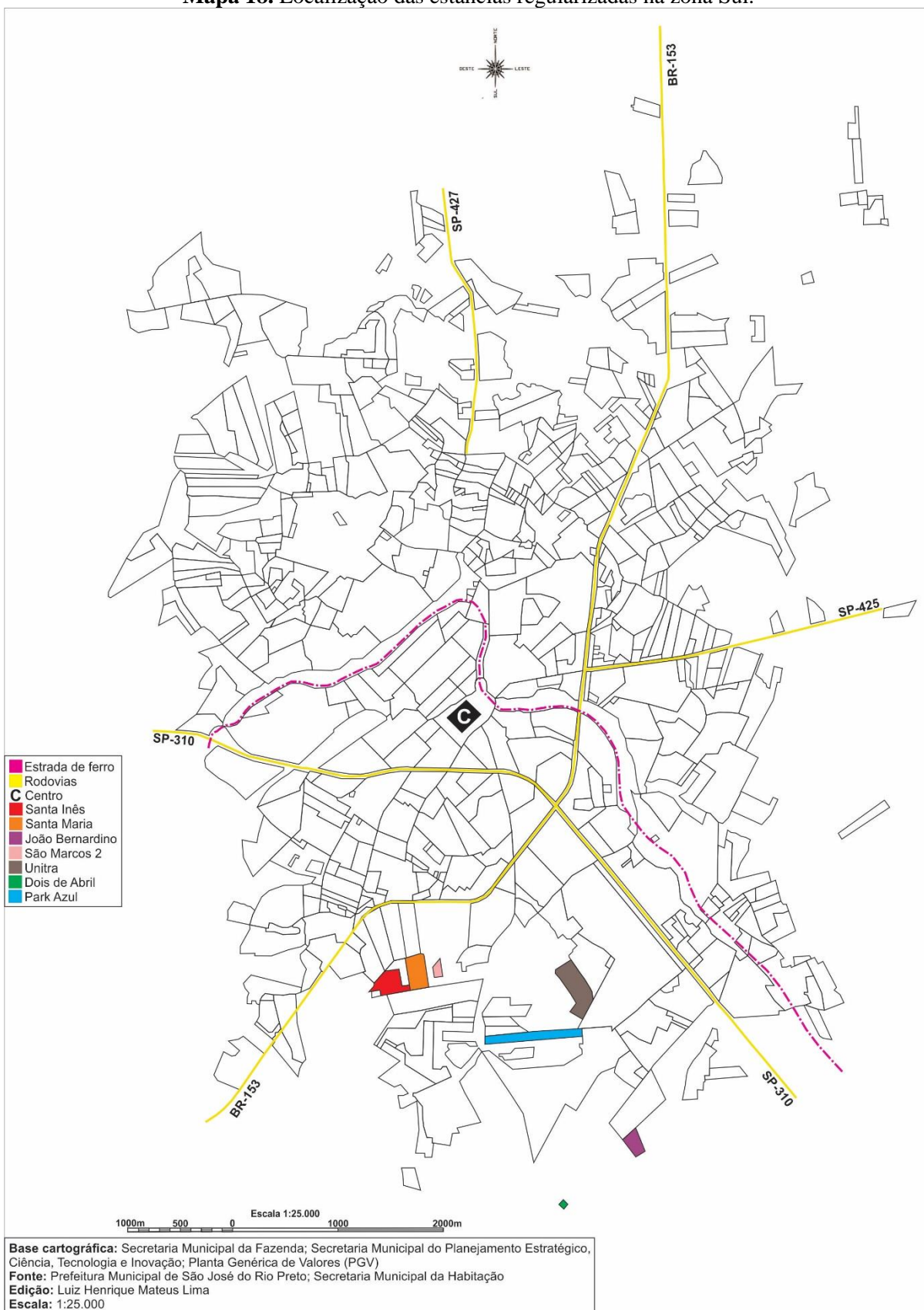
o empreendimento ocupado esteja implantado em áreas que contem com obras de infraestrutura, mas, como essa exigência não foi cumprida no caso do Auferville, isso viabilizou para que a cobrança do imposto fosse paralisada (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2016).

A escolha pelo Auferville foi para poder mostrar as contradições existentes em uma mesma região onde, em um extremo, existem áreas que são mantidas por incorporadoras, empresas responsáveis por *shopping centers* e proprietários de condomínios que investem em melhorias nos arredores, nas vias de acesso e na conservação das áreas de lazer, enquanto em outro extremo há uma disputa para decidir quem terá que arcar com os custos das obras, e, nessa queda de braço, os anos passam e em alguns casos os moradores desistem de esperar e se deslocam para outros lugares, deixando para trás as ruínas de uma moradia. Na zona Sul de Rio Preto existem também várias estâncias que anteriormente foram loteamentos construídos de maneira ilegal, mas que vem passando pelo programa de regularização da Prefeitura. Uma semelhança entre essas estâncias e o Auferville é que em ambos existem vias sem pavimentação, mas a diferença principal é que pelo menos o básico em infraestrutura já chegou nos locais regularizados. O Mapa 18 trará, na página seguinte, a localização de alguns desses empreendimentos. Optamos em destacar apenas as estâncias regularizadas, visto que ainda existem várias que ainda não passaram pelas etapas do programa realizado pela Prefeitura.

Segundo informações do Censo de 2010 do IBGE, o rendimento médio mensal nessa área mais afastada, usando como referência o dos loteamentos Auferville, é de aproximadamente R\$ 851,42. Em nível de comparação, é igual ao rendimento mais baixo encontrado na zona Norte, já que o próprio Auferville V está localizado nessa região, mais especificamente à Nordeste.

A zona Sul de São José do Rio Preto, a segunda mais populosa da cidade, se divide entre o valorizado e o desvalorizado (e o abandonado). Ao contrário do que acontece na zona Norte, por exemplo, onde a grande maioria dos bairros e condomínios foram (e continuam sendo) destinados às classes mais populares, na zona Sul existem as áreas que concentram os condomínios horizontais de luxo, os verticais, os condomínios empresariais, os *shopping centers* e alguns bairros tradicionais para moradores de rendimento médio inferior. Quando pensamos em infraestrutura, os moradores dessas áreas mais centrais estão relativamente bem servidos, já que pelo menos eles contam com o mínimo exigido.

Mapa 18. Localização das estâncias regularizadas na zona Sul.



Contudo, nessa região também existem áreas que concentram algumas estâncias e chácaras ilegais. Além disso, há o caso dos quatro loteamentos Auferville, onde não se encontram nem os serviços essenciais, como, por exemplo, a pavimentação das ruas, energia elétrica ou saneamento básico. O próprio transporte coletivo passa somente pelo lado de fora do residencial, onde um poste está fixado em substituição ponto de ônibus. Uma das poucas vitórias foi a paralisação da cobrança do IPTU. Um loteamento que no passado foi anunciado até mesmo nas propagandas da televisão, se tornou um pesadelo para os moradores. Até mesmo os loteamentos que já foram regularizados não recebem de imediato as obras de infraestrutura, visto que em alguns casos ainda é preciso identificar quem é, ou quem são, os proprietários que devem arcar com os custos. Destacaremos melhor os bairros irregulares na Parte 4 desta Tese, em um capítulo próprio.

Se a posse da propriedade privada define o lugar de cada um na cidade, ou, conforme ressaltado por Alvarez (2018), define a impossibilidade de viver nesta mesma cidade, na zona Sul de Rio Preto esta definição é levada a sério. As áreas valorizadas, ocupadas pelos mais ricos, contrastam com o abandono dos loteamentos populares. Em um extremo há a atuação de empresas que investem diretamente nas melhorias, enquanto que, no outro, os próprios loteadores abandonaram seus empreendimentos. A segregação, um processo que também está pautado na propriedade privada, está presente nesta área e reforça a forma com que se tornou um conteúdo intrínseco à produção do espaço urbano rio-pretense.

Na discussão sobre a zona Leste, que virá a seguir, nós veremos uma região que se assemelha bastante à zona Sul. Há alguns contrastes entre os bairros, visto que ela também é ocupada por condomínios de luxo e bairros e loteamentos populares, que estão separados por distâncias pequenas. Por outro lado, o processo de verticalização observado em outras áreas ocorre num grau bem menor. Contudo, ela se diferencia das outras áreas que já foram vistas por conta da sua urbanização recente, sendo que a expansão ao Leste das rodovias que cortam São José do Rio Preto começou sobretudo na década de 1990.

3.4. A zona Leste heterogênea

“A cidade é, visivelmente, uma coisa complicada.” (HARVEY, 1980, p. 13)

A zona Leste de Rio Preto começa nos arredores da represa municipal, um dos cartões postais da cidade e também onde ocorrem as festas de final de ano em São José do Rio Preto.

Na represa municipal os cidadãos encontram longas pistas de caminhada, equipamentos para exercícios ao ar livre e também quiosques que comercializam salgados, sucos etc. Nas ruas que passam pelos arredores, existem restaurantes e bares, mas também tem lojas de roupa, revendedoras de veículos, lojas de tintas e outros materiais de construção, hospital e clínicas médicas e estéticas, academias, escolas de música etc.

Entre os bairros que constituem a zona Leste mais antiga, ou seja, antes da expansão para além da BR-153, há o Jardim Paulista, a Vila Elvira, a Vila Anchieta, o Jardim dos Seixas, o Jardim Alto Alegre, o Jardim Fuscaldo, o Jardim Soraya, a Vila Toninho, o Jardim Celeste etc. Alguns como a Vila Maceno e a Vila Ercília já fazem parte da cidade desde a década de 1920. Já nos limites da região Leste localiza-se o Jardim Nazareth, onde se encontra o Instituto de Biociências, Letras e Ciências Exatas (IBILCE), campus da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP). Anteriormente, as mesmas instalações foram usadas pela antiga Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras (FAFI).

No caso das universidades citadas, é importante fazer algumas considerações acerca de como o Estado e as elites locais influenciaram na dissolução de uma e na criação de outra. A antiga Faculdade de Filosofia, Ciência e Letras de Rio Preto (FAFI) foi extinta no início da ditadura militar iniciada em 1964, um regime que impactou nas universidades brasileiras. Conforme Amorim (2009, p. 205-6) ressalta, entre “as universidades que foram atingidas mais diretamente pelo regime militar encontram-se a USP, UNICAMP, UNIESP, FGV, UFMG e a FAFI”. Segundo a autora complementa:

Na FAFI, por exemplo, funcionários foram demitidos, diretores das unidades foram exonerados e nomeados interventores. Na verdade, a FAFI foi a primeira instituição a sofrer intervenção, no dia 1º de abril de 1964. Outrossim, a sociedade rio-pretense, composta por uma elite que possuía em seu bojo a maioria dos grandes cafeicultores da região, sentia-se incomodada com a “modernidade” trazida pelos professores de São Paulo e pelas iniciativas de alfabetização e conscientização do povo proposta por eles. A intervenção se deu na faculdade porque ela possuía, nos cursos de Letras, Pedagogia e Filosofia, um corpo docente profundamente ligado aos problemas sociais da região, aí se incluindo a questão dos camponeses e operários. Os professores da cidade, aqueles que pretendiam um cargo na FAFI, faziam parte da elite e

achavam que a faculdade deveria ser para eles, auxiliaram os militares, entregando colegas e alunos, pois assim poderiam ficar com os cargos que almejavam (AMORIM, 2009, p. 206).

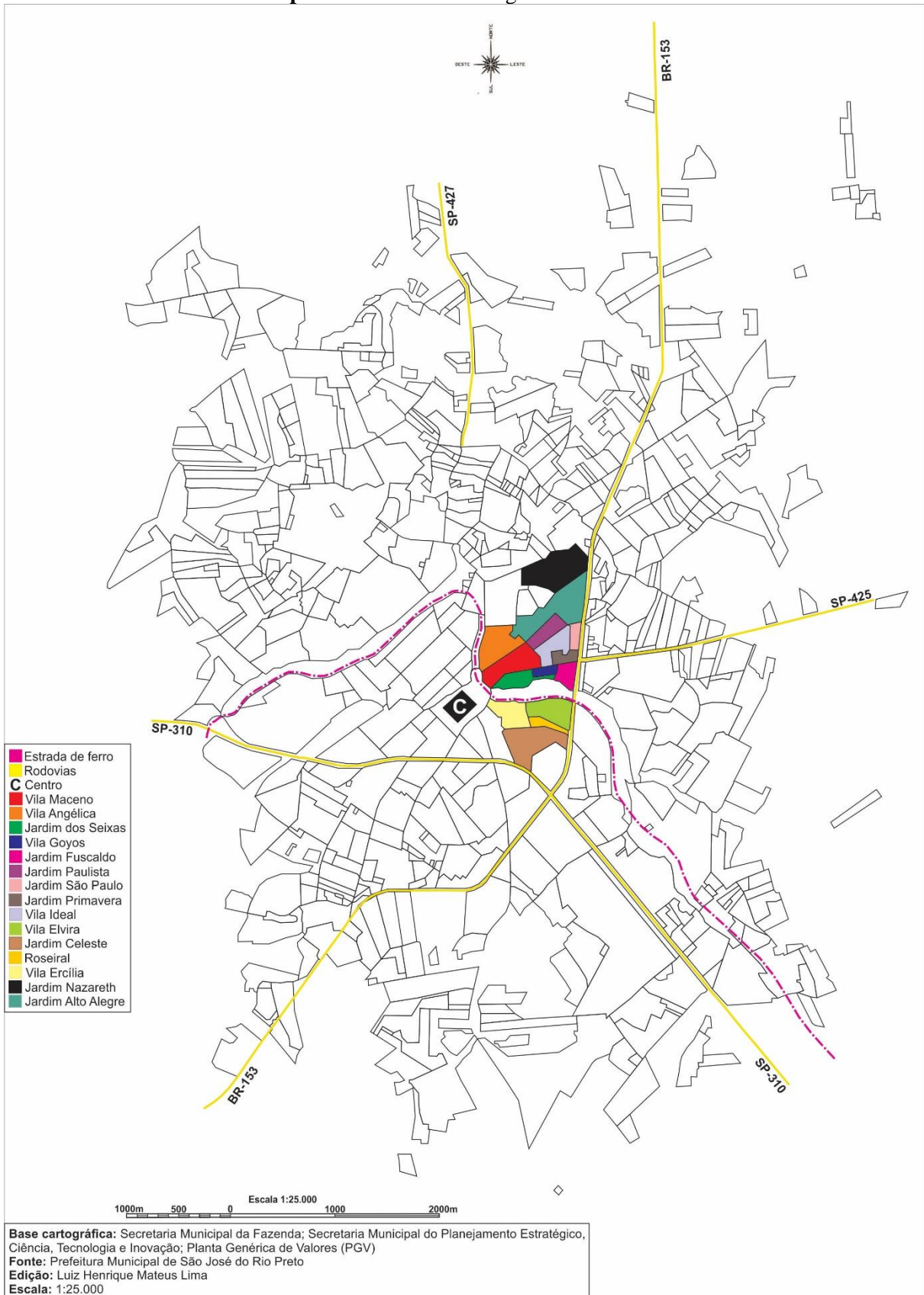
O incômodo sentido pela elite local, mencionado acima pela autora, ocorreu porque o governador Jânio Quadros, por conta da estadualização da FAFI, fez a exigência para que o corpo docente fosse formado sobretudo por professores da USP. A autora ressalta também que, além dos docentes, os alunos também apoiavam as questões sociais, além de serem apoiadores do governo do Presidente João Goulart. Dessa forma, a FAFI “vinha sendo vista como um modelo a ser seguido pela educação no Brasil, e isso fez com que os militares, no primeiro momento após o Golpe, intervissem na Faculdade” (AMORIM, 2009, p. 206). Com a intervenção dos militares, teve fim um projeto de ensino que vinha sendo planejado na universidade desde o final da década de 1950.

Amorim (2009, p. 206) complementa ainda que, após a intervenção dos militares, a “doutrina da segurança nacional se instalou na Faculdade de Rio Preto”. Dessa forma, os professores contratados anteriormente foram demitidos e substituídos por aqueles oriundos de São José do Rio Preto, o que concluiu a proximidade desses docentes com o regime ditatorial na cidade. Esse foi o início da dissolução da FAFI, que seria substituída pela UNESP em 1976.

O caso da extinta Faculdade de Filosofia, Ciência e Letras de São José do Rio Preto é um exemplo de como a elite local, formada no início do século XX e composta sobretudo pela já mencionada classe média, há décadas desempenha uma influência notável em vários campos, impactando até mesmo nas universidades locais.

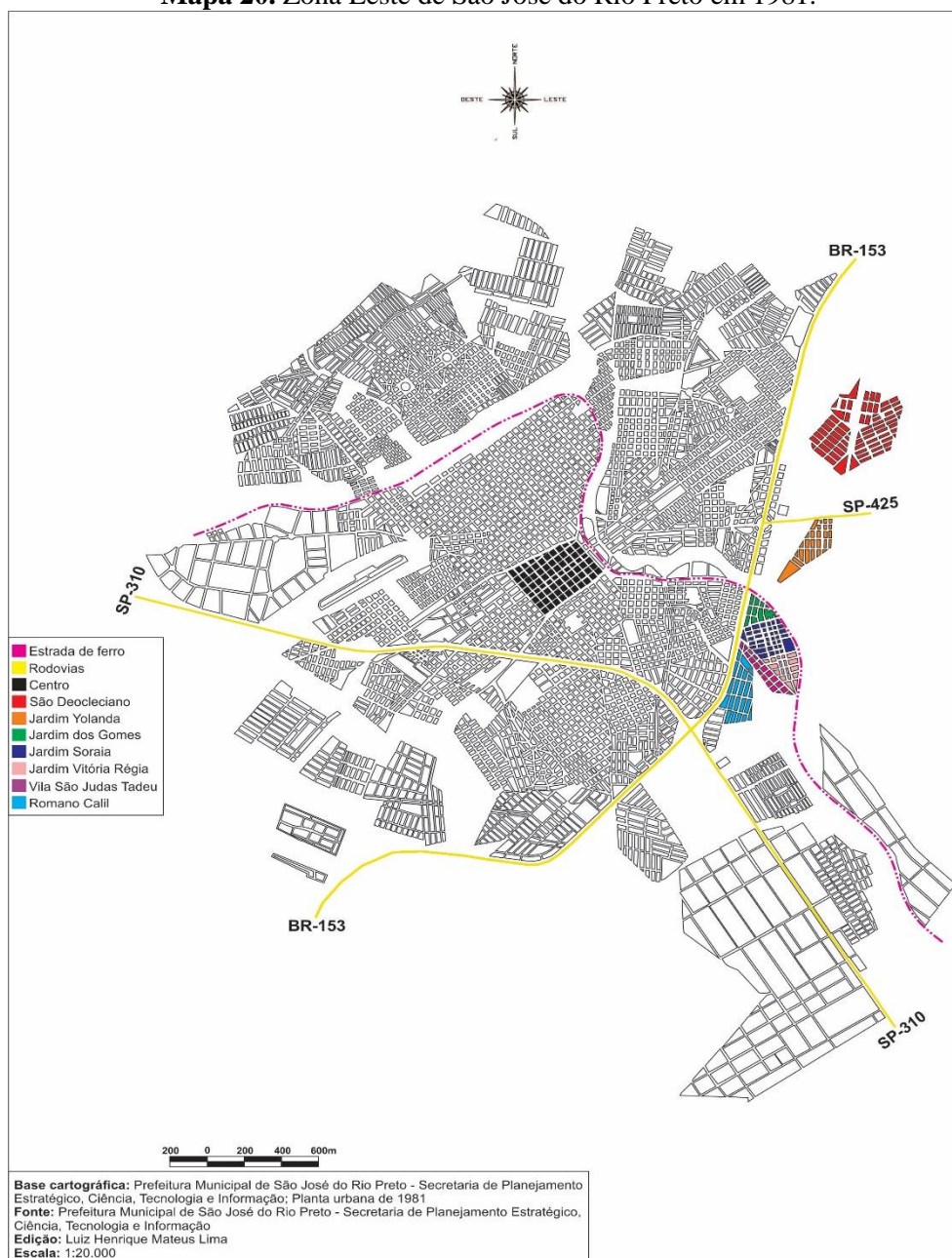
Segundo dados do Censo 2010 do IBGE, os rendimentos em alguns dos bairros mais antigos da zona Leste variam de R\$ 1.775,43 e R\$ 2.375,05. Os rendimentos mais baixos entre os observados estão localizados nos bairros mais próximos da zona Norte. Como são bairros antigos, eles são ocupados predominantemente por casas de um ou dois pisos, algumas geminadas e outras com corredores laterais. Nos arredores do campus da UNESP, no Jardim Nazareth principalmente, existem pequenos edifícios com anúncios de apartamentos que normalmente são ocupados por estudantes, além das já tradicionais repúblicas estudantis que se multiplicam nos arredores da universidade. Na página a seguir, o Mapa 19 traz as localizações dos bairros citados anteriormente que compõem uma parte da zona Leste de São José do Rio Preto.

Mapa 19. Bairros mais antigos da zona Leste.



São vários bairros aglomerados nos arredores da BR-153, conforme podemos ver no Mapa apresentado acima. Por outro lado, até o início da década de 1980 poucos existiam no sentido Leste da rodovia, visto que até então a expansão da cidade seguia principalmente os sentidos Norte e Sul. Alguns que já estavam presentes nesta área, como o Jardim Yolanda, Jardim Soraya, Jardim dos Gomes, São Deocleciano, Jardim Vitória Régia, Vila São Judas Tadeu e Romano Calil, que foram implantados na forma de conjuntos habitacionais populares. Eles poderão ser vistos no Mapa 20 abaixo, que traz a planta da cidade em 1981.

Mapa 20. Zona Leste de São José do Rio Preto em 1981.



Dos bairros destacados no Mapa acima, apenas quatro já existiam na década de 1970: Jardim dos Gomes, Jardim Soraia, Jardim Vitória Régia e Vila São Judas Tadeu. Os demais viriam somente na década seguinte. Contudo, a expansão dessa região viria a se intensificar somente na década de 1990 e continuaria nos anos seguintes.

Por ser uma área de urbanização recente, essa parte da zona Leste de Rio Preto traz semelhanças e diferenças com outras áreas da cidade. Semelhante ao que aconteceu na zona Sul da cidade, a implantação de condomínios fechados deu o pontapé inicial na expansão para além da BR-153. A principal diferença é que nesta área os enclaves exclusivos começaram a ser implantados de forma lenta apenas no início da década de 1990, conforme veremos abaixo no Quadro 7:

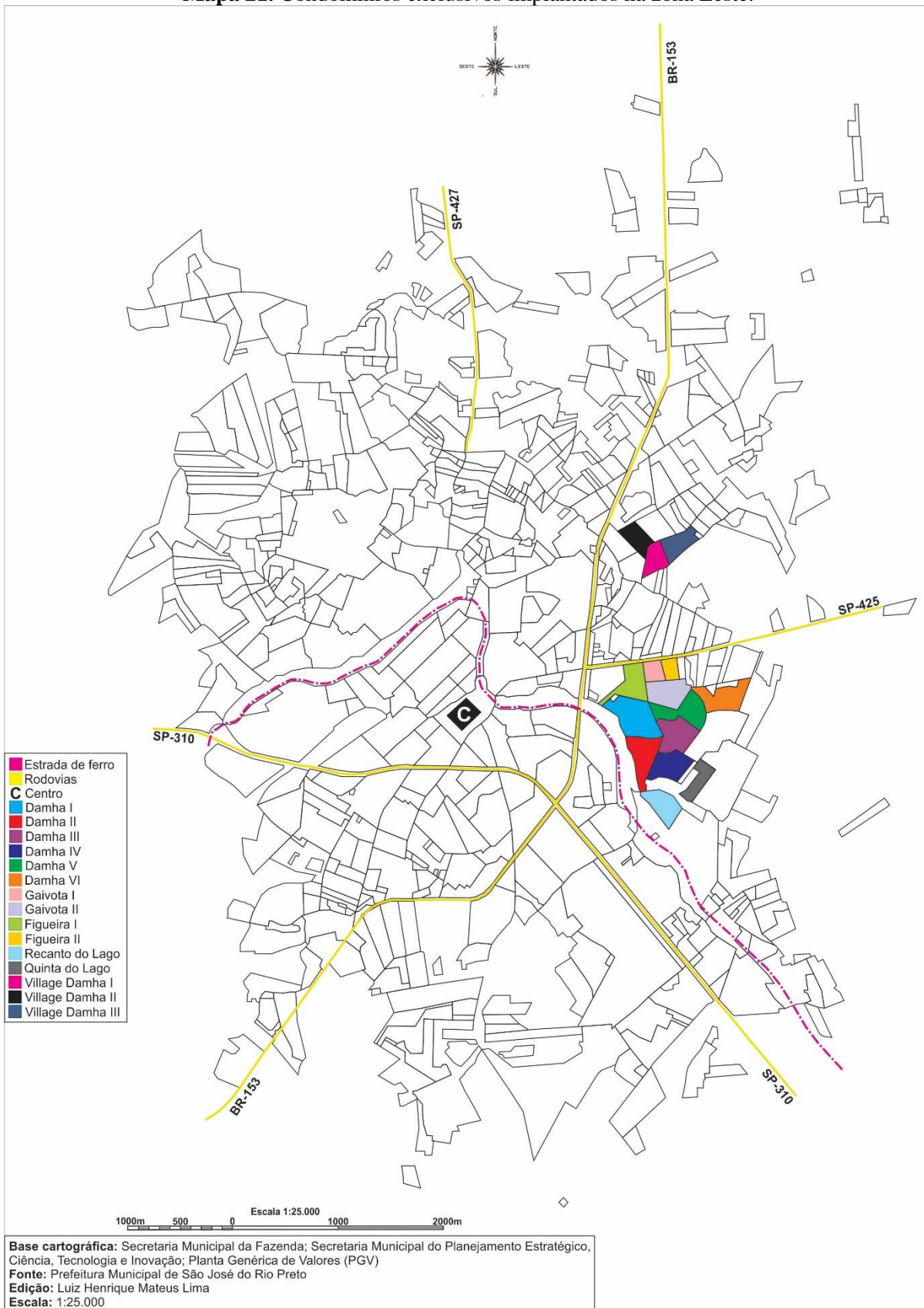
Quadro 7. Condomínios horizontais exclusivos implantados na zona Leste.

Nome do condomínio	Proprietário	Ano de aprovação
Damha I	Anwar Damha	1991
Damha II	A.D. Empreend. Imob. Ltda.	1994
Damha III	A.D. Empreend. Imob. Ltda.	2000
Vista Alegre (Figueira I)	Grupo Agroseta	2001
Damha IV	A.D. Empreend. Imob. Ltda.	2003
Gaivota I	Grupo Agroseta	2004
Village Damha I	ENCALSO Constr. Ltda.	2005
Damha V	A.D. Empreend. Imob. Ltda.	2007
Village Damha II	ENCALSO Constr. Ltda.	2008
Recanto do Lago	CEM Empreend. Imob.	2008
Damha VI	A.D. Empreend. Imob. Ltda.	2008
Gaivota II	Grupo Agroseta	2009
Figueira II	Grupo Agroseta	2011
Village Damha III	ENCALSO Constr. Ltda.	2012
Quinta do Lago	CEM Empreend. Imob.	2014

Fonte. Barroso (2010); Lisbôa (2019).

O Quadro apresentado acima mostra que o início da implantação desses empreendimentos foi lento, tendo apenas dois lançamentos na década de 1990, enquanto os demais vieram nas décadas seguintes. Na página seguinte, o Mapa 21 traz a localização desses condomínios. Nele, veremos que a estratégia de formar vizinhanças de condomínios foi utilizada nesta área também, assim como ocorreu nos setores Sul-Sudoeste.

Mapa 21. Condomínios exclusivos implantados na zona Leste.



O Mapa acima mostra que, nesta área, os condomínios estão concentrados próximos uns aos outros. A proximidade com a BR-153 e com a SP-425 facilita a entrada e a saída da cidade. Há também acesso fácil à região central e às zonas Norte e Sul de Rio Preto. A área em que os enclaves estão localizados é periférica, mas, nesse caso, há infraestrutura completa e não faltam novas obras de melhorias nas avenidas, assim como há linhas de transporte público que atendem essa área durante todo o dia.

A década de 1990 foi positiva para os agentes envolvidos no mercado imobiliário rio-pretense, que avançaram para áreas que até então ainda não estavam sendo ocupadas por empreendimentos habitacionais. Segundo Bueno (2003, p. 135), essa década foi marcada “pelo retorno mais impetuoso da iniciativa privada na expansão dos loteamentos urbanos em São José do Rio Preto”. Conforme o autor ressalta:

A Prefeitura Municipal, que tinha se constituído na grande empreendedora de parcelamentos na cidade, principalmente entre 1986 e 1990, vai se recolher nesta década. A voracidade do mercado imobiliário privado vai se manifestar nas mais de três dezenas de Leis de ampliação do perímetro urbano. E que resultaram um total de 13.398.513m² de terras urbanizadas com 23.271 lotes. Contra uma área de 8.760.879m² lançados na década de 80 (BUENO, 2003, p. 135).

O autor aponta que esta década irá “caracterizar os vetores principais para os diversos padrões de loteamentos: zona Norte, populares; zona Sudoeste e Leste os condomínios fechados e destinados às camadas de melhor renda” (BUENO, 2003, p. 135). No mesmo trabalho, o autor aponta que a valorização das terras que estavam mais próximas da área urbana, que faziam parte da zona de expansão, também impactara os loteamentos já existentes:

A terra na cidade, melhor localizada, viu-se realçada frente aos inúmeros loteamentos da nova periferia. Os parcelamentos mais recentes, com grande parte de seus lotes vazios de uso, distantes dos equipamentos públicos urbanos já implantados e dos centros comerciais, vão realçar as vantagens locacionais dos loteamentos mais antigos e alimentar o processo de valorização imobiliária. Por outro lado, a terra rural com a iminência de se tornar urbana [...] também aumenta o seu preço por m² (BUENO, 2003, p. 146).

Um dos primeiros a “desbravar” a região Leste para além da BR-153 foi o empresário Anwar Damha, que já vinha adquirindo terras na área rural de Rio Preto desde a década de 1970, mas que só iniciou o primeiro loteamento na década de 1990 (RODRIGUES, 2006, p. 38). O empresário adquiriu glebas rurais que pertenciam a herdeiros do construtor espanhol Jesus Villanova Vidal, que chegou à cidade no início do século XX.

Para a zona Leste da cidade, que até a década de 1980 ainda contava com poucos bairros (consultar o Mapa na página 87), os condomínios Damha foram responsáveis por intensificar a urbanização nesta área. Lisbôa (2019, p. 130), destaca que “no caso do empreendimento

realizado pelo grupo Damha, este resultou em um vetor de expansão e valorização da terra por meio da oferta de novos produtos imobiliários”. Por outro lado, ao analisar os impactos na área em que o condomínio foi implantado, o autor ressalta que a “região em questão se configurou como um eixo de expansão para os empreendimentos de padrões alto e médio alto, que foram impulsionados por sua acessibilidade viária e seu atrativo natural” (LISBÔA, 2019, p. 130).

Conforme é ressaltado por Alcântara (2013, p. 73, grifo nosso), na zona Leste de Rio Preto o “capital incorporador, destacando-se a Damha Urbanizadora, produziu a localização necessária para sua reprodução, **forçando** o Estado a fornecer uma infraestrutura que, por sinal, vai além dos serviços básicos realizados em toda a cidade”. Destacamos o “forçando” na citação porque o uso dessa flexão talvez não esteja de acordo com a real atuação do Estado capitalista. Identificado como um instrumento de dominação de classes, na verdade, é o próprio Estado capitalista que frequentemente propõe ou impõe políticas urbanas que são benéficas a alguns e nem tanto a outros. Miliband (1972, p. 11) já destacava há algumas décadas que os homens vivem à sombra deste agente, e que “aquilo que eles pretendem obter, individualmente ou em grupos, depende agora fundamentalmente da sanção e do apoio do Estado”. Em síntese, o autor ressalta que os “homens competem pela atenção do Estado [...]”, assim como é “impossível não estar interessado naquilo que o Estado faz, mas não é possível deixar de ser afetado por isso”.

Quando analisamos a partir da escala intraurbana, este agente “estabelece as normas de propriedade privada da terra, regulamenta o uso do solo e as formas de intervenção do urbano” (RODRIGUES, 2007, p. 79). Obras de infraestrutura em áreas nobres não são tão raras de se ver como ocorre, por exemplo, nos bairros de população pobre de São José do Rio Preto. Vimos anteriormente que diferentes localizações da zona Sul estão recebendo investimentos em novos empreendimentos habitacionais de alto padrão e também em benfeitorias, que frequentemente são financiadas por agentes estatais. Nesses casos, as obras ocorrem de forma rápida se compararmos com outras regiões, sobretudo no sentido Norte. O Estado, conforme Singer (1982, p. 34) ressalta, aparece “como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos [...] desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço”. Dessa forma:

Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termo de compra ou aluguel, um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço. Daí a valorização do solo nesta zona, em relação às demais (SINGER, 1982, p. 34).

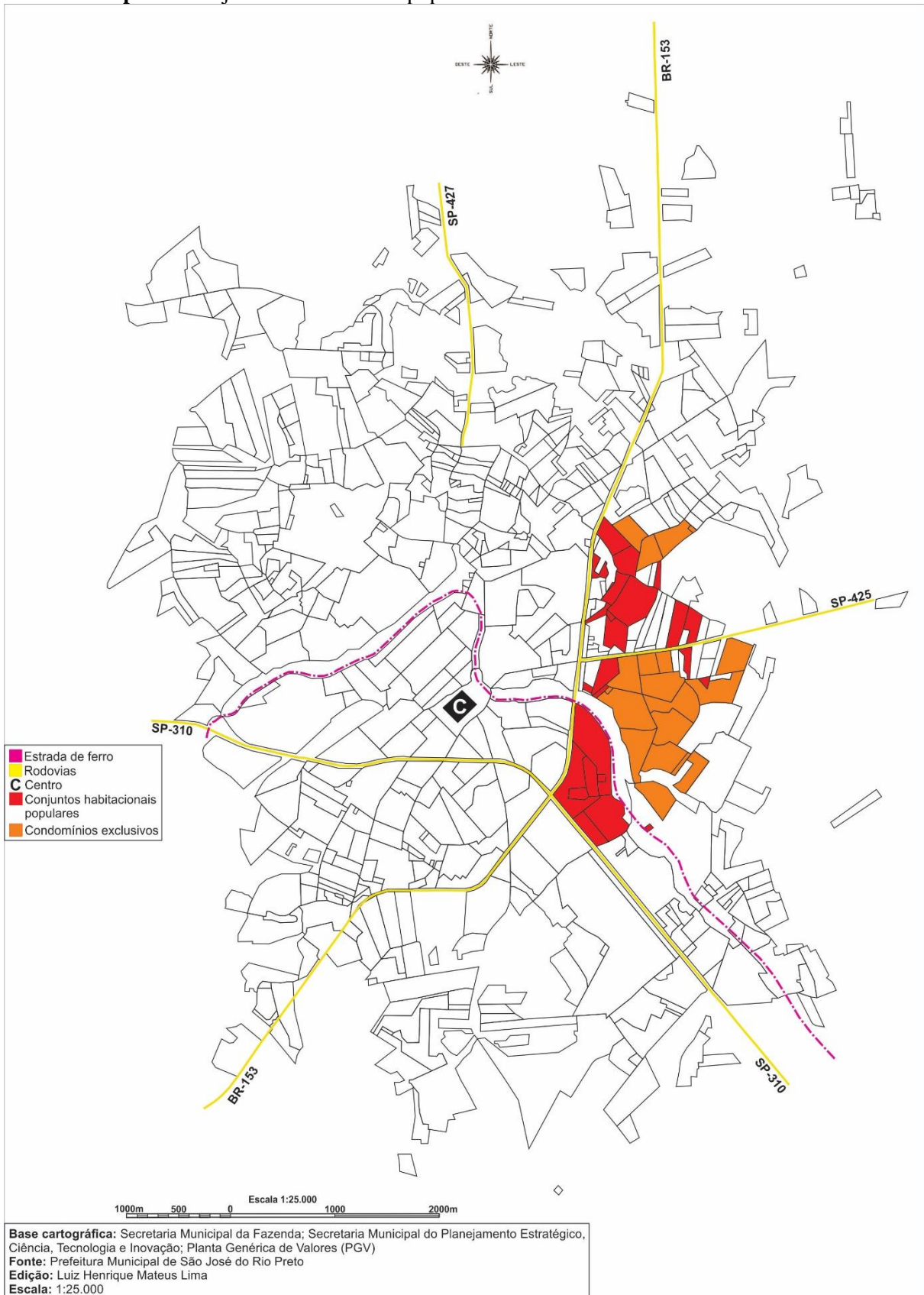
Na região dos enclaves, a valorização pode ser analisada tendo por base as diferenças de valores encontrados na Planta Genérica de Valores, por exemplo. Em 1998, por exemplo, quando ainda existiam apenas os condomínios Damha 1 e 2 na zona Leste, o valor do m² era de R\$ 26,60 (R\$ 103,56 nos valores corrigidos); em 2008, com a expansão da área e a multiplicação dos condomínios, o que levou a mais investimentos, o valor do m² passou a ser de R\$ 395,67; por fim, em 2020, o m² está avaliado em R\$ 1.011,05 para os dois primeiros condomínios enquanto para os demais chega a R\$ 830,50, incluindo os enclaves implantados por outras incorporadoras. Esses valores só se comparam aos condomínios na zona Sul. Os números mostram como a infraestrutura implantada nessa região a tornou bastante valorizada.

Todavia, é pertinente ressaltar que o Estado não trabalha sozinho nessa questão da valorização da terra urbana. Novamente destacamos Singer (1982, p. 35), que argumenta que não é somente o Estado que agrava as desigualdades ao direcionar investimentos para uma área específica. Segundo o autor, o mercado imobiliário tem papel importante nisso, visto que, sendo “o montante de serviços urbanos escasso em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo”, fazendo com que sejam “usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu ‘preço’ incluído na renda do solo que dá acesso a eles” (SINGER, 1982, p. 35).

Nesse contexto, pelo fato dos condomínios serem empreendimentos destinados à uma classe específica cuja presença irá valorizar a área, os diferentes agentes capitalistas envolvidos atuam juntos na provisão de serviços essenciais e não há a necessidade de “forçar” a participação do Estado, por exemplo. Ele disponibiliza o montante necessário como forma de investimento e os demais agentes direcionam para as áreas escolhidas.

Se a zona Leste de Rio Preto guarda semelhanças com a zona Sul no que tange aos enclaves exclusivos, há também algumas diferenças. Uma delas é que essa área ainda não conta com um *shopping center*, por exemplo, apesar da proximidade com importantes vias de acesso à cidade. Outra questão é que a verticalização, que em outras regiões da cidade está em evidência, na zona Leste é pouco vista. Multiplicam-se os condomínios horizontais, mas não os verticais. Por outro lado, há semelhanças também com a zona Norte devido à presença de vários conjuntos habitacionais populares que foram implantados com relativa proximidade aos empreendimentos de luxo. Esta é a principal diferença que torna o Leste uma área mais heterogênea, visto que há exclusão por parte dos condomínios, mas nesta região os loteamentos populares estão presentes, conforme podemos abaixo ver no Mapa 22.

Mapa 22. Conjuntos habitacionais populares e condomínios de luxo na zona Leste.



O Mapa acima apresentado mostra que há vários espaços em branco entre os conjuntos habitacionais populares e condomínios fechados que foram destacados. Esses vazios já foram mencionados neste trabalho, visto que fazem parte da paisagem atual da cidade. Há vários que são áreas rurais que foram incorporadas e já estão presentes na planta oficial de Rio Preto, aguardando um uso. Abaixo, é possível ver melhor pela Figura 123, que mostra uma imagem do Google mais detalhada em que é possível ver vários dos empreendimentos habitacionais que foram citados ao longo deste capítulo que estão a Leste da BR-153, assim como os bairros mais próximos da região central.

Figura 123. Imagem da zona Leste de Rio Preto.



Fonte. Google Maps.

O rendimento médio mensal nessa região dos condomínios, a Leste da BR-153, varia entre R\$ 1.835,89 e R\$ 7.303,82. Nesse caso, os menores rendimentos são identificados nos bairros populares, como o São Deocleciano, por exemplo, enquanto os maiores são dos citadinos que vivem nos enclaves exclusivos.

Já foi salientado em outras partes neste trabalho como são os arredores desses condomínios, que em sua maioria são compostos por áreas verdes, praças com equipamentos

para exercícios e pistas de caminhada. Nesse contexto, pode-se dizer que os moradores dos condomínios Damha I e II foram privilegiados pela vista que eles têm. Em frente aos dois condomínios passa a Avenida Nádima Damha, e a paisagem dos arredores é marcada pela presença do Rio Preto, que dá nome à cidade, assim como há ciclovias, pistas de caminhada etc. (Figuras 124, 125 e 126).

Figura 124. Ciclovía.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 125. Vista do Rio Preto.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 126. Avenida Nádima Damha.



Fonte. Acervo do autor.

Já foi visto nas outras áreas que a instalação de condomínios tende a atrair para os arredores novos estabelecimentos comerciais dos mais variados segmentos, e no caso da zona Leste não é diferente. No caso dos supermercados, já existe desde a década de 1990 uma unidade do Carrefour, assim como há uma unidade do Pão de Açúcar que foi instalada entre o Damha 5 e o Gaiivota 1 e 2, e, mais recentemente, uma nova unidade do Muffato, localizado também nos arredores dos condomínios exclusivos. Mais ao Norte, próximo aos condomínios Village Damha 1, 2 e 3, há unidades dos supermercados Porecatu e Proença, que são redes tradicionais nas cidades da região Noroeste do estado. Por outro lado, nos conjuntos habitacionais, como é o caso do São Deocleciano, marcam presença os empreendimentos

menores, que não fazem parte de redes conhecidas, mas sim que são estabelecimentos locais, ou as tradicionais pequenas mercearias de bairro.

Além dos supermercados e das mercearias, as pizzarias também marcam presença nos arredores, principalmente a Bella Capri, franquia que atende em todas as regiões de Rio Preto e que na zona Leste está localizada ao lado do Pão de Açúcar e também no final do São Deocleciano. Entre outras opções, existe uma unidade do McDonalds, um Subway, restaurantes de comida japonesa, padarias, farmácias, escolas de idiomas, postos de gasolina etc. Os condomínios funcionam como um atrativo para essas franquias, que buscam atender o público dos arredores. No caso dos supermercados e dos hipermercados, por exemplo, os mais próximos dos enclaves são de redes famosas, que são implantados para atender a um público específico de rendimentos mais elevados. Todavia, já ressaltamos que não há a presença de um *shopping center* nesta área. Isto chama a atenção sobretudo quando lembramos que em uma mesma região – Sul – há três centros de compras que ao longo de três décadas influenciaram na urbanização destas áreas, enquanto que na zona Leste são os condomínios e os hipermercados que desempenham essa função.

A zona Leste de Rio Preto, conforme já foi ressaltado, é uma região que apresenta, pelo menos externamente, uma certa heterogeneidade sobretudo quando comparamos com o que foi visto anteriormente ao Norte e ao Sul. Nela nós encontramos condomínios fechados com casas que chegam a custar mais de R\$ 1 milhão, mas também encontramos conjuntos habitacionais, bairros tradicionais populares e loteamentos implantados no âmbito de programas como o Minha Casa Minha Vida, por exemplo, ambos separados por algumas centenas de metros. Contudo, no interior desses locais ocorre o inverso, ou seja, há uma homogeneidade interna, principalmente no caso dos condomínios onde residem os representantes da classe burguesa – ou pequeno burguesa – e média local, e isso reforça a segregação existente na cidade. Mesmo externamente, notamos em questões como a da infraestrutura que o fornecimento é diferente, ou seja, há mais investimentos para alguns lados e menos para outros. As próprias informações sobre os rendimentos médios mensais obtidas no Censo 2010 do IBGE reforçam isso, já que a disparidade de renda entre os moradores dos condomínios e dos que vivem nos conjuntos habitacionais, por exemplo, é evidente. Assim, os maiores rendimentos estão concentrados em alguns aglomerados compostos por enclaves de luxo, que se multiplicaram em uma mesma área, enquanto os menores rendimentos distribuem-se pelos bairros da zona Leste, que vão desde os arredores da represa municipal até os limites com a zona Norte.

As desigualdades são frequentes em Rio Preto, cidade que tem a segregação como um conteúdo na produção do espaço, já que há pouco foi mostrado o que ocorre na zona Sul, por exemplo, onde as avenidas e as áreas de lazer reformadas e preservadas nos arredores dos condomínios e dos *shoppings* bem localizados contrastam com o abandono visto no Auferville, que está isolado em uma área loteada onde a infraestrutura é inexistente e aparentemente foi abandonado pelos proprietários e pelo poder público. Esse foi mais um caso que mostrou as contradições existentes na cidade, onde uma mesma região pode trazer características que expõem as desigualdades a partir de realidades que são completamente distintas.

3.5. A zona Oeste do Distrito Industrial

“As cidades atraem a indústria devido a estes dois fatores essenciais (mão de obra e mercado) e, por sua vez, a indústria desenvolve novas possibilidades de empregos e suscita serviços. Mas o processo inverso também é importante: onde há elementos funcionais, em particular matérias-primas e meios de transporte, a indústria coloniza e provoca urbanização. Nos dois casos, o elemento dominante é a indústria, que organiza inteiramente a paisagem urbana. Este domínio, no entanto, não é um fato tecnológico, mas a expressão da lógica capitalista que está na base da industrialização.”
(CASTELLS, 2020, p. 43)

O papel do capitalismo, da indústria e das suas transformações no espaço – em especial urbano – já foi parcialmente destacado neste trabalho em outras partes. Porém, neste capítulo ele será mais aprofundado tendo como pano de fundo São José do Rio Preto.

Este é um tema que vem sendo abordado ao longo de décadas e até de séculos, como podemos ver abaixo:

A organização feudal da indústria, em que esta era circunscrita a corporações fechadas, já não satisfazia as necessidades que cresciam com a abertura de novos mercados. A manufatura a substituiu. A pequena burguesia industrial suplantou os mestres das corporações; a divisão do trabalho entre as diferentes corporações desapareceu diante da divisão do trabalho dentro da própria oficina. Todavia, os mercados ampliavam-se cada vez mais, a procura por mercadorias continuava a aumentar [...] então, o vapor e a maquinaria revolucionaram a produção industrial (MARX e ENGELS, 2010, p. 41).

A grande indústria então foi formada a partir destas mudanças e substituiu a manufatura. Esta nova evolução “criou o mercado mundial, preparado pela descoberta da América. O mercado mundial acelerou enormemente o desenvolvimento do comércio, da navegação, dos meios de comunicação” (MARX e ENGELS, 2010, p. 41).

Com a evolução dos meios de produção e de comunicação, há um desenvolvimento na própria indústria, que cria então uma nova classe burguesa que se destaca e se separa da antiga. Sobre isso, Engels (2010, p. 64) aponta que a indústria “centraliza a propriedade em poucas mãos”, assim como exige “enormes capitais, com os quais cria gigantescos estabelecimentos, arruinando a pequena burguesia artesã e, colocando a seu serviço as forças naturais, expulsa do mercado os trabalhadores manuais isolados”. Todavia, o autor ressalta que a tendência centralizadora da indústria vai além do que foi mencionado. Nesse contexto:

Também a população se torna centralizada, como o capital – o que é natural porque, na indústria, o homem, o operário, não é considerado mais que uma fração do capital posta à disposição do industrial e a que este paga um juro, sob o nome de salário, por sua utilização. O grande estabelecimento industrial demanda muitos operários, que trabalham em conjunto numa mesma edificação; eles devem morar próximo e juntos – e, por isso, onde surge uma fábrica de médio porte, logo se ergue uma vila (ENGELS, 2010, p. 64).

O crescimento desta nova classe burguesa, que agora concentra a propriedade e a riqueza em poucas mãos, ao mesmo tempo que supera a antiga burguesia, estabelece nas cidades a afirmação de duas classes, diminuindo ou até mesmo excluindo a participação de outras que desempenhavam um papel importante em outros tempos. Assim, a “centralização da propriedade atingiu o mais alto grau; nelas, os costumes e as condições dos ‘bons e velhos tempos’ foram radicalmente destruídos”, ou seja, nesta cidade “só existe uma classe rica e uma classe pobre, desaparecendo dia a dia a pequena burguesia” (ENGELS, 2010, p. 65).

Esta nova classe burguesa, Marx e Engels (2010, p. 44) ressaltam, utilizando o seu poder, “arrasta para a torrente da civilização todas as nações, até mesmo as mais bárbaras”:

A burguesia submeteu o campo à cidade. Criou grandes centros urbanos; aumentou prodigiosamente a população das cidades em relação à dos campos e, com isso, arrancou uma grande parte da população do embrutecimento da vida rural. Aglomerou as populações, centralizou os meios de produção e concentrou a propriedade em poucas mãos (MARX e ENGELS, 2010, p. 44).

Um dos primeiros impactos da indústria nas cidades está na atração que ela exerce na população do campo, que, desapropriada das suas terras, busca nesses aglomerados uma forma de se reencontrar. O efeito imediato é o crescimento desproporcional das cidades ao mesmo tempo que o campo se torna menos populoso.

As forças produtivas da indústria, que tende a concentrar-se nas cidades, atuam poderosamente sobre os campos. É uma verdadeira revolução que a grande indústria provoca na agricultura e nas relações sociais dos agentes de produção agrícola: acréscimo da superfície cultivada, mas diminuição (relativa e absoluta) da população rural e despovoamento dos campos (LEFEBVRE, 1972, p. 135).

Em síntese, a “ordem capitalista gera o caos urbano” (LEFEBVRE, 1972, p. 18). Em outra obra, Lefebvre resalta então que para expor a problemática urbana é preciso ter como ponto de partida principal o processo de industrialização. Dessa forma, há o fator “indutor” e o “induzido” que ajudam a explicar essa questão. Nesse caso, “o processo de industrialização é indutor e que se pode contar entre os induzidos os problemas relativos ao crescimento e à planificação, as questões referentes à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana” (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

Outra questão é que nem sempre a indústria esteve localizada nas cidades por questões de necessidades, assim, a “indústria nascente se instala perto de fontes de energia (rios, florestas, depois carvão), de meios de transporte (rios e canais), depois estradas de ferro, de matérias-primas (minerais), de reservas de mão-de-obra [...]” (LEFEBVRE, 2001, p. 15). Com a evolução dos meios de comunicação e transporte, assim como com a centralização da propriedade, os industriais aproximam as indústrias às cidades:

Não sendo satisfatória para os “empresários” a implantação fora das cidades, desde que possível a indústria se aproxima dos centros urbanos. Inversamente, a cidade anterior à industrialização acelera o processo (em particular, ela permite o rápido crescimento da produtividade). A cidade, portanto, desempenhou um papel importante [...] na arrancada da indústria (LEFEBVRE, 2001, p. 15).

No entanto, a influência da industrialização nas cidades trouxe resultados preocupantes que já eram notados desde o início. Um deles, conforme Engels aponta, tem a ver com o crescimento acelerado de uma cidade inglesa como Londres, localizada no centro da revolução industrial, que transforma as relações entre as pessoas fazendo com que as interações ocorram somente segundo interesses específicos de cada um. Segundo o autor, a “desagregação da humanidade em mônadas, cada qual com um princípio de vida particular e com um objetivo igualmente particular [...] é aqui levada às suas extremas consequências” (ENGELS, 2010, p. 68).

O autor destaca a existência de uma “guerra social” cujas armas são o capital e a posse da propriedade direta ou indireta dos meios de produção. Nesse conflito, a principal vítima é o operário, visto que ninguém “se preocupa com ele: lançado nesse turbilhão caótico, ele deve sobreviver como puder” (ENGELS, 2010, p. 69).

A questão da habitação também é pertinente e faz parte da “guerra social” mencionada por Engels. Nesse caso, próximo às indústrias são criados bairros operários – ou os bairros de “má fama” descritos pelo autor – que frequentemente expõem as condições precárias que essas pessoas vivem. Em alguns casos, o autor ressalta que não é incomum que esses bairros raramente sejam vistos. Agora citando o caso de Manchester, a razão mencionada é que, intencionalmente ou não, “os bairros operários estão rigorosamente separados das partes da cidade reservadas à classe média” (ENGELS, 2010, p. 89).

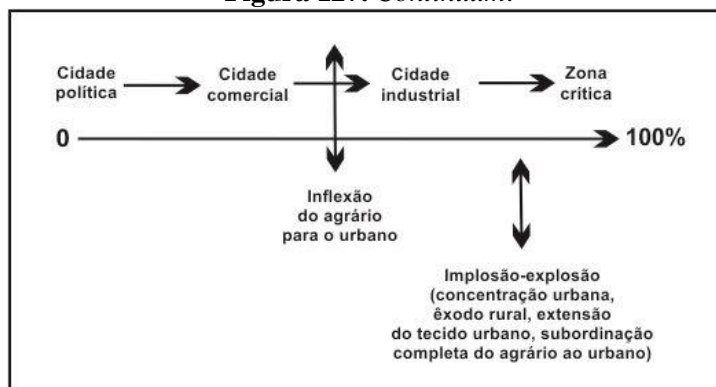
Nosso objetivo ao trazer esses exemplos não é o de alegar que os processos que se desenvolveram na Inglaterra há mais de um século são iguais aos que aconteceram em São José do Rio Preto há quatro décadas atrás. São realidades e escalas bastante distintas, mas ainda assim veremos que a forma com que foi implantado o Distrito Industrial traz semelhanças, visto

que nos arredores dos galpões industriais foram implantados conjuntos habitacionais populares, assim como os bairros nobres estão distantes desta área.

Ademais, antes de encerrar esta parte introdutória, destacaremos outra questão pertinente acerca da cidade industrial: a sua superação. Nesse caso, a industrialização, vista como indutora da urbanização, perde essa função. Como funciona isso?

Nesse caso, Lefebvre (1999, p. 25) propõe um *continuum* para entender a evolução das cidades em que uma linha vai de 0 a 100%, ou seja, da urbanização inicial até a urbanização completa da sociedade, ou a “sociedade urbana”, um processo que está em formação¹¹¹. Este *continuum* evolui da cidade política para a zona crítica, ou a última etapa da urbanização:

Figura 127. Continuum.



Fonte. Lefebvre (1999).

Entre a cidade comercial e a cidade industrial há uma inflexão do agrário para o urbano, em que o primeiro se submete ao segundo e, por fim, há a substituição da cidade industrial pela zona crítica, ou seja, a primeira deixa de ser a indutora da urbanização. Nas palavras do autor:

A cidade industrial [...] precede e anuncia a zona crítica. Nesse momento, a implosão-explosão produz todas as suas consequências. O crescimento da produção industrial superpõe-se ao crescimento das trocas comerciais e as multiplica. Esse crescimento vai do escambo ao mercado mundial, da troca simples entre dois indivíduos até a troca dos produtos, das obras, dos pensamentos, dos seres humanos. A compra e a venda, a mercadoria e o mercado, o dinheiro e o capital parecem varrer os obstáculos. No curso dessa generalização, por sua vez, a consequência desse processo – a saber: a realidade urbana – torna-se causa e razão. O induzido torna-se dominante (indutor) (LEFEBVRE, 1999, p. 24, grifos do autor).

¹¹¹ Carlos (2019a, p. 468) ressalta que o termo “sociedade urbana”, por estar em desenvolvimento, não deve ser utilizado para qualquer realidade. Conforme a autora aponta, “na perspectiva definida por Lefebvre ele designa uma realidade em formação, em parte real e em parte virtual, o que quer dizer que a sociedade urbana não está acabada. É uma tendência que já se manifesta como realidade ao mesmo tempo em que está designada a se desenvolver”.

A indústria promove a implosão-explosão das cidades, que se expandem continuamente formando aglomerações cada vez mais dispersas.

[...] a implosão-explosão (metáfora emprestada da física nuclear), ou seja, a enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamento) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites etc.) (LEFEBVRE, 1999, p. 24).

Por fim, a industrialização promove também a generalização da mercadoria. A própria terra entra no circuito da troca, visto que ocorre a centralização das propriedades nas mãos de uma parcela reduzida da população urbana que concentra a riqueza. Agravam-se também as desigualdades, visto que o acesso à propriedade se torna desigual.

Neste tópico, que encerra esta Parte 3 do trabalho, que se desenvolveu desde o Centro e passou entre as regiões Norte, Sul e Leste, zonas com suas semelhanças e diferenças, mas todas tendo em comum a segregação, faremos algumas considerações sobre a zona Oeste de São José do Rio Preto, cuja urbanização teve início principalmente com a implantação do Distrito Industrial, na década de 1970. Veremos que investimentos em infraestrutura e tecnologia, financiados pelo PECPM, prometiam desenvolver a atividade industrial e direcionar a população de migrantes das regiões metropolitanas paulistas para esta cidade. Todavia, o resultado não foi exatamente tão preciso quanto se imaginava.

5.1. Os efeitos da indústria na zona Oeste de São José do Rio Preto

Os primeiros projetos para o desenvolvimento do setor industrial em Rio Preto começaram na década de 1960. Bueno (2003, p. 52) ressalta que “de início, como evolução do próprio comércio local, ganha expressão a indústria de confecções”.

A partir desse momento, de forma tímida e com impulso definitivo a partir de 1970, pequenas e médias indústrias engajadas nos ramos de vestuário, alimento, mobiliário, joalheria e metalurgia, incrementam o movimento industrial local. Nesse sentido, a política estadual de incentivos à interiorização do desenvolvimento, em conjunto com o Programa Municipal de Industrialização, implanta, no início da década de 1970, o primeiro Distrito Industrial na cidade (BUENO, 2003, p. 52).

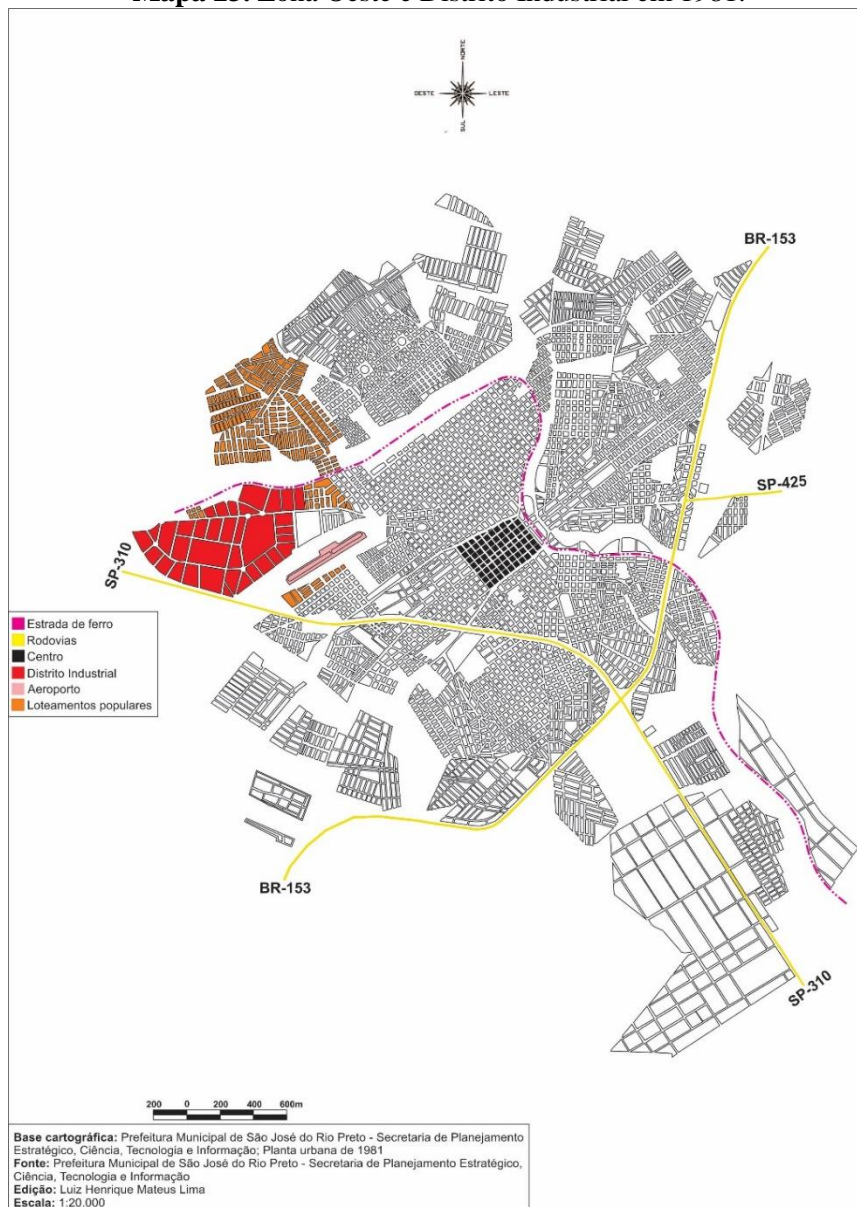
O início da criação do Distrito Industrial data do final da década de 1960 em São José do Rio Preto, período da ditadura militar brasileira em que estavam em curso políticas de industrialização no país:

Em 1969, o prefeito municipal, Adail Vetorazzo, nomeou uma Comissão Municipal de Industrialização, composta por empresários e diretores de empresas vinculadas à ACIA [Associação Comercial, Industrial e Agrária de Rio Preto], para elaborar e executar um plano municipal de industrialização.

A comissão sugeriu a implantação de um Distrito Industrial de 50 alqueires, em área próxima à rodovia Washington Luís, à ferrovia e ao aeroporto. A área sugerida pertencia ao Estado, mas, por intermédio do prefeito, cuja legenda pertencia à ARENA (partido do governo), o município recebeu 42 alqueires em doação. Em 25 de setembro de 1970, o prefeito promulgou a Lei nº 1.496, criando o Projeto para Desenvolvimento Industrial (PRODEI), que se destinava a incentivar a instalação e ampliação de indústrias no município, por meio da doação ou cedência de bens imóveis do patrimônio municipal e da concessão de benefícios fiscais (TEODÓZIO, 2008, p. 107-8).

Nos anos seguintes à instalação do Distrito Industrial, houve a implantação de loteamentos populares nas proximidades, conforme podemos ver no Mapa 23, datado de 1981, uma década depois da inauguração:

Mapa 23. Zona Oeste e Distrito Industrial em 1981.



Ao longo dos anos, houve incentivos por parte da Prefeitura Municipal e de agentes estatais (principalmente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social e a Caixa Econômica Federal) para o desenvolvimento da atividade industrial em Rio Preto. No início, visando incentivar este setor, o poder público local propôs benefícios como a redução de impostos e o fornecimento da infraestrutura necessária, por exemplo, além de outras propostas:

As empresas que se estabelecessem no Distrito Industrial ficariam isentas de todos os impostos municipais no prazo de 10 anos. Para as empresas já existentes no município [...] a redução dos impostos municipais seria por 5 anos, aplicado em uma tabela decrescente que iniciava em 30% de redução, no primeiro ano, a 10%, no quinto ano. A Lei garantia que a Prefeitura estendesse, às suas expensas, até o Distrito Industrial, as redes de energia elétrica, telefone, água, esgoto e galerias pluviais, colocando a infraestrutura à disposição das indústrias (TEODÓZIO, 2008, p. 108).

Além desses serviços, o poder público disponibilizava também a limpeza dos terrenos; obras nas vias de acesso para os terrenos mais isolados; projetos de arquitetura etc. Com a inclusão da cidade no Programa Especial Cidades de Porte Médio, houve investimentos, agora feitos pelo Estado, em infraestrutura e modernização de equipamentos. Alguns loteamentos populares também foram implantados por programas municipais/estatais visando aproximar o local de trabalho com o local de moradia das pessoas. Essa prática continuaria, como vimos no capítulo sobre a zona Norte, com a construção dos treze Minidistritos Industriais, que aconteceram entre as décadas de 1980 e 1990, quando foram implantados a maioria nesta região em expansão, nos arredores dos novos conjuntos habitacionais que se multiplicavam. Conforme Vasconcelos (1992, p. 140, grifos nosso) aponta:

[...] os **minidistritos** fazem parte de uma política municipal, já definida, cujo objetivo explícito é “aproximar” os trabalhadores de seus postos de trabalho através de áreas industriais, comerciais (atacados, depósitos) e serviços (reparos, consertos etc.) ao lado de bairros que concentram a população trabalhadora, ou ainda, como no caso do **Distrito Industrial**, os trabalhadores são alocados, via política municipal, na proximidade destas áreas em que se concentram as empresas através da criação de novos bairros populares (VASCONCELOS, 1992, p. 140).

Contudo, apesar dos investimentos na industrialização em São José do Rio Preto, este setor não se desenvolveu tanto quanto era esperado. Teodózio (2008, p. 169) ressalta que, num primeiro momento, o “processo de ocupação dos lotes nos Distritos Industriais ocorreu com a transferência de concessionárias de automóveis e de comércio atacadista – que se localizavam no centro da cidade – e com pouca atração de empresas externas para o município”. Por outro lado, com o passar dos anos alguns proprietários se aproveitaram para extrair renda dos terrenos que foram cedidos pela Prefeitura:

[...] em alguns casos, houve distorções na ocupação dos distritos e minidistritos, destinados às pequenas empresas, pois diversos “empresários” beneficiados com a doação dos terrenos, ainda que apresentassem planos de viabilidade econômica, transformaram os lotes em chácaras de recreio ou cultivaram o solo com pomares. Os problemas [...] continuaram nos anos seguintes com a constatação de que os lotes cedidos pela administração foram objetos de obtenção de renda, por meio da venda ou locação por parte dos proprietários beneficiados, assim como vários outros imóveis deixaram de abrigar empresas para receber outras atividades, tais como práticas religiosas (TEODÓZIO, 2008, p. 169).

Outra questão está relacionada à produção industrial. Um relatório publicado no início da década de 1990, Vidal (1992, p. 65) ressalta que, na década anterior, o setor industrial havia se destacado, mas não o suficiente para ser “capaz de mudar o perfil de cidade terciária, principalmente porque os investimentos industriais existentes envolvem o uso de pouca tecnologia”. Na Conjuntura Econômica de 1990, são destacadas como as principais atividades industriais: metalúrgica; marcenaria; móveis; confecções; beneficiamento de arroz, café, algodão, seda e látex; refrigerantes; produtos químicos; artefatos de papel e de borracha; implementos agrícolas; equipamentos elétricos; artefatos de cimento; artefatos de couro; embalagens plásticas (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1990). Essas informações também são encontradas em edições anteriores do documento.

Chama a atenção que, três décadas depois do relatório apresentado pela autora, o setor de serviços mantenha ampla vantagem sobre o industrial na cidade. Tendo por base a Conjuntura Econômica de 2021, nas informações sobre o Produto Interno Bruto de São José do Rio Preto, de um total de R\$ 17,5 bilhões que foram arrecadados, o setor de serviços corresponde a R\$ 13,9 bilhões enquanto a indústria é responsável por apenas R\$ 1,8 bilhão; a administração pública vem em terceiro com R\$ 1,6 bilhão e a agropecuária arrecada R\$ 450 milhões (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2020). Dessa forma, ao longo das décadas o setor de serviços se reforçou como o principal segmento para a economia da cidade, sobretudo a partir das atividades de comércio e demais serviços que são oferecidos para a população local e regional (tanto para o estado de São Paulo quanto para as cidades que estão localizadas nos arredores das divisas dos estados de Minas Gerais e Mato Grosso do Sul).

Na página seguinte, a Tabela 6 traz informações sobre a produção industrial em São José do Rio Preto. Veremos que, entre os principais setores, estão o de produtos alimentícios; o de produtos diversos (que corresponde a produção de joias, instrumentos musicais, artefatos para pesca, brinquedos etc.); móveis; veículos automotores, reboques e carrocerias; vestuário e acessórios entre outros. Traremos também a porcentagem que essa produção ocupa e o valor dela em reais para a cidade.

Tabela 6. Valor da transformação industrial por setor de atividade em São José do Rio Preto.

Setor	%	Valor em R\$
Produtos alimentícios	31%	362.273.606
Produtos diversos	11%	128.329.197
Móveis	10%	117,375.802
Veículos automotores, reboques e carrocerias	8,7%	102.017.565
Vestuário e acessórios	6,2%	72.376.085
Produtos químicos	4,2%	49.628.609
Produtos de metal	3,9%	45.931.187
Máquinas e equipamentos	3,8%	44.867.970
Borracha e material plástico	3,6%	41.705.415
Minerais não-metálicos	3,5%	40.554.355
Produtos farmoquímicos e farmacêuticos	3,4%	39.890.492
Máquinas, aparelhos e materiais elétricos	2,9%	33.724.925
Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos	2,7%	31.512.008
Bebidas	1,4%	16.547.555
Metalurgia	1,2%	14.285.661
Celulose e produtos de papel	0,9%	10.762.690
Couros e artefatos de couros	0,7%	8.316.850
Impressão e reprodução de gravações	0,3%	3.362.946
Produtos têxteis	0,2%	2.052.208
Equipamentos de informática, eletrônicos e ópticos	0,1%	1.501.244
Produtos de madeira	0,1%	1.282.209
Outros equipamentos de transporte	0,1%	829.150
Biocombustíveis	0%	–
Derivados do petróleo	0%	–

Fonte. Fundação Seade (2022); IBGE (2022); Valores em reais correntes (2022).

Conforme a tabela mostra acima, apesar da arrecadação do Produto Interno Bruto correspondente ao setor industrial estar distante do setor de serviços para São José do Rio Preto, por exemplo, podemos ver que há uma variedade de departamentos que estão incluídos no setor industrial desta cidade.

Diferente de outras regiões, na zona Oeste o que basicamente domina a paisagem urbana são as instalações industriais (Figuras 128 e 129). Devido a algumas limitações territoriais que destacaremos adiante, há poucos bairros em comparação com outras áreas vistas anteriormente, que se expandem rumo à periferia. Há também, por exemplo, a presença das instalações da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP) (Figura 130).

Figura 128. Instalações da Pandin Móveis de Aço.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 129. Indústria de embalagens plásticas.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 130. Entrada da CEAGESP.

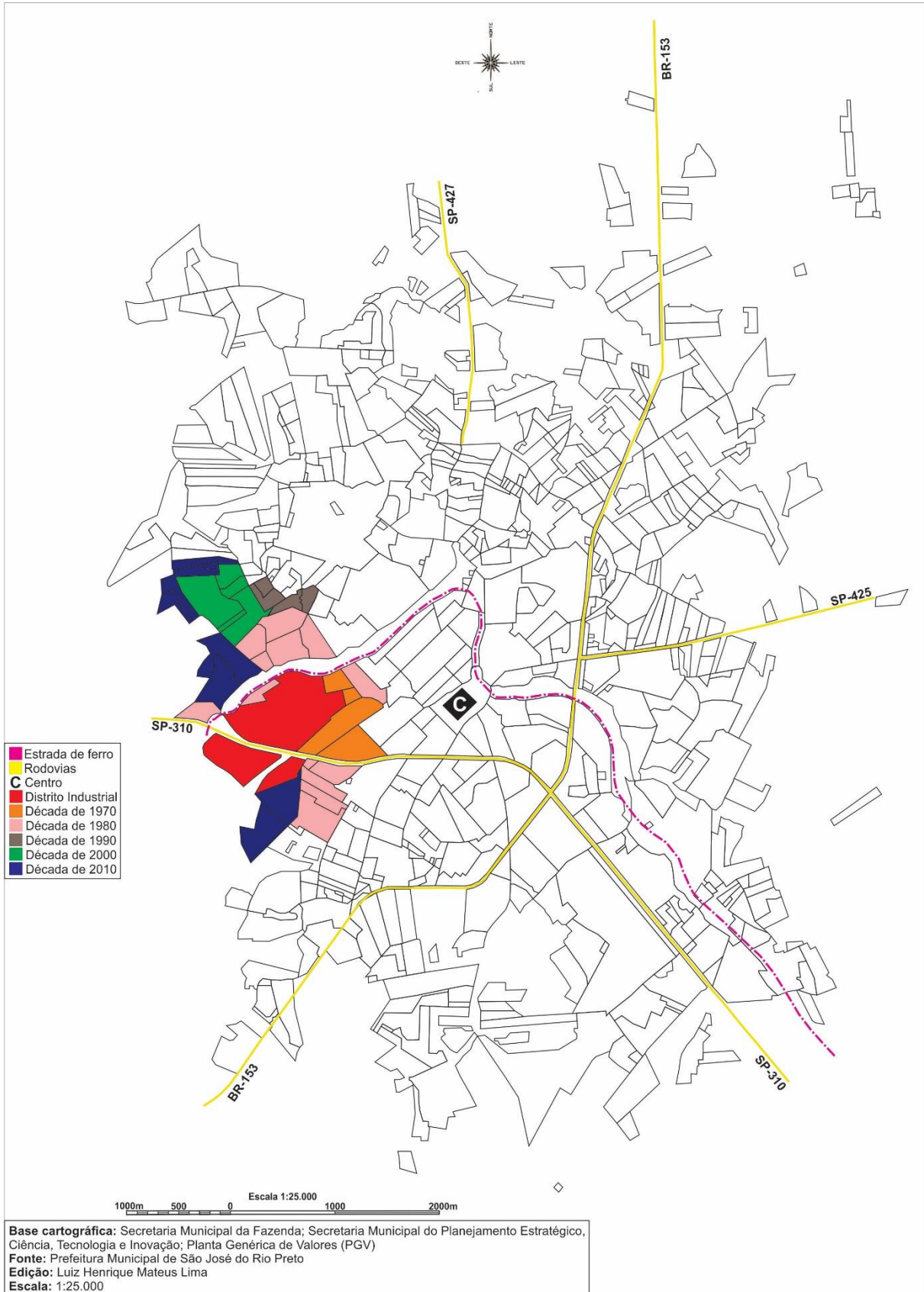


Fonte. Acervo do autor.

Há um bom número de bairros que foram implantados ao longo das décadas nas proximidades do Distrito Industrial, mas que, se comparado com outras regiões, o ritmo de expansão dessa região é menor. Na questão da distribuição residencial, a zona Oeste pode ser comparada com a zona Norte devido aos bairros e conjuntos habitacionais populares existentes.

Na página seguinte, traremos o Mapa 24 que dá uma ideia da forma com que ocorreu a expansão dessa região a partir da inclusão de novos bairros entre as décadas de 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010. Com ele, poderemos observar que houve pouca dispersão ao longo das décadas, visto que os bairros estão concentrados próximos uns aos outros.

Mapa 24. Inclusão de bairros da zona Oeste de São José do Rio Preto entre as décadas de 1970 e 2010.



Um dos bairros que será destacado aqui é o Gonzaga de Campos. O principal motivo é que, no passado, uma das antigas favelas de Rio Preto, que foram extintas no começo dos anos 2000, estava localizada nos arredores deste bairro. A situação atual é a mesma encontrada em outros bairros populares da cidade. A pavimentação em algumas ruas é precária enquanto em outras áreas sequer existe asfalto. Todavia, há ligação de energia elétrica e o serviço de saneamento básico existe para os moradores. As Figuras 131, 132 e 133 mostram um pouco do bairro.

Figura 131. Bairro Gonzaga de Campos.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 132. Bairro Gonzaga de Campos.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 133. Oferta de terreno no bairro Gonzaga de Campos.



Fonte. Acervo do autor.

Basicamente, nada restou da antiga favela para poder ser observado. O rendimento médio mensal na região Oeste varia entre R\$ 1.540,12 e R\$8.986,81, sendo o menor resultado identificado no Residencial Nato Vetorasso, enquanto o maior está no condomínio Jardim do Cedro, implantado no início da década de 1980 pelos proprietários do clube Monte Líbano, construído como um espaço de reuniões para os imigrantes libaneses da cidade. No caso deste enclave, chama a atenção o fato dele estar distante dos principais endereços que concentram esse modelo de empreendimento, casos das zonas Leste e Sul.

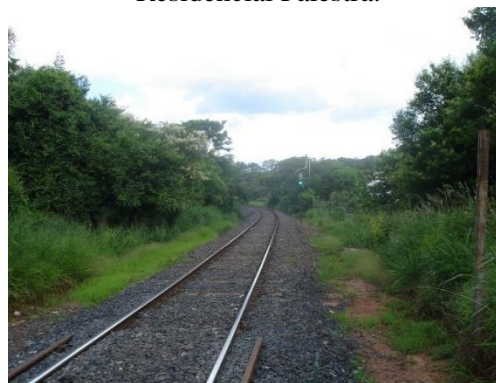
Assim como ocorre em toda a cidade, algo que se vê bastante nessa região são as extensas áreas ocupadas pela vegetação, que separam os bairros. Na Figura 134, por exemplo, uma grande área verde separa o Gonzaga de Campos do Residencial Palestra. Em alguns lugares é possível até chegar à estrada de ferro ao passar por algumas estradas de terra (Figuras 135).

Figura 134. Distância entre os bairros Gonzaga de Campos e o Residencial Palestra (ao fundo).



Fonte. Acervo do autor.

Figura 135. Estrada de ferro entre os bairros Gonzaga de Campos e o Residencial Palestra.



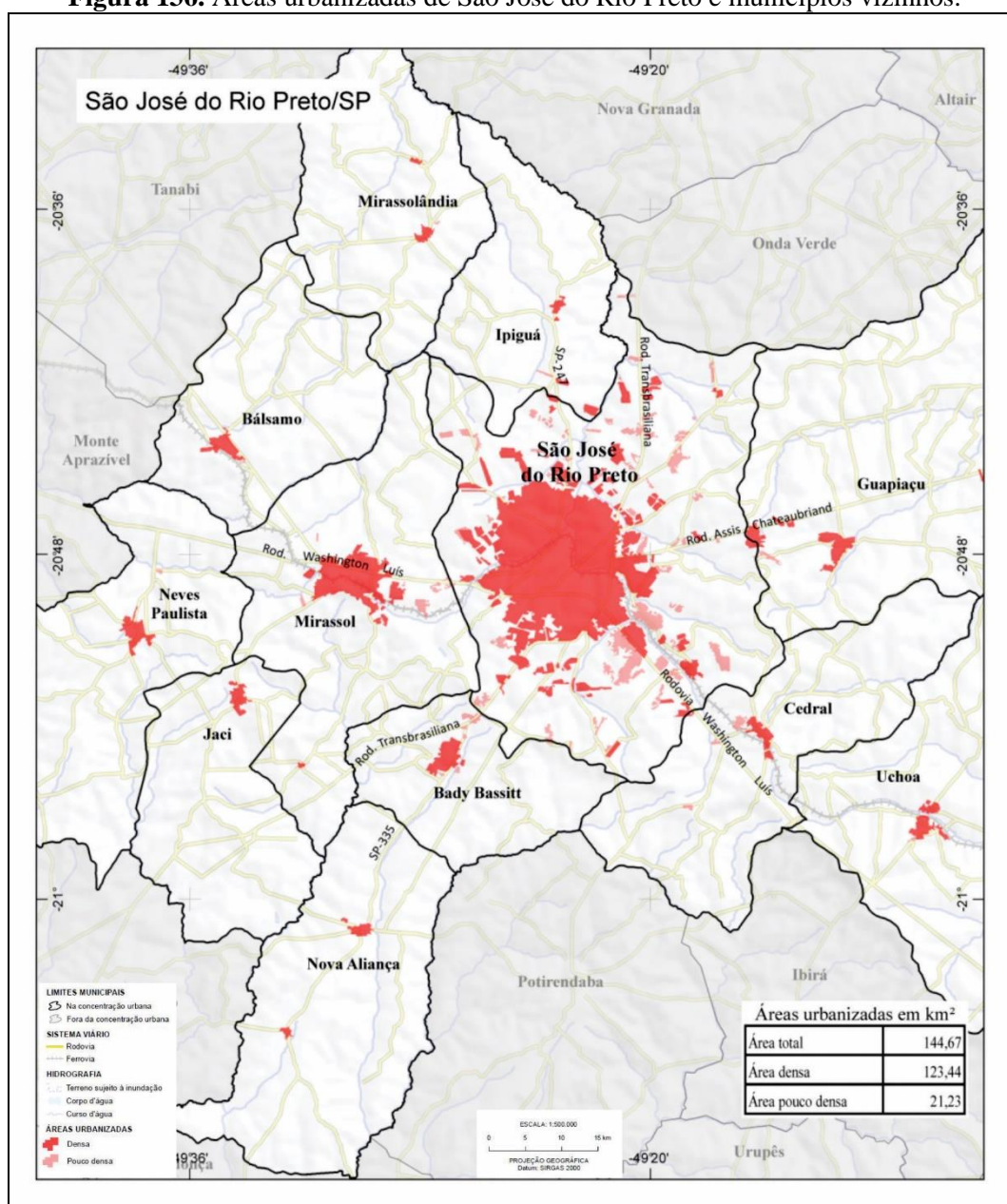
Fonte. Acervo do autor.

Em comparação com as outras áreas da cidade, a zona Oeste é territorialmente menor. Conforme veremos em seguida, por estar próxima dos limites municipais entre Rio Preto e Mirassol, não há um grande espaço para expansão como ocorre em outras regiões, por exemplo, onde se multiplicam os novos empreendimentos imobiliários horizontais e verticais. Nesse caso, os novos conjuntos habitacionais acabam seguindo o sentido Norte da expansão urbana.

Quando analisamos a paisagem urbana dessa região, ela é basicamente composta pelos galpões que estão ocupados por diferentes empresas e pelos bairros populares que foram implantados ao longo dos anos. Ela não é uma área de urbanização recente assim como acontece com a zona Leste da cidade, contudo, em comparação com as outras regiões analisadas, não há muita perspectiva de expansão para a periferia, visto que há alguns obstáculos que impedem a produção de loteamentos, como, por exemplo, a proximidade já mencionada entre os limites municipais de São José do Rio Preto e Mirassol.

Por outro lado, na cidade de Mirassol alguns condomínios foram e ainda continuam sendo implantados no sentido Leste, nas proximidades da SP-310, fazendo com que a área urbana das duas cidades cada vez mais se aproxime. Na Figura 136, podemos ver, a partir do mapa de áreas urbanizadas disponibilizado pelo IBGE, algumas informações importantes, como a forma com que a mancha urbana de Rio Preto vem se expandindo e também como ela já se aproxima de outras cidades vizinhas.

Figura 136. Áreas urbanizadas de São José do Rio Preto e municípios vizinhos.



Fonte. IBGE, DGC/Coordenação de Geografia; IBGE, DGC/Coordenação de Cartografia.

O mapa foi dividido pelo IBGE por zonas de urbanização densa e pouco densa, e nele nós podemos observar que a zona Oeste de Rio Preto é a mais próxima dos limites municipais, sendo conseqüentemente a que menos conta com bairros dispersos nas periferias atualmente. Em contrapartida, as zonas Sul e ao Norte são as que contam com a maioria dos aglomerados mais e menos urbanizados que se dispersam seguindo a direção das importantes rodovias, como acontece nos casos da Washington Luís (SP-310), Transbrasiliana (BR-153) e Assis Chateaubriand (SP-425). Há também a concentração de áreas urbanizadas nos arredores de estradas vicinais, avenidas etc.

No caso de Mirassol, o mapa mostra que há alguns aglomerados que se expandiram no sentido Leste desta cidade e que estão se aproximando da zona Oeste de Rio Preto. Essas áreas pouco densas são condomínios implantados ao lado da rodovia. Um dos efeitos dessa expansão é que, atualmente, é possível fazer a viagem entre Mirassol e o Centro de Rio Preto, pela SP-310 (Rodovia Washington Luís), em aproximadamente 20 minutos, ou seja, um tempo menor do que aquele que seria levado caso fosse realizado o trajeto entre o bairro Nova Esperança (zona Norte) e a mesma região central, por exemplo, que leva entre 24 e 27 minutos dependendo do caminho escolhido. Outros fatores influenciam o deslocamento, como o trânsito, as condições das vias, obras nas avenidas etc. O mapa de áreas urbanizadas ajuda a compreender também a forma com que a mancha urbana de Rio Preto vem se tornando dispersa. Veremos ainda neste trabalho que esse processo ocorreu devido aos parcelamentos de terra realizados de forma legal e ilegal existentes na cidade ao longo de mais de três décadas.

Iniciamos este capítulo mostrando o impacto que a industrialização teve na urbanização e na expansão de cidades históricas, a partir de autores como Marx, Engels e Lefebvre, por exemplo. Contudo, buscamos deixar claro que nosso objetivo principal não era comparar a realidade de cidades históricas como Londres e Manchester com São José do Rio Preto, mas sim observar que, séculos depois, ainda existiam efeitos desse processo que podiam ser vistos nessa cidade, ainda que em uma escala menor.

No caso rio-pretense, os primeiros projetos de investimento no setor industrial tiveram início já no final da década de 1960 com a criação do Distrito Industrial na zona Oeste. Um dos efeitos da industrialização é que ela atrai para os arredores dos estabelecimentos novos bairros operários, contudo, em Rio Preto, esses efeitos foram bem modestos. Por conta de alguns obstáculos territoriais, a expansão dessa região não ocorreu de forma notável. Para efeitos de comparação, os treze Minidistritos Industriais, criados ao longo das décadas de 1980 e 1990 em sua maioria na zona Norte, impactaram mais na urbanização, visto que foram implantados de forma dispersa e serviram como um atrativo para a produção de novos conjuntos habitacionais, além da instalação de equipamentos de uso coletivo, que foram idealizados sob os argumentos de aproximar os locais de trabalho e moradia dos cidadãos e diminuir as necessidades de deslocamentos, mas que também podem ser vistos como uma forma de política pública que produz o afastamento entre as classes, visto que ajuda a definir o lugar dos mais pobres na cidade, reduzindo também sua mobilidade.

Por fim, essa região, assim como acontece no sentido Norte, concentra alguns bairros populares mais antigos ou mesmo oriundos de programas sociais que foram colocados em

prática pelo Estado ou pela administração pública local, mas, conforme destacamos, não há tanto espaço para expansão como há em outras regiões.

PARTE 4

SOBRE A QUESTÃO DA MORADIA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: UMA ANÁLISE DAS ESTRATÉGIAS DE SEPARAÇÃO ENTRE AS CLASSES NAS ÚLTIMAS QUATRO DÉCADAS

4.1. De volta ao campo

“A vontade, plenamente louvável, de ir ver as coisas pessoalmente e de perto, leva, por vezes, a procurar os princípios explicativos das realidades observadas exatamente no lugar onde eles não se concentram (pelo menos, na sua totalidade), isto é, no próprio local da observação.” (BOURDIEU, 2012b, p. 215)

Na epígrafe que inicia este tópico, o autor citado deixa implícito que a explicação para o que nós observamos num local específico nem sempre está lá. Para compreender o que acontece num bairro ou num conjunto de bairros, por exemplo, é preciso ir buscar mais longe em outras fontes. Conforme o autor complementa, “[...] assim, é certo que a verdade do que acontece nos ‘subúrbios difíceis’ não reside nesses lugares, habitualmente esquecidos, que surgem, de tempos em tempos, no primeiro plano da atualidade” (BOURDIEU, 2012b, p. 215). É importante ir a campo conhecer de perto o que se estuda, mas essa não pode ser a única fonte de informações. Aquilo que se observa é o resultado de uma miríade de ações políticas, econômicas e até mesmo sociais, que, sobrepostas umas às outras, moldam um espaço, frequentemente tornando-o diferente dos seus arredores. Dessa forma:

O verdadeiro objeto de análise, que deve ser construído contra as aparências e contra todos os que se contentam em ratificá-las, é a construção social (ou, mais precisamente, política) da realidade deixada à intuição e das representações – principalmente, jornalísticas, burocráticas e políticas – de tal realidade que contribuem para produzir efeitos bem reais, antes de tudo, no universo político no qual elas estruturam a discussão, e até no universo científico (BOURDIEU, 2012b, p. 215).

Ao longo desta Tese, sobretudo na Parte 3, nosso objetivo foi trazer um pouco da história da produção desigual do espaço urbano de São José do Rio Preto. Para isso, realizamos extensos trabalhos de campo na cidade, mas também fomos além disso, buscando compreender, a partir da realização de consultas em fontes acadêmicas, jornalísticas e de Leis Municipais, como aquela realidade observada no Centro ou nas zonas Norte, Sul, Leste e Oeste foi formada. Agora, na Parte 4, nós voltaremos ao campo, mas desta vez para dissertar sobre uma questão específica: as estratégias de separação entre as classes rio-pretenses nas últimas quatro décadas, que ajudaram a decretar o lugar do cidadão pobre nesta cidade. Focaremos nos efeitos da produção habitacional desta cidade, que há anos segue a mencionada estratégia de apartar as classes burguesa e média da classe trabalhadora. É importante ressaltar que isso foi, desde o início, algo feito de forma consciente pelas administrações municipais. Destacamos ao longo

deste trabalho que, desde a criação da primeira Lei de Zoneamento, assim como os primeiros planos municipais, ambos iniciados ao final da década de 1950, teve início um processo de divisão da cidade entre o Norte popular e Sul valorizado. Ao longo da ditadura militar, essa tendência foi continuada. Contudo, nossa escolha para esta última parte foi fazer um recorte que cobre as últimas quatro décadas, tendo início na década de 1980, quando as administrações municipais aparentemente assumiram que essa divisão existia e que seria reforçada, conforme nos foi ressaltado em entrevista¹¹²:

Isso é natural em quase todas as cidades grandes, mas em Rio Preto sabe o que aconteceu? Começou com o Manoel Antunes [*ex-Prefeito pelo PMDB*]. Ele fez o João Paulo II, o Cristo Rei, Solo Sagrado, Maria Lúcia, Jardim Antunes... foi fazendo os loteamentos, mas tudo para o lado Norte. Em Rio Preto, foi isolando todo mundo. Ele teve uma Lei com o Toninho Figueiredo [*ex-Prefeito pelo PMDB*], um Plano Diretor, que o crescimento da cidade seria para o Norte, então foi assustador o crescimento da zona Norte, mas tudo com casa de baixa renda. Então a cidade ficou Norte e Sul.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

A elaboração do Plano Diretor mencionado pelo entrevistado teve início em 1990 e foi concluída em 1992, ao final do mandato do Prefeito Antônio Figueiredo. Todavia, ele já estava em pauta desde o início da década de 1980, durante o governo do Prefeito Manoel Antunes. Teodózio (2008, p. 149) destaca que, além da Lei Complementar nº 19, que instituiu o Plano Diretor, foram aprovadas outras sete Leis, sendo que três delas se referiam à expansão urbana: Lei nº 5.134 (que estabeleceu as diretrizes básicas do sistema viário de São José do Rio Preto); Lei nº 5.135 (zoneamento e uso do solo); Lei nº 5.138 (parcelamento do solo urbano). Conforme a autora complementa:

O Plano Diretor determinou os vetores de crescimento da cidade baseado no estudo de suas bacias hidrográficas e nos seus eixos viários. Os vetores de crescimento indicavam a zona Norte para direção dos programas habitacionais e a restrição da ocupação da zona Sul para proteger as nascentes e os mananciais a jusante que abastecem o município (TEODÓZIO, 2008, p. 149).

Chama a atenção que a proteção das bacias hidrográficas da zona Sul foi esquecida quando construíram os loteamentos Auferville no final da década de 1990, visto que, conforme mostramos na página 209, rapidamente foram aprovadas Leis que permitiram a implantação desses empreendimentos em Áreas de Proteção Ambiental.

É importante ressaltar que já existe uma variedade de estudos completos sobre a produção habitacional em São José do Rio Preto, mas o nosso objetivo não é realizar outra

¹¹² Por conta da pandemia, esta entrevista, diferente das outras citadas nesta Tese, foi realizada por telefone.

pesquisa sobre um mesmo tema¹¹³. Por isso, focaremos nos efeitos da produção de loteamentos **irregulares** nas décadas de 1980 e 1990 e, em seguida, na produção dos empreendimentos implantados **legalmente** a partir de políticas públicas do Estado, tendo o Minha Casa Minha Vida uma importância maior, entre as décadas de 2000 e 2010¹¹⁴. Mostraremos que, apesar dos agentes produtores do espaço serem distintos – e alguns seguirem à margem da Lei –, eles adotaram a mesma estratégia de separação, reforçando a segregação.

Conforme Santos (2020, p. 59) ressalta, “deixado ao quase exclusivo jogo do mercado, o espaço vivido consagra desigualdades e injustiças e termina por ser, em sua maior parte, um espaço sem cidadãos”. O autor ressalta que, ao analisarmos as periferias das cidades, podemos notar rapidamente a ausência de escolas, postos de saúde, hospitais e demais serviços essenciais. Em síntese, nas palavras do autor, é como “se as pessoas nem lá estivessem” (SANTOS, 2020, p. 59). O programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, recebeu várias críticas ao longo dos anos por entregar a produção habitacional ao mercado, favorecendo bancos, incorporadoras, construtoras etc. Ao mesmo tempo, o referido programa também levou adiante a estratégia de afastar das vistas a população mais pobre, enviando-as para as periferias. Nesse contexto, pouco foi feito para diminuir a segregação já existente nas cidades que receberam os empreendimentos (o programa fez mais para reforçar este processo). Esta questão do espaço entregue ao mercado também será analisada no decorrer desta última parte.

¹¹³ As outras pesquisas acadêmicas, que já foram inclusive citadas nesta Tese em outros tópicos, por serem importantes, serão mencionadas nesta Parte 4 sempre que necessário.

¹¹⁴ Analisaremos inclusive a questão do Minha Casa Minha Vida ter sido identificado como um programa econômico que entregou a produção habitacional ao mercado. Várias críticas foram feitas por causa das estratégias levadas adiante pelos agentes envolvidos na produção dos empreendimentos habitacionais.

4.2. A terra-mercadoria

“O que chamamos de terra é um elemento da natureza inextricavelmente entrelaçado com as instituições humanas. Isolá-la e formar um mercado para ela talvez tenha sido a mais estranha de todas as iniciativas de nossos ascendentes.” (POLANYI, 2021, p. 265)

Apesar de já termos trazido, em outras partes desta Tese, algumas discussões sobre a mercantilização da terra, optamos por fazer novas considerações sobre esta questão, que se mostrará importante para a Parte 4 deste trabalho, visto que falaremos sobre o uso que os agentes produtores do espaço fizeram da terra em São José do Rio Preto ao longo das últimas quatro décadas, parcelando-a e comercializando-a no mercado imobiliário em dois momentos: nas décadas de 1980 e 1990, em um mercado ilegal de produção habitacional; e nas décadas de 2000 e, principalmente, de 2010, a partir de um programa responsável pela produção maciça de moradias, agora sob a égide do Estado. Para isso, buscamos novas contribuições acerca deste tema, visando evitar a repetição e enriquecer o debate sobre esta questão essencial. Assim, diferente do que aconteceu nas outras partes da Tese, dessa vez optamos por criar um tópico específico para fazer uma rápida introdução sobre este tema, que nos levará então aos tópicos seguintes.

Segundo Polanyi (2021, p. 265), “terra e trabalho não se separam”. Nas palavras do autor, o “trabalho faz parte da vida, a terra continua a ser parte da natureza. Vida e natureza formam um todo articulado”.

Portanto, a terra está ligada a organizações de parentesco, vizinhança, trabalho e credo – à tribo e ao templo, à aldeia, à guilda e à Igreja. O grande mercado unificado, por outro lado, é um arranjo da vida econômica que inclui mercados dos fatores de produção. Como esses fatores são indistinguíveis dos elementos que formam as instituições humanas – o homem e a natureza –, logo se vê que a economia de mercado pressupõe uma sociedade cujas instituições se subordinem aos mecanismos de mercado (POLANYI, 2021, p. 265).

Todavia, antes da função econômica, a terra serve para alimentar os homens, assim como fornece o lugar para a habitação e estabilidade, visto que fornece as matérias-primas para a produção. Apesar de Polanyi (2021, p. 265) ressaltar que “imaginar o homem vivendo sem a terra é o mesmo que imaginá-lo nascendo sem mãos e pés”, o autor reforça que a ideia de “separar a terra e o homem e organizar a sociedade para atender às exigências de um mercado imobiliário foi uma parte vital do conceito utópico de economia de mercado” (POLANYI, 2021, p. 265).

Contudo, a transformação da terra em mercadoria não aconteceu imediatamente. Foi um processo que demandou séculos.

A comercialização do solo foi apenas outro nome para a liquidação do feudalismo, iniciada nos centros urbanos do Ocidente e na Inglaterra no século XIV e concluída uns quinhentos anos depois, no decorrer das revoluções europeias, quando foram abolidos os remanescentes da servidão feudal. Desvincular o homem e o solo significou dissolver o corpo econômico em seus elementos, para que cada elemento pudesse encaixar-se na parte do sistema em que fosse mais útil (POLANYI, 2021, p. 266).

Dessa forma, a mercantilização da terra é um dos resultados da substituição do modo de produção antigo, o feudalismo, pelo novo sistema colocado em prática, o capitalista, iniciado na Europa e que trazia o embrião da economia de “livre mercado” visada pelos contemporâneos daquela época. A desapropriação das famílias, na maioria das vezes, não aconteceu por vias pacíficas. Segundo Polanyi (2012, p. 267) parte disso ocorreu por conta do uso da força e da violência, assim como em “parte por revoluções vindas de cima ou de baixo, parte por guerras e invasões, parte por ação legislativa, parte por pressão administrativa, parte pela ação espontânea e em pequena escala de particulares, durante longos períodos de tempo”¹¹⁵.

Com o advento desse modo de produção, há uma generalização da forma mercadoria, em que tudo se torna comercializável, assim como o acesso passa a ser restrito para aqueles que podem pagar o preço das mercadorias. Lefebvre (1972, p. 126) aponta que este “mundo da mercadoria” tem a sua lógica e a sua linguagem, e que busca se desenvolver sem limites. Em síntese, nas palavras do autor, neste mundo “tudo se vende e tudo se compra, tudo se avalia em dinheiro”.

Apesar de ter havido esse rompimento entre o homem e a terra, ele ocorreu de forma parcial. Nesse contexto, Lefebvre (1972, p. 152) ressalta que o “cordão umbilical que ligava a sociedade à natureza foi mal cortado”.

Donde provinha a exigência do corte? Donde a implicação da ruptura? Da cidade. O elo estiolou, a troca viva entre a comunidade e a terra não foi substituída por uma regulação racional, e, todavia, a sociedade continua ligada e até amarrada ao solo pela propriedade e pelas múltiplas servidões que esta faz subsistir. A razão está sobretudo na subordinação do solo *ao mercado*, que faz da terra um “bem” comercializável, dependente do valor de troca e da especulação e não do uso e do valor de uso (LEFEBVRE, 1972, p. 152, grifos do autor).

¹¹⁵ Contudo, os resultados eram visíveis. Conforme o Polanyi (2021, p. 88) ressalta sobre os “cercamentos” das terras, estes seriam lucrativos se não houvesse uma conversão das terras agricultáveis para as pastagens. Nas palavras do autor, as terras “cercadas valiam duas ou três vezes mais do que as não cercadas”. Assim, nos “lugares em que se manteve o cultivo da terra, o emprego não diminuiu e a oferta de alimentos cresceu. A rentabilidade da terra aumentou, especialmente nos locais em que ela era arrendada”. É importante ressaltar que os referidos cercamentos ocorriam quando os nobres da época se utilizavam da violência para roubar e anexar as terras das famílias mais pobres, que posteriormente seriam utilizadas para arrendamento e produção agrícola.

Contudo, como é possível se apropriar e extrair renda de algo que não é resultado direto do trabalho humano, visto que a terra é um bem da natureza?¹¹⁶

Acerca dessa questão, Marx (2017, p. 695) dá uma explicação relativamente simples. Algo que não é fruto do trabalho humano pode ter um preço e ser comercializado como uma mercadoria, nas palavras do autor, de acordo com “combinações muito fortuitas”, ou seja, para “vender uma coisa, é preciso apenas que ela seja monopolizável e alienável”.

Conforme veremos ao longo desta Parte 4, as terras impróprias para o plantio, sobretudo localizadas na zona Norte da cidade, foram parceladas e vendidas pelos proprietários para a produção de loteamentos irregulares e, mais recentemente, os empreendimentos construídos no âmbito de programas habitacionais colocados em prática pelo Estado. Conforme Bueno (2003, p. 107) salienta:

A estrutura fundiária do município de Rio Preto é constituída por micro e pequenas propriedades rurais. Esses pequenos sítios [...] são improdutivos e exigem manutenção mensal. O negócio realizado com o loteador é normalmente em parceria com o proprietário. Com a facilidade de comercialização dos lotes, o sitiante consegue formar uma carteira mensal razoável (BUENO, 2003, p. 107).

Por outro lado, o fator localização dessas terras influencia diretamente nos preços e, sobretudo, nas classes que terão o direito de habitar em determinados empreendimentos. No que tange ao Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, que será tratado ainda nesta Parte 4, este fator é importante. Coimbra (2019, p. 119) ressalta que, no caso específico deste programa habitacional, “São José do Rio Preto definiu melhor onde se localizariam as áreas dos empreendimentos [...], isto é, ocorreram concentrações de blocos com as mesmas características, sejam elas nas três faixas”. A autora complementa destacando que os conjuntos habitacionais foram implantados distantes das principais avenidas da cidade e das áreas onde a terra é mais valorizada. Assim, “aqueles que detém o controle sobre a renda da terra e a valorização superestimada não tem contato com o programa, podendo reforçar sua separação e exclusividade na cidade” (COIMBRA, 2019, p. 119). Nesse caso, pudemos ter uma ideia dessa influência quando analisamos, nas páginas 201 e 202 da Parte 3, o valor médio do metro quadrado na cidade em comparação com empreendimentos localizados apenas na zona Sul. Assim, apartamentos que dispõem de metragem semelhante, além do mesmo número de dormitórios, chegam a custar no mínimo duas vezes mais em uma região mais valorizada. Nesse

¹¹⁶ Rodrigues (2017, p. 16) ressalta que quando “alguém trabalha na terra, não é para produzir a terra, mas sim o fruto da terra, ou então as edificações sobre a terra”.

contexto, conforme Carlos (2008, p. 88-9) ressalta acerca do uso da cidade, o “mercado será o elo, os seus mecanismos determinarão a garantia de acesso à propriedade privada, pela possibilidade de pagamento do preço da terra”. Assim, condições como fertilidade e localização são essenciais para definir quem terá acesso à certas porções da cidade, mas a regulação do mercado também terá importância nessa questão.

Quando analisamos a produção do espaço urbano sob a ótica do capitalismo, podemos encontrar contradições. Apesar do espaço ser “social”, a apropriação não é socializada. O acesso acontece de forma hierarquizada, ocorrendo de cima para baixo.

Na sociedade capitalista, o acesso ao solo urbano, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem nesta sociedade, produz um conjunto limitado de escolhas e condições de vida apoiados na existência da propriedade privada da riqueza social, que sob a forma do solo urbano, determina o acesso à vida urbana medida por um preço (CARLOS, 2015, p. 28).

Em síntese, o acesso à terra é definido de acordo com as demandas do mercado. No espaço urbano, as melhores localizações estão nas mãos da classe burguesa e são reservadas para quem pode pagar mais, enquanto os demais se resignam a viver onde é mais barato. O preço de cada parcela desta terra irá variar então de acordo com a proximidade ou distância dos equipamentos e serviços coletivos, ou mesmo de acordo com a fertilidade de terras rurais que, incapazes de produzir, servirão para loteamento e posterior produção de empreendimentos imobiliários. Por trás dessas ações estão agentes que vão desde os pequenos proprietários locais até o Estado.

4.3. Quando os agentes locais reproduzem a segregação visando o lucro

“Como morar na periferia é, na maioria das cidades brasileiras, o destino dos pobres, eles estão condenados a não dispor de serviços sociais ou a utilizá-los precariamente, ainda que pagando por eles preços extorsivos.” (SANTOS, 2020, p. 63)

É de conhecimento geral que todas as pessoas necessitam de um lugar para morar. É na sua casa que você tem a sua privacidade e a da sua família, assim como é onde você mantém os seus pertences. Além de uma necessidade, a moradia é um direito que está garantido por Lei. Na Constituição da República Federativa do Brasil, por exemplo, o Art. 6º garante que são “direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados [...]” (BRASIL, 2020, p. 15).

Todavia, entre o que a Constituição garante e o que realmente acontece, há uma grande distância. Apesar de serem direitos garantidos a todos os cidadãos, são poucos os que realmente contam com esses serviços essenciais e de qualidade. No “mundo da mercadoria” destacado por Henri Lefebvre no tópico anterior, direitos como o da educação, saúde, moradia, transporte, lazer e segurança são disponibilizados por um preço que nem todos podem pagar. Essas pessoas são então excluídas e passam a contar apenas com o básico, que muitas vezes se resume a serviços precários. No espaço urbano, onde tudo é intercambiável, essas desigualdades se destacam, sendo facilmente perceptíveis a todos.

Nas cidades, quando o problema da habitação se torna grave e não há ajuda da administração local ou do Estado, frequentemente surgem agentes secundários com a solução, ainda que momentânea. Mas esses agentes, ainda que não estejam entre a classe burguesa, agem igualmente como capitalistas e também atuam visando o lucro que poderão obter com as suas operações. A busca pelo lucro em primeiro lugar é uma característica inseparável da produção capitalista do espaço. Segundo Smith (2008, p. 78), este modo de produção é realizado “não para a satisfação de necessidades em geral, mas para a satisfação de uma necessidade particular: o lucro”. O autor ressalta que o capital percorre todo o planeta em busca do lucro, colocando um preço em quase tudo que existe. Este é mais um exemplo do já citado “mundo da

mercadoria”, em que quase tudo pode ser vendido e comprado. Assim, serviços essenciais e direitos básicos – como a habitação – entram neste circuito.

A produção do espaço como mercadoria é, segundo Carlos (2019b, p. 25), uma característica “da problemática explicativa do mundo moderno sob a forma da segregação [...] que é a expressão mais bem-acabada da mercantilização do espaço sob a lógica do capital”. A segregação é descrita pela autora, neste mesmo trecho, como um processo que é “produto da lógica da valorização, da concentração da riqueza, manifesta na centralização do poder e na propriedade privada do solo” (CARLOS, 2019b, p. 25). As desigualdades no acesso às melhores localizações, assim como as estratégias no planejamento deste espaço produzido como mercadoria, se materializam na segregação, um processo que se torna conteúdo na produção do espaço urbano sob o capital.

No espaço intraurbano rio-pretense, desde a década de 1950 os cidadãos mais ricos já começavam a sair da região central, que passava por um processo inicial e ainda lento de verticalização e de “transição”, tornando-se uma região ocupada em grande parte pelos novos estabelecimentos comerciais, que agora dividiam o espaço com os edifícios residenciais e com as casas que ainda existiam. As famílias que faziam parte das classes média e burguesa da época, migravam para áreas mais homogêneas, principalmente em direção à zona Sul, onde as terras eram mais valorizadas. Nesse contexto, já no início da década de 1970 começaram a ser lançados os primeiros condomínios fechados horizontais, iniciando uma tendência que seria mantida nas décadas seguintes na cidade, ou seja, a de destinar essa região a esses empreendimentos habitacionais de luxo, aos *shoppings centers*, aos bairros nobres etc.

Por outro lado, as famílias mais pobres foram direcionadas principalmente para os bairros ao Norte, onde novos loteamentos populares eram implantados nas terras de antigas fazendas e onde até hoje o metro quadrado é o mais barato, o que influencia inclusive na produção de empreendimentos habitacionais populares. Todavia, o preço baixo da terra nesta região, principalmente se comparado à zona Sul, atraiu os proprietários fundiários que se aproveitaram da pouca fiscalização para produzir os seus loteamentos que descumpriam a legislação municipal, deixando-os na ilegalidade. Conforme nós veremos neste tópico, a produção de loteamentos ilegais tornou-se um negócio lucrativo para alguns agentes. Até mesmo pessoas de dentro da Prefeitura Municipal estavam envolvidas nessa prática. Este tipo de ação dos agentes é comum nas cidades. Rolnik (2015, p. 185) destaca que, em regiões valorizadas, os “altos padrões e parâmetros urbanísticos provocam a elevação dos preços da terra, o que dificulta – ou impossibilita – o acesso dos pobres à moradia e ao solo urbano”.

Temos acima uma descrição de como a segregação é reforçada nas cidades, visto que, sendo um processo pautado na posse da propriedade privada da terra, os cidadãos mais pobres são impossibilitados de terem acesso à centralidade, aos serviços essenciais, em resumo, à própria cidade. Conforme a autora complementa, a consequência é o “crescimento de um mercado de terras fora dos padrões, tolerado pelas autoridades municipais, já que, nas cidades onde isso ocorre, não há alternativas de moradia ou de localização de baixo custo” (ROLNIK, 2015, p. 185). Nesse caso, há oferta de lotes que não respeitam nenhuma legislação e que não seguem padrões urbanísticos justamente porque há uma demanda de famílias que precisam de um lugar para morar e que, sem poderem arcar com o alto custo de viver numa região bem localizada, buscam os locais mais baratos.

A questão do preço, como já foi destacada anteriormente, leva em conta a localização ou a fertilidade das terras em que o loteamento foi/será implantado. No caso de São José do Rio Preto, ambas as categorias foram levadas em conta:

A região Sudoeste [...] era constituída por terras de melhor qualidade e propriedades maiores, ao contrário dos pequenos proprietários do setor Norte, principalmente, que eram pressionados pela baixa produtividade de suas terras e, portanto, por dificuldade de subsistência. Os proprietários de glebas maiores dos setores Oeste e Sudoeste, mais capitalizados, pouparam as suas terras para a especulação com negócios legalizados e mais rendosos no futuro (BUENO, 2003, p. 132).

Em outros trechos deste trabalho, a questão desses loteamentos ilegais, construídos de maneira precária principalmente ao longo das décadas de 1980 e 1990, já foi abordada de maneira mais resumida. Assim, neste tópico, o objetivo principal será destacar quais projetos foram desenvolvidos nos últimos anos visando resolver esse problema. Segundo Bueno (2003, p. 78), as primeiras ações dos agentes no sentido de produzir loteamentos ilegais foram iniciadas ainda na primeira metade da década de 1980. Conforme o autor complementa:

Esses parcelamentos, inicialmente lançados no mercado com uma ruidosa campanha publicitária, por meio de rádio, jornal e folhetos, eram chamados de loteamentos de “chacrinha de recreio”. As suas denominações eram “Estâncias”. Eles possuíam lotes de 1.000m², ruas com 10m de largura e sem a destinação de áreas públicas. A legislação municipal previa a figura dos loteamentos de chácaras de recreio na zona rural e possuía as devidas normatizações para esses empreendimentos. Entre outras disposições, previa o tamanho mínimo dos lotes em 5.000m², a largura das vias com 14m e a destinação de 20% de áreas livres públicas (BUENO, 2003, p. 78).

Para facilitar uma melhor compreensão da citação acima, seguem algumas considerações: as Leis municipais 1.143/65 e 3.504/84 orientavam que as chácaras de recreio deveriam ter lotes de 5.000m², vias de 14m de largura e destinação para áreas livres. Mas isso

não era obedecido. Os proprietários comercializavam lotes de 1.000m², com vias de 10m de largura e sem as áreas livres. Posteriormente, Bueno (2003, p. 79) ressalta ainda que, em alguns casos, os lotes que já não respeitavam as metragens foram divididos novamente, desta vez em “módulos de até 200m² a partir da segunda metade da década de 1990 principalmente”. Não é novidade que, para os proprietários de terras, o que interessa é a quantidade de lotes que poderão ser comercializados, o que resulta em mais lucros para estes agentes. Isso pôde ser visto durante anos em São José do Rio Preto com a produção das chácaras de recreio, convertidas depois em moradias definitivas.

A produção de loteamentos ilegais, contudo, inicialmente foi lenta. Segundo informações do autor citado acima, somente quatro empreendimentos foram implantados entre 1980 e 1985. A partir da segunda metade da década em questão, conforme se tornava visível que a fiscalização era bastante limitada, essa prática tornou-se frequente. Assim, neste período:

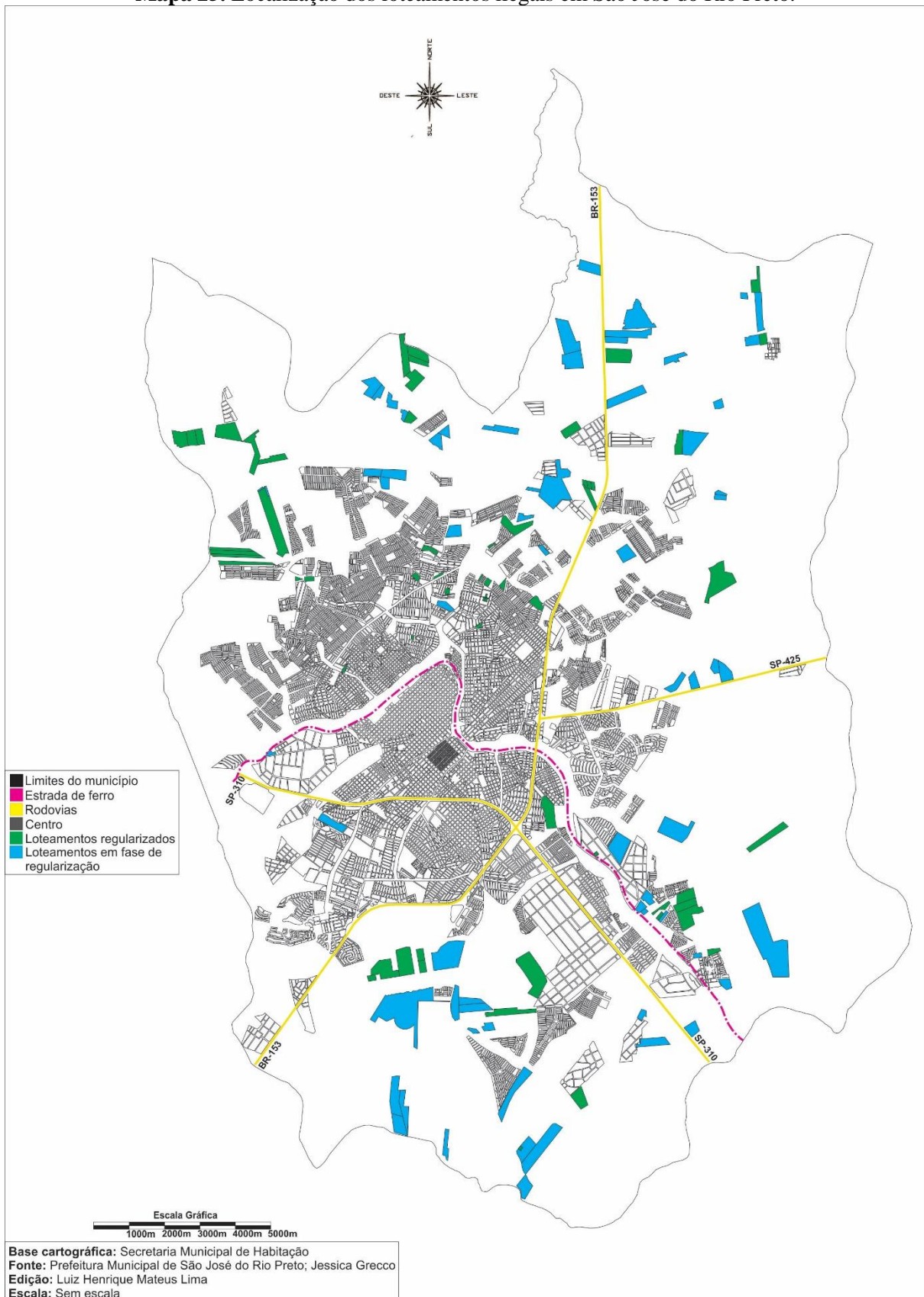
[...] os loteamentos privados ilegais ganharam expressividade na expansão física da mancha urbana. No total, foram lançados trinta e um loteamentos, que somaram 6.788.200m² distribuídos entre 3.924 lotes. A área loteada ilegalmente ganha mais realce quando comparada com a área loteada legalmente pela iniciativa privada, que foi de 2.439.795m² (BUENO, 2003, p. 87).

Ao longo das duas décadas (1980 e 1990) quando a produção de loteamentos ilegais foi mais expressiva, foram implantados mais de cem empreendimentos que foram distribuídos principalmente nas direções Norte/Noroeste/Nordeste e Sul/Sudoeste/Sudeste em maior número, assim como Leste e Oeste em menor número. Somente em 2009 a Prefeitura Municipal iniciou um programa de regularização desses loteamentos. Segundo reportagem¹¹⁷ do *Diário da Região* em 2011, a previsão era que demorasse 20 anos para que todos os loteamentos fossem regularizados, por conta de várias questões, como, por exemplo, a dificuldade em encontrar os verdadeiros proprietários.

Na página seguinte, o Mapa 25 trará as localizações desses loteamentos ilegais. Para melhor diferenciá-los, separamos entre empreendimentos que já foram regularizados e aqueles que ainda estão em fase de regularização.

¹¹⁷ “Regularização vai demorar 20 anos”, *Diário da Região*, 24/04/2011. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2011/04/cidades/1023937-regularizacao-vai-demorar-20-anos.html>. Acesso em: 07 mar. 2019.

Mapa 25. Localização dos loteamentos ilegais em São José do Rio Preto.



Com o Mapa apresentado na página anterior, nós podemos ver a forma com que esses empreendimentos foram distribuídos de forma desordenada ao longo das periferias de São José do Rio Preto. Eles não seguem uma direção, assim como é possível ver que em alguns casos há a presença de mais de um empreendimento num mesmo lugar, anexado ao outro. Conforme mencionado por Bueno (2003), os setores Sudoeste e Oeste são os que menos receberam esses empreendimentos, enquanto que ao Norte, Noroeste, Nordeste, Leste, Sudeste e extremo Sul estão concentrados a maioria dos loteamentos. Outra questão importante é que esses empreendimentos normalmente estão distantes das principais rodovias, sendo ligados à cidade por estradas municipais, que raramente estão em boas condições, ou mesmo por estradas de terra. Para os que usam o transporte público, há linhas que não param em um loteamento específico, visto que o traçado irregular não permite que veículos grandes entrem e façam manobras no interior, mas cujos trajetos passam por fora desses locais, ou seja, o morador que depende desses serviços precisa estar atento para não perder o seu ponto de descida.

A legalidade ou não desses empreendimentos muitas vezes nem é a principal preocupação das famílias que se fixaram nesses locais. A possibilidade de ter a sua casa própria, podendo assim fugir dos aluguéis, faz com que o negócio valha a pena num primeiro momento. Os proprietários fundiários, conhecendo a situação, oferecem metade da solução para os problemas da moradia das famílias mais pobres. Eles disponibilizam os lotes, mas as obras de infraestrutura, cuja obrigação é do loteador, são deixadas de fora dos projetos. A preocupação com a questão ambiental também é deixada de lado, visto que que, conforme Bueno (2003, p. 90) ressalta:

A implantação dos lotes no terreno obedecia, tão somente, à produção, ao máximo possível, do número de unidades a serem comercializadas. Por essa razão, não se observava a nenhum critério de drenagem das águas superficiais. Entre os inúmeros e graves problemas que vão se acentuar em um futuro muito próximo, a inexistência de um articulado e fluído sistema viário e da drenagem das águas superficiais. Somando-se a essas duas ineficiências a ausência de qualquer área pública para equipamentos sociais ou até para a proteção dos cursos d'água (BUENO, 2003, p. 90).

As invasões das áreas de proteção ambiental são comuns nesses empreendimentos construídos de forma ilegal e até mesmo legal, onde o importante para os loteadores é o lucro que poderá ser obtido com as vendas. Os loteamentos Auferville¹¹⁸, citados na página 208, foram implantados de forma legal no local por onde passa um importante córrego da cidade, e

¹¹⁸ Apesar de serem empreendimentos implantados legalmente, eles lembram os loteamentos ilegais, visto que estão localizados em áreas onde a precariedade é visível, assim como sequer há o básico em infraestrutura e os proprietários dos loteamentos travam com a Prefeitura uma batalha na justiça para que não tenham que arcar com as obras de melhorias nos locais.

isso continua causando problemas, como, por exemplo, o assoreamento de um córrego importante para a cidade. Aos moradores desses empreendimentos, resta a opção de construir suas próprias moradias aos poucos, em uma área que, por um lado, é mais afastada e mal planejada, mas, por outro, os terrenos são mais baratos. As famílias frequentemente utilizam a autoconstrução, em que aos poucos eles vão deixando sua moradia da forma que querem¹¹⁹. Kowarick (2009, p. 165) descreve a autoconstrução como um sistema “eficiente” e “barato”, visto que assim eles evitam o pagamento de aluguéis altos em áreas bem localizadas nas cidades, assim como essas pessoas podem adquirir um lote nas áreas periféricas de forma parcelada e mais barata. Conforme o autor destaca, esses terrenos ilegais tiram da Prefeitura a obrigação de custear as obras de infraestrutura, contudo, “em prazos mais longínquos, significariam enormes custos para urbanizá-los, dado a forma rarefeita e desordenada de ocupação destes locais” (KOWARICK, 2009, p. 165). Nesse caso, uma solução inicialmente barata pode se tornar custosa no futuro para os moradores e mesmo para a administração municipal. Os problemas geralmente aparecem nos anos seguintes, quando os cidadãos reivindicam os seus direitos, mas esbarram na ilegalidade dos loteamentos e na ausência dos loteadores, que nem sempre colocam os seus nomes no registro dos loteamentos.

Ao publicar o relatório intitulado “Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo: passo a passo” em 2014, ainda nos primeiros anos de execução do programa em Rio Preto, o ex-Secretário da Habitação da cidade, Renato Guilherme Góes¹²⁰, salienta que:

Mais de uma centena de procedimentos administrativos foram instaurados para analisar cada assentamento ilegal consolidado; mais de uma centena de ações judiciais foram propostas; diversos loteadores tiveram seus patrimônios constrictos, bloqueados, indisponibilizados; centenas de reuniões com a população dos loteamentos clandestinos foram realizadas; visitas diurnas foram praticadas; milhares de cadastros de ocupantes foram efetivados; milhões de metros quadrados foram medidos e estudados; centenas de matrículas, contratos, recibos foram detalhadamente analisados e até leis municipais foram editadas (GÓES, 2014, p. 27).

Segundo informações obtidas no relatório citado acima, o programa foi iniciado durante a vigência da Lei nº 11.977/2009, que possibilitava que cada município pudesse optar por criar as suas próprias comissões responsáveis pelas tarefas, ou então fazer uso somente da própria Lei Federal de regularização fundiária. Dessa forma, em Rio Preto, a administração municipal:

[...] fez uso dessa competência legislativa e editou a Lei Ordinária nº 10.547 em 24 de dezembro de 2009, criando o Programa Municipal de Regularização

¹¹⁹ Segundo Caldeira (2000, p. 221), no processo de autoconstrução, os cidadãos “compram um lote, constroem um quarto ou um barraco nos fundos do lote, onde passam a morar, e então gastam décadas expandindo e melhorando a construção, mobiliando e decorando a casa”.

¹²⁰ Secretário da Habitação entre 2012 e 2015 na gestão do Prefeito Valdomiro Lopes (PSB).

Fundiária e delegando ao Secretário Municipal de Habitação a função de coordenador dos trabalhos de regularização fundiária (GÓES, 2014, p. 41).

Conforme citamos na página 78, posteriormente, foi criada em Rio Preto a Lei nº 10.841, de 30 de novembro de 2010, que regulamentou a Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em fase de regularização (COPEUR), composta pelos secretários da Habitação; Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação; Meio Ambiente e Urbanismo; Obras; Procurador Geral do Município e pelo Superintendente do Serviço Municipal Autônomo de Água e Esgoto (SeMAE).

Essa comissão é liderada pelo secretário/a da habitação em exercício, e cada membro das outras entidades municipais desempenha uma função diferente nas etapas de regularização dos loteamentos existentes na cidade. Em uma entrevista¹²¹ realizada na Secretaria Municipal da Habitação, foi explicado como as tarefas são desenvolvidas pelas instituições:

A Secretaria de Habitação é responsável pelo desenvolvimento da regularização. Então a gente tem das demais Secretarias os pareceres. Então, por exemplo, nos aspectos ambientais, todo loteamento que contém APP [*Área de Preservação Permanente*], a gente tem, pela Lei de regularização, o pedido de um laudo técnico ambiental. A gente solicita para a Secretaria de Meio Ambiente. Tem o grupo que é composto pelas Secretarias e por cinco membros da sociedade civil. Então a gente traz o loteamento para discussão; cada Secretaria faz o seu parecer por escrito e apresenta o parecer referente à área de atuação e aí depois a gente chega num consenso na COPEUR.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Apesar do programa de regularização ter sido colocado em prática somente em 2009, no início da gestão do ex-Prefeito Valdomiro Lopes (PSB), na entrevista foi ressaltado que o projeto de trazer esses loteamentos para a legalidade já vinha sendo estudado desde o final da década de 1990, na gestão do ex-Prefeito José Ferreira Liberato Caboclo (PFL), sendo continuado depois pelo Prefeito Edinho Araújo¹²² na sua primeira gestão, entre os anos de 2001 e 2004. As tentativas anteriores só possibilitaram que dois loteamentos fossem regularizados, mas, nesses casos, foram somente juridicamente.

Houve a tentativa de uma Lei municipal, que não deu certo, que promoveu um seminário aqui em Rio Preto para discutir a regularização, e aí alguns loteamentos foram regularizados juridicamente. Na matrícula está como decisão judicial. E esse loteamento para a gente é um problema, porque ele

¹²¹ Entrevista realizada no dia 20/03/2019 com a Secretária da Habitação, Fabiana Zanquetta de Azevedo, e com a Assessora Especial, Viviane Leão da Silva Onishi. Nos trechos transcritos das entrevistas, quando houver algo a ser explicado pelo autor do presente texto, será colocado dentro de colchetes, além de estar escrito em itálico.

¹²² Lembramos que o atual prefeito de São José do Rio Preto é novamente o advogado Edinho Araújo. Entre dezembro de 2014 e outubro de 2015, ele foi ministro da Secretaria Nacional dos Portos, no governo da ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2016, foi eleito prefeito de Rio Preto pelo MDB.

não é um loteamento que tem que passar pelo processo de regularização fundiária. Ele foi regularizado juridicamente, mas ele não tem a planta do loteamento. Então você vai ter o Gramado, o Bosque Verde e o Floresta Park [*loteamentos regularizados juridicamente*]. Todas as tentativas de regularização que ele fez [*o Prefeito Edinho Araújo, do MDB*] caíram para a análise do Grapohab, ou seja, não atendiam a lei de parcelamento de solo, porque não tinha área institucional, as ruas não tinham medidas mínimas, e aí ele era barrado.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

O principal motivo citado na entrevista para a dificuldade em iniciar a regularização foi a ausência de uma legislação específica. Por esse motivo, o programa só foi oficializado em 2009, justamente após a criação da Lei nº 11.977/2009. Na entrevista, foi destacado ainda que, como o projeto para regularizar os loteamentos já existia desde o final da década de 1990, vários desses empreendimentos já tinham sido mapeados anteriormente pelo arquiteto e urbanista José Carlos de Lima Bueno¹²³, que posteriormente ocupou cargos de vereador e Secretário de Meio Ambiente e Urbanismo na cidade, e isso favoreceu para que, com a criação da Lei nº 11.977/2009, uma parte do trabalho já estivesse cumprida, ou seja, a identificação e a localização exata dos loteamentos. Esse foi um dos motivos citados na entrevista para que Rio Preto se tornasse referência em regularização fundiária entre as cidades do interior¹²⁴, especialmente as que compõem a Região Administrativa.

O resultado disso é que frequentemente a Secretaria da Habitação recebe a visita de Prefeitos, Vereadores e técnicos de outras cidades localizadas não só na Região Administrativa de São José do Rio Preto, mas também de outras, que chegam em busca de realizar uma troca de experiências. Por outro lado, membros da Prefeitura de Rio Preto também vão à outras cidades:

Como Rio Preto foi pioneira na regularização, e da quantidade também de loteamentos, a gente acaba atendendo bastante gente. Mas nós também já fizemos experiências, mas não por conta da regularização. Por conta do Plano Diretor, nós fizemos experiências em Campinas e acabou coincidindo com a experiência de regularização fundiária, só que a regularização tem suas especificidades. Então, por exemplo, a cidade que a gente foi, Campinas, eles têm um olhar para as favelas e ocupação de área pública. Os nossos *cases* de

¹²³ Sua própria tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) vem sendo citada há vários anos em trabalhos acadêmicos sobre Rio Preto, inclusive nesta Tese.

¹²⁴ É importante ressaltar que esse não foi o principal motivo. No manual de regularização publicado pelo Governo do Estado de São Paulo e organizado pelo ex-Secretário da Habitação de Rio Preto, Renato Guilherme Góes, são citadas várias etapas pelas quais a equipe que trabalha no programa municipal cumpriu. Assim, o ex-Secretário ressalta que “diversas visitas foram feitas aos Registradores Imobiliários locais, ao Corregedor Permanente dos Registros Imobiliários, ao Ministério Público do Estado, à Defensoria Pública do Estado e até à Polícia” (2014, p. 27). Além dessas ações, foram feitas visitas à Brasília e à São Paulo. Esses trabalhos resultaram no Programa Municipal colocado em prática.

regularização fundiária são de áreas que tem proprietários, e que houve uma venda irregular.

(Viviane Leão da Silva Onishi, Assessora Especial da Secretaria da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

No início do programa de regularização fundiária, em 2009, era frequente que fosse passada a informação de que existiam 108 loteamentos em situação de ilegalidade. Contudo, conforme os anos foram se passando, esse número foi mudando. Na entrevista, foi destacado que, atualmente, este número é de 126 loteamentos. No entanto, a Secretária da Habitação salienta que esse número atual não significa que aumentou a quantidade de empreendimentos, mas sim que esses 126 loteamentos já existiam, mas nem todos tinham sido mapeados ainda.

Além disso, a entrevistada ressalta que existem também os loteamentos que estão sendo avaliados quanto a viabilidade para sua regularização. Para isso, são realizados estudos para “avaliar se tem característica de núcleo urbano informal, que é o que a Lei federal traz, e se tem a característica, ele entra para a regularização, se não tem, a gente arquiva”. Nesse contexto, a Secretária ressalta que existem ainda os casos em que alguns loteamentos que vão para a análise de viabilidade são de interesse específico, e esses, após os estudos realizados, são descartados, pois a regularização e a possível implantação de infraestrutura resultaria em um favorecimento da especulação imobiliária, além do ganho particular do proprietário.

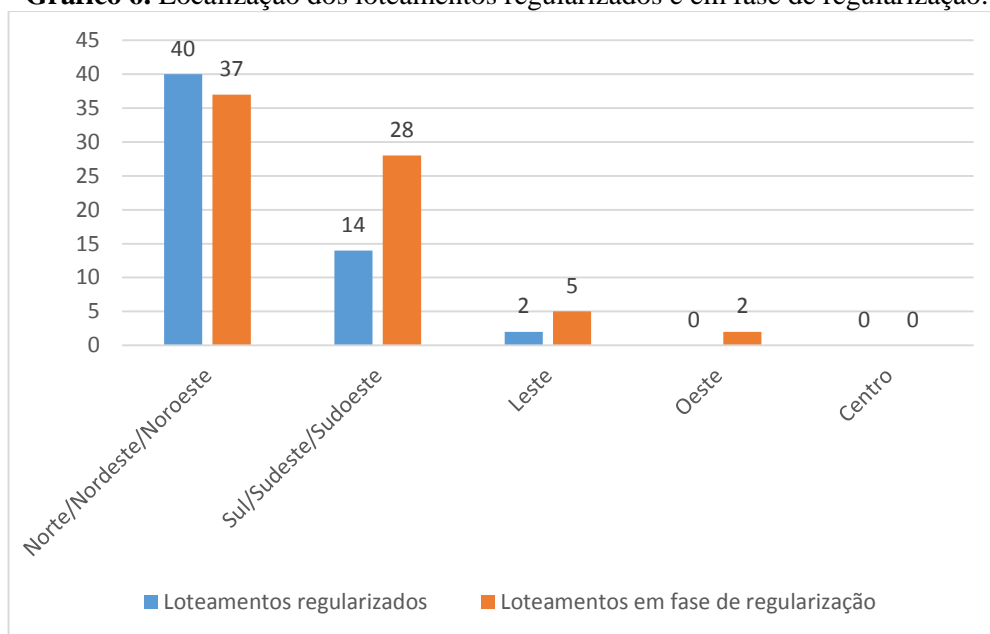
Desde o início do programa, 60 loteamentos já foram regularizados. A maioria desses empreendimentos foram implantados em regiões específicas. Conforme foi visto no Mapa 25 apresentado anteriormente, existem alguns loteamentos localizados no interior do tecido urbano, contudo, a maioria deles estão dispersos pelas periferias.

Hoje, com a mancha urbana se expandindo com maior rapidez, principalmente a partir da instalação de novos empreendimentos exclusivos (como os condomínios fechados de luxo) ou populares (loteamentos implantados no âmbito de programas habitacionais), que avançam para os extremos da cidade, esses loteamentos ilegais ou recém-regularizados passam a estar mais próximos das áreas urbanizadas do que estavam há vinte anos atrás, por exemplo. Mas isso não muda o fato de que São José do Rio Preto vem passando por um processo de expansão urbana que ocorre de forma dispersa, conforme foi possível ver no mapa de áreas urbanizadas lançado pelo IBGE em 2015 e que foi mostrado na página 242 deste trabalho.

No âmbito dos empreendimentos ilegais, Bueno (2003, p. 88) ressalta que, inicialmente, existia uma ocupação relativamente mista, mas, “com a subdivisão dos lotes de 1.000m² em parcelas de até 200m² e com as suas destinações voltadas para moradias permanentes, inicia-se um processo de ocupação com famílias de baixa renda”. Semelhante ao que foi citado

anteriormente, muitas dessas famílias não conseguiam arcar com os custos dos aluguéis nas áreas mais bem localizadas, assim, restava se deslocar para locais mais distantes e com carências de infraestrutura, mas que ofereciam lotes com os menores custos e possibilitavam que essas famílias tivessem um lugar para construir suas casas¹²⁵. Assim, originam-se os já mencionados bolsões de loteamentos ilegais em regiões específicas da cidade. Abaixo, o Gráfico 6 mostra aonde estão localizados a maioria dos loteamentos regularizados e dos que ainda estão em fase de regularização.

Gráfico 6. Localização dos loteamentos regularizados e em fase de regularização.



Fonte. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto; Secretaria Municipal da Habitação; Jessica Grecco.

Conforme nós podemos ver a partir do Gráfico, a maioria dos empreendimentos que foram construídos na ilegalidade e que já foram regularizados – ou estão em processo de regularização – estão localizados nos sentidos Norte/Noroeste/Nordeste, com 77 loteamentos, e Sul/Sudoeste/Sudeste de São José do Rio Preto, com 42 loteamentos. Apenas nessas regiões há uma concentração de 119 loteamentos implantados, tendo zonas Leste e Oeste respectivamente 7 e 2 empreendimentos. Na região central não existe nenhum.

Nesta produção sem controle dos loteamentos ilegais, até mesmo políticos da cidade aparentemente tiveram participação nessa prática. Segundo Bueno (2003, p. 98):

Chama muito a atenção, no levantamento realizado, o número de lançamentos de novos loteamentos ocorridos no ano de 1989, coincidentemente, o primeiro

¹²⁵ Sobre essa questão, Rodrigues (2017, p. 11) salienta que as pessoas precisam ter onde morar, ou seja, “historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço”.

ano da administração do Prefeito apontado por loteadores e por representantes de moradores como ligado a esse tipo de negócio. Ressalte-se que foi no início do mandato desse Prefeito que a Câmara de Vereadores, por iniciativa de um edil, representante do seu grupo político, aprova uma Lei extinguindo o conselho de Planejamento Municipal [...] Um outro fato que merece registro são os vários nomes que aparecem como proprietários desses loteamentos. Em grande parte, são pessoas pobres que negociaram o empréstimo de seu nome para a oficialização do empreendimento (BUENO, 2003, p. 98).

Pelo período que o autor citou, ou seja, o início do mandato em 1989, a informação coincide com o começo da gestão do ex-Prefeito Antônio Figueiredo de Oliveira (na época da legenda PMDB), que durou até 1992. Todavia, alguns loteamentos se tornaram casos de polícia na cidade. Conforme Santos (2009, p. 86) ressalta, em 2005 ocorreram as primeiras prisões ligadas aos loteamentos:

Porém, eram apenas dois “laranjas” que estavam tentando vender chácaras do “Condomínio Pica-Pau Amarelo”, as quais estavam impedidas de serem vendidas pelo Ministério Público. Na verdade, o empreendimento pertenceria aos empresários Marcelo Rodrigues Figueiredo de Oliveira e Kléber Roberto Batista Micucci (SANTOS, 2009, p. 86).

A autora ressalta que os verdadeiros proprietários do loteamento já tinham sido condenados na justiça pela implantação do loteamento, mas a pena foi reduzida para prisão em regime aberto e prestação de serviços à comunidade. Chama atenção que um dos proprietários tinha ligação com a política local, além de ter parentesco com um ex-Prefeito. Nesse caso, “Marcelo Rodrigues Figueiredo de Oliveira, um dos loteadores do ‘Condomínio Pica-Pau Amarelo’ – implantado no ano de 1998 – é presidente do PMDB de Rio Preto e também filho do ex-Prefeito Antônio Figueiredo de Oliveira” (SANTOS, 2009, p. 91)¹²⁶. Há também outros casos citados pela autora que envolveram filhos de ex-Prefeitos, como, por exemplo, os loteamentos “‘Parque dos Sabiás’ e ‘Vila Romana’, de Walter Romano Calil e Wanderlei Romano Calil, estes também vêm da família de um ex-Prefeito da cidade, Wilson Romano Calil, numa gestão anterior ao início do problema” (SANTOS, 2009, p. 91)¹²⁷.

Em uma citação feita anteriormente, são destacados os moradores que emprestavam os seus nomes para que os loteamentos ilegais fossem oficializados e os verdadeiros proprietários se mantivessem anônimos. Dessa forma, existiam casos peculiares, como, por exemplo, um desses “laranjas” citados por Bueno (2003, p. 183) que “aparece como dono de uma dezena de loteamentos e mora em um barraco”.

¹²⁶ Hoje, a presidência do atual MDB é do advogado Edinho Araújo, Prefeito de São José do Rio Preto.

¹²⁷ Cirurgião, Wilson Romano Calil (1932-2018) foi Prefeito entre 1973 e 1976, eleito pelo ARENA.

Abaixo, o Quadro 8 traz a identificação dos loteamentos já regularizados, assim como, em alguns casos, a identificação dos supostos loteadores e dos proprietários que foram identificados nos documentos de regularização disponibilizados pela Prefeitura:

Quadro 8. Loteamentos regularizados.

Loteamento	Loteador	Proprietário(s)
Castelinho III	José Antônio Fumes da Silva	José da Silva Comércio de Imóveis Ltda.
João Bernardino	José Bernardino de Souza	José Fernandes Bernardino de Souza e Ruth Mari Fontana Bernardino
Estraviz	Carmem Estraviz	Carmem Estraviz
Renascer	–	Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto
Jardim Senedu (Seyon)	João Flávio da Silva	Anunciata de Fácio Gomes
Marisa Cristina I e II	–	Município de São José do Rio Preto
Azulão	–	Vitalina Gonçalves Corte Dias
Juliana I	–	Fernando José Ferreira
Juliana II	–	Jesus Donizete Serafim
São Luiz I	Manoel Alves Ferrasol	Manoel Alves Ferrasol
Primavera	Carlos Mafei	Carlos Mafei
Santa Catarina	Silvio Panzarini	Silvio Panzarini
São João I/Vila Elmaz	Sebastiana Luzia Liduenha	Felipe Plaza Lorenço
São João II/Vila Elmaz	Manoel Alves Ferrasol	José Regis e Antônio Regis Neto
João da Silva II	José Antônio Fumes da Silva	Comercial e Construtora ABV Ltda.
Garcia I	José Antônio Fumes da Silva	José Garcia Lopes
Areia Branca	Cícero Aparecido de Moura	Cícero Aparecido Moura
São Judas Tadeu	Manoel Alves Ferrasol	Manoel Alves Ferrasol
Santa Inês	Antônio Navarrete Retameiro	Marcos Antônio Zanovella
Nossa Senhora de Lourdes	Cícero Aparecido de Moura	Cícero Aparecido de Moura
Nossa Senhora de Fátima	Sebastiana Luzia Liduenha	Sebastiana Luzia Liduenha
Santa Maria	Renata Ferrarini Bozzani	Renata Ferrarini Bozzani
Dois de Abril	Cláudio Chain e Evandro Rodrigues da Silva	Evandro Rodrigues da Silva
Cavaleri I	Nelson Olimpio Cavaleri	Nelson Olimpio Cavaleri
Estância UNITRA	UNITRA Agrícola, Indústria e Comércio Ltda.	UNITRA – Imóveis Ltda.
Manacás	Fausto Luís Prioto	Fausto Luís Prioto
Primavera IV	José Rubens Cavaleri	Nelson Olimpio Cavaleri
Bela Vista/Ipiguá	Monte Carlo Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.	Monte Carlo Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.
Santa Edwirges I	Irene de Castro Faria	Irene de Castro Faria
Santa Edwirges II	Irene de Castro Faria	Irene de Castro Faria
CAIC	–	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)

Santo Antônio/Mirassolândia	João Carlos Porto	João Carlos Porto
Estância Galiléia	Ariovaldo de Abreu	Ariovaldo de Abreu
Primavera I e III	José Rubens Cavalari	José Rubens Cavalari
Nossa Senhora Aparecida	Manoel Alves Ferrasol	Manoel Alves Ferrasol
Estância Sossego	Vanderlei Antônio Lourenço	Vanderlei Antônio Lourenço
Santo Antônio/Mirassolândia	João Carlos Porto	João Carlos Porto
São Marcos II e IV	José Antônio Ribeiro e Marco Antônio Basílio Ribeiro	José Antônio Ribeiro
Park Azul	Manoel Alves Ferrasol	Manoel Alves Ferrasol
Primavera II	Meire Panzarini	Meire Panzarini
Pousada dos Pássaros	Milton Bortoluzzo	Mauro Bortoluzzo
Todos os Santos	José Mano Sanches Neto	José Mano Sanches Neto
Vista Bonita	Fernando José Ferreira Dantas	João Carlos Porto
Residencial Figueiredo	–	Catarina Figueiredo
Residencial Ana Claudia	Vanildo Orlandi	Vanildo Orlandi
Residencial Jardim Helena	Marcos Henrique Barbosa	Marcos Henrique Barbosa
Residencial São Jorge	–	João Batista Rodrigues e Aparecida Donizeti Perle Rodrigues
Residencial Santa Inêz	Najla Ibrahim Barbarawi	Najla Ibrahim Barbarawi
Luiza	Ilson Costa	Milton da Costa
Recanto São Lucas	Nelson Pardo	Nelson Pardo
Morada do Sol	Calil João Abud	Calil João Abud
Bela Vista/Mirassolândia	Manoel Alves Ferrasol	Manoel Alves Ferrasol
Santa Maria/Schmitt	Antônio Cesar Merenda	Antônio Cesar Merenda
São Francisco	Marly de Lourdes Oliveira Pazzotti	Marta Rogéria Pazzotti Segura
Estância Santo Antônio	CRC Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.	José Rubens Cavalari
São Pedro/Vila Azul	Sebastiana Luzia Liduenha	Marco Antônio Basílio Ribeiro
Santa Luzia	Juvenal Pereira Guimarães	Devair Pazzotti
São Miguel Arcaño I	Paulo Roberto Patini	Paulo Roberto Patini
Santa Apolônia	Marco Antônio Basílio Ribeiro	Marco Antônio Basílio Ribeiro
São João Pitangueiras	–	Cleide de Fátima Grandisoli

Fonte. Santos (2009); Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto – Secretaria da Habitação e Secretaria de Obras (2022).

Um dos pontos que fazem com que São José do Rio Preto seja uma cidade modelo na regularização fundiária é a quantidade de loteamentos que passaram para a legalidade em mais de uma década de programa. Contudo, essa é apenas a primeira parte do processo. Após a regularização, é a vez dos moradores receberem as obras de melhorias na infraestrutura, e geralmente é nessa hora que as coisas travam, já que nem sempre o dono do loteamento é realmente aquele que está identificado na escritura. Na entrevista realizada na Secretaria da Habitação, essa questão é colocada como uma das dificuldades para conseguir que os empreendimentos regularizados sejam também dotados de infraestrutura, já que a Prefeitura não tem obrigação de arcar com os custos das obras.

A gente sabe aqui que nem sempre a pessoa que tem o registro é o verdadeiro dono. Ele é um “laranja”. Só que a gente não tem mecanismo jurídico para cobrar outra pessoa, então a gente faz todos os trâmites legais. As ações estão correndo, sai condenação, mas isso não significa que o loteamento fica congelado. A gente continua com o processo de regularização.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Em alguns casos os proprietários são identificados pela justiça e alguns bens são penhorados como forma de pagamento, conforme citado em matéria¹²⁸ do *Diário da Região*, quando a 1ª Vara da Fazenda Pública de Rio Preto penhorou uma área de 544.674m² como garantia financeira para a adequação dos loteamentos Vista Bela I, II e III. Na época, em 2010, essa foi a primeira vez em que a justiça penhorou uma área com esse objetivo. Posteriormente, essas ações aconteceram outras vezes na cidade.

Mas a Prefeitura pode assumir os gastos com as obras de melhorias em um loteamento regularizado? Conforme a Secretária da Habitação nos informou na entrevista, isso pode acontecer algumas vezes, mas, em seguida, o poder público cobra o valor do loteador ou, em caso de morte, da família do loteador. Em outros casos os moradores dos empreendimentos devem dividir os custos entre eles.

Hoje nós temos ação civil pública em praticamente todos os loteamentos. E nós temos algumas decisões. A maioria das decisões está condenando o loteador e a Prefeitura, mas primeiro o loteador. Então a gente tem que fazer a questão de avaliação dos imóveis que esse loteador tem, ou dos lotes vazios no próprio loteamento que não tem cadastro, que teoricamente saíram em nome do loteador. Então a primeira alternativa é essa infraestrutura ser implantada pelo loteador. Se o loteador não implantar, a Prefeitura implanta e cobra dele. “Ah, mas o loteador morreu”, então a família responde subsidiariamente, aí vem dos bens das famílias. A gente tem um caso inclusive, de um loteamento que a gente regularizou agora, o São Francisco, que o filho do loteador está com as contas bloqueadas por causa disso.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Contudo, na entrevista foi ressaltado que uma outra forma de obter o aporte financeiro para as obras é a partir da ajuda de Deputados, por exemplo, já que, segundo a Secretária da Habitação, a Prefeitura em vários casos evita utilizar dinheiro do orçamento municipal para essas obras, principalmente para realizar obras em loteamentos de interesse específico, pois isso pode potencializar o valor dos imóveis e favorecer a especulação imobiliária.

¹²⁸ Allan de Abreu, “Bem de loteador será usado para regularizar loteamento”, *Diário da Região*, 09/09/2010. Disponível em: <http://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/politica/materia.php&cd_matia=1004289>. Acesso em: 31 mar. 2019.

Não é incomum que os moradores desses loteamentos ainda dependam de poços artesianos, por exemplo. Todavia, em alguns casos, nem os próprios poços dão conta da demanda, visto que antigamente era frequente que os proprietários dos empreendimentos pegassem os lotes e os dividissem em várias parcelas menores que seriam colocadas à venda, visando um lucro maior, mas ao mesmo tempo aumentando o número de famílias que dependeriam daqueles poços. O resultado é que em determinadas épocas do ano os reservatórios não dão conta de abastecer todas os moradores. Conforme a Secretária da Habitação destaca:

Aqui no município, os loteamentos ilegais nasceram com a função de chácaras de recreio. E conforme a cidade foi crescendo, se expandindo, e também a necessidade financeira das pessoas, eles começaram a dividir os lotes. E aí essa divisão, desses lotes, esses espaços passaram de espaços de lazer para espaços de moradia fixa. E com isso, quando tem um aumento, eu começo a gerar uma demanda. Então, por exemplo, a gente tem bairros hoje que tem um problema com a questão de água. Principalmente na época da seca, às vezes o poço não dá conta. O reservatório deles não dá conta de suprir a demanda do local. Por quê? Por conta das subdivisões.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Sobre essa questão da falta d'água, Bueno (2003, p. 159) já destacava há alguns anos que a zona Norte, além “de possuir o maior número de loteamentos ilegais, também possui uma destinação prioritária: a moradia permanente, com lotes mais subdivididos e, portanto, maior densidade populacional”, assim:

A crescente densidade da ocupação populacional desses bairros e a decorrente intensidade na solicitação da água obrigam que as bombas desses poços passem a funcionar 24 horas ao dia. Passa a ser frequente as queimas dos motores d'água para esses moradores. Como esses bairros não possuíam uma organização formalizada e nessa época já não possuíam a figura do “dono loteador” e, por sua ilegalidade, não podiam recorrer para a Prefeitura para a devida manutenção, a população ficava sem água por vários dias (BUENO, 2003, p. 160).

O programa de regularização fundiária de São José do Rio Preto, conforme salientado, está sendo executado há mais de uma década e, desde o início, 60 loteamentos passaram para a legalidade, o que não deixa de ser um número expressivo. Outros tantos estão passando por diferentes etapas. Abaixo, as Figuras 137, 138, 139, 140, 141 e 142 trazem o exemplo de uma Estância sem identificação localizada na região Sudeste, que passa por estudos de viabilidade para regularização. Nela, existem ruas com e sem pavimentação. Contudo, nem todos os empreendimentos regularizados já contam com infraestrutura completa, pelos motivos que já foram destacados nos parágrafos anteriores. Da mesma forma, nada garante que quando as outras famílias das demais dezenas de loteamentos conseguirem a documentação comprovando

a posse, eles terão melhor sorte do que os anteriores. Os moradores dependem dos loteadores, que frequentemente se escondem por trás dos “laranjas”, que, conforme foi salientado anteriormente, muitas vezes são identificados como proprietários de vários empreendimentos, mas que também vivem em condições precárias; em outros casos, os moradores dependem da ajuda dos deputados, em geral que representam a região de Rio Preto, que podem ou não conseguir a verba necessária para isso¹²⁹. A Prefeitura pode arcar com os custos, mas depois terá que ser ressarcida pelos moradores, pelo proprietário do loteamento ou por familiares, caso este tenha falecido.

Figura 137. Estância sem identificação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 138. Estância sem identificação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 139. Chácara de recreio.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 140. Chácara de recreio.



Fonte. Acervo do autor.

¹²⁹ A título de informação, nas eleições de 2018, a região de Rio Preto elegeu três deputados federais: Fausto Pinato (Partido Progressista – PP); Geninho Zuliani (Democratas – DEM); Luiz Carlos Motta (Partido da República – PR). O ex-Prefeito Valdomiro Lopes (Partido Socialista Brasileiro – PSB) se candidatou, mas não recebeu votos suficientes. Além disso, três deputados estaduais foram eleitos: Carlão Pignatari (Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB); Itamar Borges (Movimento Democrático Brasileiro – MDB); Sebastião Santos (Partido Republicano Brasileiro – PRB).

Figura 141. Estância sem identificação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 142. Chácara de recreio.



Fonte. Acervo do autor.

As zonas Norte/Noroeste/Nordeste e Sul/Sudeste/Sudoeste de São José do Rio Preto receberam a maioria dos empreendimentos ilegais, e hoje também concentram a maioria dos loteamentos regularizados. Mas as outras regiões também receberam os seus. Esses loteamentos estão dispersos pelas periferias, onde o abastecimento de água e o tratamento esgoto – quando existem – são limitados. O transporte coletivo muitas vezes nem consegue passar pelas ruas, que, além de não serem pavimentadas, não contam com metragem suficiente que possibilite o acesso dos veículos maiores. Assim, eles passam pelo lado de fora dos loteamentos, onde normalmente não existe um ponto. O serviço de coleta de lixo, em alguns locais, é feito apenas em determinados dias da semana, conforme destacado pela jornalista Francela Pinheiro, em matéria¹³⁰ recente sobre os bairros localizados nas áreas mais distantes, onde os moradores juntam o lixo em caçambas, que posteriormente serão retiradas pelos trabalhadores da Prefeitura. Como não há um serviço de tratamento de esgoto, os moradores dependem de fossas, o que pode causar problemas de contaminação. Sobre esta questão que demonstra a precariedade dos loteamentos, Santos (2009, p. 75) destaca que, em relação aos serviços de água e esgoto, a “situação é mais complicada, pois a fossa negra é utilizada em 90% e a água consumida geralmente está contaminada pelas próprias fossas negras muito próximas dos poços simples”.

Contudo, apesar de contarem com serviços precários, os moradores recebem normalmente os carnês de impostos quando vivem em loteamentos que já foram regularizados pelo programa. Na página 79, destacamos que havia a reclamação de moradores sobre o recebimento do carnê do IPTU, que, na visão deles, era até então o único “benefício” da regularização. Nesse caso, o maior benefício estava com a Prefeitura no recolhimento dos

¹³⁰ Francela Pinheiro, “A nova geografia de Rio Preto”, *Diário da Região*, 24/06/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2018/06/cidades/rio_preto/1111733-a-nova-geografia-de-rio-preto.html>. Acesso em: 31 mar. 2019.

impostos. Esta é uma questão complexa, em que vários lados tem a sua razão para questionar o que o outro diz. Todavia, é uma questão que pelo menos une a situação e a oposição política rio-pretense, visto que ambos os lados parecem concordar com a cobrança. Durante a entrevista realizada na Secretaria da Habitação, perguntamos sobre o andamento desta denúncia dos moradores e recebemos a seguinte resposta:

Essas pessoas usam os serviços do município, então não é porque eles estão num loteamento irregular que eles não são atendidos pela saúde, nem pela educação, nem pelo transporte coletivo, pela iluminação pública. Eles são atendidos. Eles estão usando os serviços e eles não estão pagando há trinta anos. Nós que estamos na cidade regular estamos subsidiando esse custo de trinta anos.

O que eles confundem? O IPTU está atrelado a serviços disponíveis. É lógico que tem uma parte do IPTU que é usada para melhorias, só que a infraestrutura é obrigação do loteador, e está atrelada à Lei de Parcelamento do Solo.

O IPTU está atrelado ao Código Tributário. É pelos serviços que ele usa do município. Por exemplo, o transporte coletivo. Bem ou mal, passa o mais próximo possível. Tem ruas que não tem largura para o ônibus circular porque a rua é estreita, então tem ruas que o ônibus não vai passar mesmo, por conta da configuração urbanística do local. A passagem de ônibus hoje é subsidiada. Parte dela é subsidiada. De onde vem esse dinheiro? Vem do IPTU. Ou seja, todos nesses loteamentos estão usando e eles não estão pagando esse subsídio.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Fizemos o mesmo questionamento a um vereador filiado ao PSOL, que se manifestou de forma semelhante, dando a entender que o problema é que os moradores desses bairros parecem não querer pagar pelos serviços que já utilizam do município, ou mesmo pelas obras que são realizadas após a regularização:

O que eles fazem na verdade é uma regularização fundiária. A pessoa legaliza a chácara ou o terreno, porque lá era um sistema rural que foi aberta ali sem comprovação do Grapohab sem nada, sem critério nenhum, e hoje eles estão fazendo a regularização fundiária. Mas as benfeitorias têm que pagar. Vem a fundo perdido ou o Prefeito arruma uma política de buscar no governo federal/estadual o recurso, mas é muita coisa para fazer.

Eu já fiz várias assembleias em condomínios desses que agora está autorizado o SeMAE puxar água, fazer um afastamento do esgoto. Está tudo aprovado, mas as pessoas têm que pagar. Acontece que não tem acordo. Eles não querem pagar. Eles não querem pagar nem imposto. Essa que é a verdade. Tem um monte de gente inadimplente na Prefeitura, porque depois que faz a regularização fundiária, começa a cobrar o imposto. Você sabe que não existe o asfalto de graça. Onde faz o asfalto, paga. Eles acham que a regularização é com todas as benfeitorias, mas não é verdade isso.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

Um primeiro ponto que deve ser destacado a partir das entrevistas é a menção ao Código Tributário Nacional, feita pela Secretária da Habitação para defender a cobrança do IPTU. Contudo, o que diz realmente nesta Lei nacional?

Na Seção II, que corresponde ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), especificamente no Art. 32, consta que, para que se justifique a cobrança, deve ser observado o mínimo de dois serviços construídos e mantidos pelo Poder Público, que podem ser o “meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais”; “abastecimento de água”; “sistema de esgotos sanitários”; “rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar”; “escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado” (BRASIL, 2017, p. 17). Nesse caso, a cobrança realmente se justifica, visto que os loteamentos contam com o mínimo requisitado de benfeitorias que legalizam a exigência do pagamento feito às famílias que vivem nos locais regularizados. Ainda que os serviços sejam disponibilizados de forma precária, eles estão lá. Para o SeMAE, por exemplo, que realiza as melhorias nos sistemas de água e esgoto, as obras são benéficas, visto que mais consumidores estarão pagando pelo serviço. Para citar um exemplo importante, na página 213 trouxemos a questão dos loteamentos Auferville, que, a partir da Lei Complementar nº 492/2015, foram isentados da cobrança do IPTU, visto que nesses locais sequer havia o mínimo exigido e ainda assim as famílias estavam recebendo os carnês. Nesse caso, o mesmo Código Tributário foi usado como argumento para barrar a cobrança.

A Secretária da Habitação menciona também a ideia que os moradores têm de que, ao regularizar um loteamento, a Prefeitura deverá fornecer as benfeitorias – isto foi mencionado também na entrevista com o vereador rio-pretense. Nesse caso, voltamos àquela discussão de que a obrigação de financiar o serviço é do loteador, que raramente está identificado nas escrituras dos loteamentos. Para a Prefeitura realizar essas obras, deve haver depois um reembolso por parte dos moradores que vivem nos empreendimentos, e geralmente isso não é bem-recebido por todos. Assim, esta questão fica em aberto, geralmente sem uma resolução a curto prazo.

É preciso pensar também no lado dos moradores. Eles estão errados ao cobrar da Prefeitura melhores condições dos serviços disponibilizados? Com certeza não, visto que, conforme vimos no começo deste tópico, a Constituição define como direitos de todos os cidadãos a moradia, a educação e o transporte, por exemplo. O abastecimento de água e o saneamento básico também entram nessa lista se forem aplicados os instrumentos da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como Estatuto da Cidade. Conforme está destacado

na epígrafe que inicia este tópico, onde citamos Milton Santos, a periferia se tornou o destino principal dos pobres nas cidades, e, nesses locais, ainda que utilizem os serviços sociais fornecidos de forma precária, essas pessoas terão que pagar o valor que muitas vezes é cobrado para alguém que vive em uma área em que a infraestrutura é completa. Conforme o autor complementa:

É o mesmo que se dá com os transportes. Caros e ruins. Ruins e demorados. Como há linhas de ônibus rentáveis e outras não, a própria existência dos transportes coletivos depende de arranjos nem sempre bem-sucedidos, e nem sempre claros, entre o poder público e as concessionárias (SANTOS, 2020, p. 63).

O transporte é um dos direitos dos cidadãos garantidos por Lei, mas ainda assim ele é disponibilizado de forma precária e, sobretudo, desigual. Em Rio Preto, a partir de conversas informais com diaristas e prestadores de serviços que trabalham nos condomínios, pudemos ouvir várias vezes reclamações de que “a Prefeitura parece que acha que só frequenta esses condomínios as pessoas que tem carro ou moto”. O motivo da reclamação é porque algumas linhas do transporte coletivo funcionam com horários muito espaçados, demorando horas até que outro ônibus passe no ponto. Para piorar a situação, alguns pontos são isolados e pouco vigiados, ocorrendo assaltos. No caso dos veículos, como são poucos, geralmente eles já chegam lotados, visto que, por conta dos horários, as pessoas não querem ter que esperar até o próximo passar. No período de pandemia a situação piorou em algumas linhas que tiveram os itinerários modificados por conta do isolamento ou por outras medidas que visavam diminuir a circulação de pessoas, tendo resultado em uma diminuição da quantidade de horários disponíveis e fazendo com que mais pessoas dependessem de um mesmo veículo. O problema é que, mesmo com a flexibilização ocorrida no decorrer da crise de saúde pública, antigos horários de linhas específicas não foram restabelecidos. Contudo, apesar das dificuldades, a tarifa do ônibus de vez em quando passa por reajustes. Dessa forma, os cidadãos que dependem desses serviços, também têm razão ao exigir que eles sejam oferecidos com qualidade. E isso claramente serve não só para o caso dos transportes.

Esses casos trazem à tona a segregação existente em Rio Preto. No passado, os proprietários fundiários criaram as suas chácaras de recreio em determinadas regiões da cidade, que foram ocupadas pelas famílias mais pobres, em áreas afastadas e marcadas pela precariedade. Conforme foram percebendo que a fiscalização era quase inexistente, esses proprietários de terras passaram a dividir os seus lotes em parcelas cada vez menores, sempre visando lucrar mais a partir da exploração das necessidades dos cidadãos menos abastados. Esses moradores, que muitas vezes não conseguiam arcar com os custos do aluguel nas áreas

mais valorizadas, compram um dos lotes e constroem suas moradias ali. Os problemas são percebidos apenas nos anos seguintes, quando a ausência de infraestrutura e a precariedade nos loteamentos passam a influenciar cada vez mais no cotidiano dessas pessoas, ou seja, o fornecimento limitado de água, a ausência de tratamento do esgoto, a falta de transportes etc.

Porém, não podemos ignorar a importância que a regularização fundiária tem para as famílias que vivem nesses locais. Segundo Rodrigues (2016, p. 55), essa política “reconhece o trabalho dos moradores, ao longo do tempo e com recursos próprios, para construir suas casas e ali permanecerem”. Conforme a autora complementa:

Do ponto de vista do espaço urbano, a regularização fundiária pode ser considerada uma política dirigida para uma justiça espacial, pois garante aos ocupantes a permanência nas terras e imóveis ocupados. Não é um processo revolucionário em relação à propriedade da terra e da totalidade da produção e reprodução do espaço urbano; porém, evidencia um potencial transformador em que resistências à remoção qualificam o direito à moradia. A potência revolucionária faz sobressair o valor de uso nas áreas regularizadas. Representa, como já dito, o reconhecimento do trabalho para a ocupação e construção das casas, ainda que precárias do ponto de vista do padrão urbano, e a resistência contra as remoções forçadas (RODRIGUES, 2016, p. 57).

Por outro lado, quando analisamos as áreas mais valorizadas, em especial nas zonas Sul e Leste de Rio Preto, existem os condomínios fechados, que foram se multiplicando ao mesmo tempo em que os loteamentos ilegais também eram implantados na cidade. Contudo, neste caso, os condomínios estavam próximos às principais avenidas, que ligam ao centro da cidade e as demais áreas mais importantes. Além disso, eles foram implantados de forma mais compacta, uns mais próximos dos outros, em regiões mais homogêneas. Nesses locais, as áreas verdes são conservadas por empresas e até mesmo as obras de melhorias nas vias são realizadas por elas, como, por exemplo, aquelas que foram implementadas pelo grupo Iguatemi ao longo da Avenida Juscelino Kubitschek, com o objetivo de facilitar principalmente o acesso ao *shopping* para quem chega à Rio Preto pela BR-153 ou mesmo de outras áreas da cidade.

Entretanto, além da segregação, esses empreendimentos destinados à moradia influenciam na expansão territorial urbana de São José do Rio Preto, cidade que, ao mesmo tempo que regulariza dezenas de loteamentos, aprova também novos projetos habitacionais, tornando a mancha urbana dispersa e cada vez mais desigual.

Na cidade capitalista, não há lugar para os pobres. Para eles sequer há a opção de escolher onde querem morar. Para essa classe trabalhadora, também responsável pela produção deste espaço, há sempre a opção de serem enviados para longe das vistas dos demais cidadãos, ou seja, para os loteamentos distantes. Esta ação de expulsão da cidade vem de todos os lados, desde agentes locais até o próprio Estado, sobretudo através das suas políticas de habitação

social. Neste t3pico, mostramos que agentes locais, visando o lucro, podem produzir ou reforar uma segregao j3 existente atraves da renda da terra, uma mercadoria que custa caro nas melhores localizaes.

4.4. Quando o Estado atua como um agente produtor da segregação

“Se o Estado nem sempre diz sua estratégia ao discursar à classe dominante, é que frequentemente receia desvendar seus desígnios às classes dominadas.” (POULANTZAS, 2015, p. 31)

A epígrafe que dá início a este tópico chama a atenção pela veracidade que consta nela, ou seja, o Estado nem sempre deixa evidente quais são os seus interesses ao propor certa política para a população. Mesmo que seja algo destinado à classe trabalhadora, existe uma certeza de que as classes dominantes também irão se beneficiar de alguma forma, visto que, para se manter no poder, há uma certa necessidade de tentar agradar ambos os lados – o que nem sempre é possível. Ao pensar no Estado, é frequente relacioná-lo ao cumprimento de Leis que, teoricamente, devem favorecer aos cidadãos. Contudo, muitas vezes são cometidas ilegalidades também, que não raramente são vistas como legais pelos agentes estatais. Parece contraditório, mas esses agentes têm nas mãos o poder de propor Leis que, em alguns casos, autorizam medidas esdrúxulas que não raramente violam os direitos das pessoas. Sobre essa questão, Mézáros (2015, p. 47, grifos do autor) ressalta que o Estado moderno é caracterizado “não só por *lei* e *direito*, mas também pela absolutamente destrutiva *ilegalidade* e assim pelo diametralmente oposto de *lei legítima*”. Nesse sentido, o Estado cumpridor de Leis pode até existir, mas essas Leis nem sempre significam o bem de todos – normalmente uma minoria influente tende a levar vantagem perante os outros. Para levar adiante as suas vontades, os agentes estatais podem utilizar os poderes executivo, legislativo ou judiciário, enquanto que, em outros casos, por ser o detentor do monopólio da violência, as forças armadas e a polícia provavelmente serão ferramentas igualmente importantes. O Brasil é um exemplo importante dessa situação, visto que passou duas décadas sob uma ditadura militar que cometeu inúmeras ilegalidades contra a população, conforme Ianni (2019, p. 119) descreve o exemplo das perseguições sofridas pela classe trabalhadora:

O peso da ditadura, enquanto expressão da economia política do capital monopolista, atingiu a classe operária sob diversas formas. Houve tanto a modificação arbitrária das condições de contrato de trabalho até a alteração do significado econômico e político do sindicato; tanto a militarização da fábrica como generalização da violência política. Foram muitos os operários que tiveram seus direitos políticos cassados, ou que passaram a ter grandes dificuldades para encontrar emprego, devido ao fato de seus nomes estarem

incluídos nas “listas negras” que as empresas passaram a organizar com a colaboração da polícia. Houve ameaças, prisões, sequestros, mortes e desaparecimentos (IANNI, 2019, p. 119).

Em síntese, por ser um agente que detém um grande poder, o Estado tem os meios necessários para chegar aos fins desejados, ainda que para isso tenha que cometer atos que, normalmente, seriam considerados ilegais. Sob o capitalismo, este agente promove diversas políticas que ajudam a manter esta máquina funcionando. A política habitacional é uma daquelas estratégias em que, ao mesmo tempo que há a promessa de combate ao déficit habitacional, pode-se ter a garantia – ainda que não publicamente anunciada – de que diversos agentes também irão se beneficiar de determinado programa. Proprietários fundiários, bancos, construtoras, promotores imobiliários etc., todos irão participar dos ganhos envolvidos em programas habitacionais que promovem a construção maciça de casas para a população pobre das cidades. No caso brasileiro, o histórico de programas habitacionais é extenso. O Banco Nacional da Habitação (BNH), por exemplo, foi colocado em prática pelos militares em 1964. Acerca deste programa, Ianni (2019, p. 47) aponta a combinação entre o Estado e a empresa privada:

[...] a atuação do BNH favoreceu o florescimento de negócios imobiliários, a realização de ambiciosos projetos de urbanização e a multiplicação de tecnocratas dedicados a estudos, planos, programas e projetos. Combinaram-se amplamente os interesses da ditadura, no sentido de tomar iniciativas no “campo social”, com os interesses da empresa privada, no sentido de aumentar a expropriação direta e indireta das classes assalariadas (IANNI, 2019, p. 47).

Com o encerramento do BNH, em 1986, outros programas habitacionais foram implementados pelo Estado nas décadas seguintes. Marguti (2018, p. 121) destaca que, na década de 1990, com a criação da Política Nacional de Habitação (PNH), os programas habitacionais federais “capitaneados pela Sepurb [*Secretaria de Política Urbana*], Pró-Moradia e Habitar-Brasil (Habitar-Brasil-BID, a partir de 1999), foram responsáveis pela produção de, aproximadamente, 450 mil unidades habitacionais”. A autora destaca também a criação de outros programas como o Morar Melhor, criado no ano 2000, e, em 2005, foi implementado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com o objetivo de estimular a adesão por estados e cidades. Por fim, em 2009, foi criado o programa Minha Casa Minha Vida.

Contudo, algo que o Estado não deixa claro é que as referidas políticas habitacionais pouco servirão para diminuir as desigualdades nas cidades. Na maioria das vezes, elas reforçam a segregação onde já existe ou então criam aonde ela ainda não está estabelecida. Conforme Bourdieu (2012b, p. 216) ressalta:

[...] o Estado contribui de maneira determinante no mercado imobiliário, principalmente através do controle que exerce sobre o mercado dos solos e as formas de ajuda que fornece para a compra ou aluguel de habitações; e que, ao mesmo tempo, contribui para definir a distribuição social do espaço (BOURDIEU, 2012b, p. 216).

Em São José do Rio Preto, isso não foi diferente. Entre as décadas de 2000 e 2010 (que será nosso recorte temporal neste tópico), a produção habitacional promovida pelo Estado ajudou a agravar um processo há muito existente de separação entre as classes. Enquanto vimos anteriormente que os agentes locais utilizaram o déficit habitacional para produzir mais de uma centena de empreendimentos ilegais entre as décadas de 1980 e 1990, temos agora a produção legal. A semelhança entre elas é a estratégia de encaminhar os pobres para as periferias e impossibilitar a presença dessas pessoas na cidade.

São José do Rio Preto conta atualmente com uma população estimada de 469.173 pessoas, segundo informações atualizadas do IBGE. No último censo, realizado e divulgado pelo mesmo instituto em 2010, a população era de 408.258 pessoas¹³¹. Para fazer uma conta exata, a população nesses doze anos teve um acréscimo de 60.915 pessoas, o que por si só corresponde a um número maior do que a população de muitas cidades que compõem a Região Administrativa. Esse aumento populacional, por um lado, pode significar que a cidade cada vez mais se consolida como um dos polos no estado de São Paulo com os mais variados serviços, o que atrai novos moradores em busca de oportunidades nesta cidade. Mas, por outro lado, significa também mais trabalho para as administrações públicas, que precisam encontrar formas de receber essas pessoas e disponibilizar os serviços necessários para as suas vivências, o que, em caso de falha, pode significar o surgimento de novas favelas. Nesse contexto, a habitação é essencial. Outra questão importante é que, ao mesmo tempo em que a população aumenta, a cidade se expande para diferentes direções e o mercado imobiliário se aproveita disso ao implantar seus empreendimentos horizontais (normalmente nas periferias) e verticais (localizados em áreas melhores, mas ainda assim distantes). O próprio empobrecimento da população influencia, visto que as famílias, ao não conseguirem arcar com os custos de viver em áreas bem localizadas, buscarão as áreas periféricas que são mais distantes, porém mais acessíveis.

Teodózio (2008, p. 121), por exemplo, destacou que a expansão urbana de Rio Preto já era evidente desde o final da década de 1970 e ocorria sem uma orientação legal. A influência dos agentes imobiliários, como é esperado, foi essencial para essa questão. A autora ressalta

¹³¹ Para mais informações, consultar: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-do-rio-preto/panorama>

que a ação de “empreendedores imobiliários que, por meio da atuação de vereadores que aprovavam a ampliação do perímetro urbano, provocava a formação de vazios urbanos em áreas onde havia infraestrutura”, ao mesmo tempo que “encarecia o valor da terra urbana, inacessível para a população de renda mais baixa” (TEODÓZIO, 2008, p. 121).

Além disso, nos anos de ditadura (1964-1985), Rio Preto recebeu investimentos do Estado para serem aplicados em diferentes áreas. Santos (2013, p. 14-5) ressalta que a cidade “foi a única do Estado de São Paulo a ser incluída no ‘Projeto Especial de Cidades de Porte Médio’ [PECPM], definido em 1979 e implementado na década de 1980”.

A cidade também estava inserida no programa anterior de ‘Apoio de Capitais e Cidades de Porte Médio’, ligado à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano do II PND e implementado na segunda metade de 1970. Por meio de ambos, a cidade recebeu um volume expressivo de recursos públicos federais e de financiamento junto ao Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), além de vários outros investimentos feitos pelo governo do Estado e pelo próprio Município, voltados para a implantação de infraestrutura, construção de habitação popular, modernização administrativa e geração de emprego e renda, durante o período de 1976 a 1986 (SANTOS, 2013, p. 15).

Os investimentos realizados na cidade tinham como objetivo atrair o fluxo de migrantes que se deslocavam de outras regiões do país com destino às regiões metropolitanas. Nas grandes metrópoles, em especial São Paulo, a intensa migração criava cada vez mais as grandes periferias empobrecidas, que eram ocupadas pelas famílias que vinham em busca de melhores condições de vida, mas que frequentemente esbarravam nas dificuldades encontradas nas metrópoles. O Programa Especial de Cidades de Porte Médio (PECPM), segundo Teodózio (2008, p. 125), era destinado primeiramente “a cidades de porte médio do país, situadas na região mais pobre, especialmente o Nordeste, pois o foco da nova tendência nacional de ação regional era instituir políticas sociais”:

Entretanto, o programa se expandiu para cidades médias de outras regiões do país, por polarizarem regiões caracterizadas pela migração e pela pobreza. Dentre as 22 cidades do país contempladas no programa, São José do Rio Preto foi a décima cidade brasileira e a única do Estado de São Paulo a participar, com o objetivo estratégico de criar alternativas para atração de migrantes, inclusive da população regional, que rumavam para as regiões metropolitanas [...] se instalando em favelas e loteamentos precários crescentes (TEODÓZIO, 2008, p. 125).

Este aporte financeiro recebido do Estado, somado aos vereadores que, conforme citado anteriormente, aprovavam com frequência leis de ampliação do perímetro urbano, favoreceram a expansão urbana de Rio Preto de forma dispersa, o que contribuiu também para o agravamento da segregação, visto que as famílias mais pobres, que não tinham condições de viver nas áreas

dotadas de infraestrutura, buscavam então as áreas mais distantes, onde surgiam as chácaras de recreio citadas no subcapítulo anterior.

Todavia, durante e após os anos de ditadura, os governos municipais fizeram pouca fiscalização quanto a produção de empreendimentos imobiliários, permitindo que, nas décadas de 1980 e 1990, proprietários de terras produzissem mais de uma centena de loteamentos ilegais e os comercializassem para os cidadãos pobres, que já viviam em São José do Rio Preto ou então vinham de outras regiões em busca de melhores condições de vida e de uma moradia própria. O resultado dessas ações é que, hoje, enquanto está em andamento um programa de regularização fundiária na cidade, a mancha urbana de Rio Preto está se expandindo num ritmo mais rápido do que aquele relacionado às obras de melhorias para as famílias que vivem nas áreas distantes, onde muitas vezes sequer tem rede de água e esgoto.

Nesse contexto, somam-se aos loteamentos em vias de serem regularizados aqueles projetos habitacionais de novos programas do Governo Federal, como o Minha Casa Minha Vida, por exemplo, que disponibilizam as moradias, mas também ajudam a reafirmar processos como a segregação, visto que esses empreendimentos populares em sua maioria são implantados em áreas afastadas, frequentemente já avançando pelas periferias, demandando longos deslocamentos dos cidadãos até o Centro da cidade, por exemplo.

Quando falamos dos agentes econômicos – sobretudo apoiados pelo Estado –, lembramos que eles promovem a construção e comercialização das moradias populares com o discurso de diminuir o déficit habitacional, mas deixam de lado questões como o difícil acesso à cidade que os moradores terão que superar, principalmente quando os loteamentos são implantados nos extremos da cidade, em regiões compostas por conjuntos de bairros bastante homogêneos, onde o transporte coletivo leva longos intervalos de tempo para fazer os trajetos de ida e volta até o terminal urbano municipal¹³². Soma-se a isso as condições do transporte público, muitas vezes precário ou com horários bastante espaçados, o que torna a viagem uma necessidade desgastante. Um outro problema pode ser também o da baixa qualidade dos materiais que são usados na construção das casas, que geralmente são descobertos nos primeiros meses em que as famílias estão vivendo nessas habitações. Esses são alguns exemplos que acentuam as disparidades.

O Estado tem uma função de destaque na produção do espaço urbano e, em especial, na produção das desigualdades, pois, conforme Kowarick (2000, p. 23) ressalta, o “investimento

¹³² O percurso completo entre o terminal central e o Bairro Vila Azul, no extremo Sul da cidade, leva cerca de 90 minutos, por exemplo. Além disso, são feitas poucas viagens por dia, geralmente com um longo intervalo de tempo entre elas, então, quem tiver compromisso marcado deve evitar de qualquer jeito perder o ônibus.

que injeta no tecido urbano é fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação socioespacial”. Nos parágrafos anteriores, foi mostrado um pouco desta influência que o Estado tem na (des)organização das cidades. Os aportes financeiros citados a partir de Santos (2013) e Teodózio (2008), que Rio Preto recebeu do Governo Federal durante os anos de ditadura, contribuíram diretamente para implantação de habitações populares. A ideia era que a cidade receberia uma parte dos migrantes que antes se deslocavam para as regiões metropolitanas do estado, e assim eles encontrariam trabalho e moradia. No entanto, neste caso eles se depararam também com a segregação, pois foram direcionados para uma região da cidade que na época era pouco desenvolvida e ocupada predominantemente pelas famílias pobres.

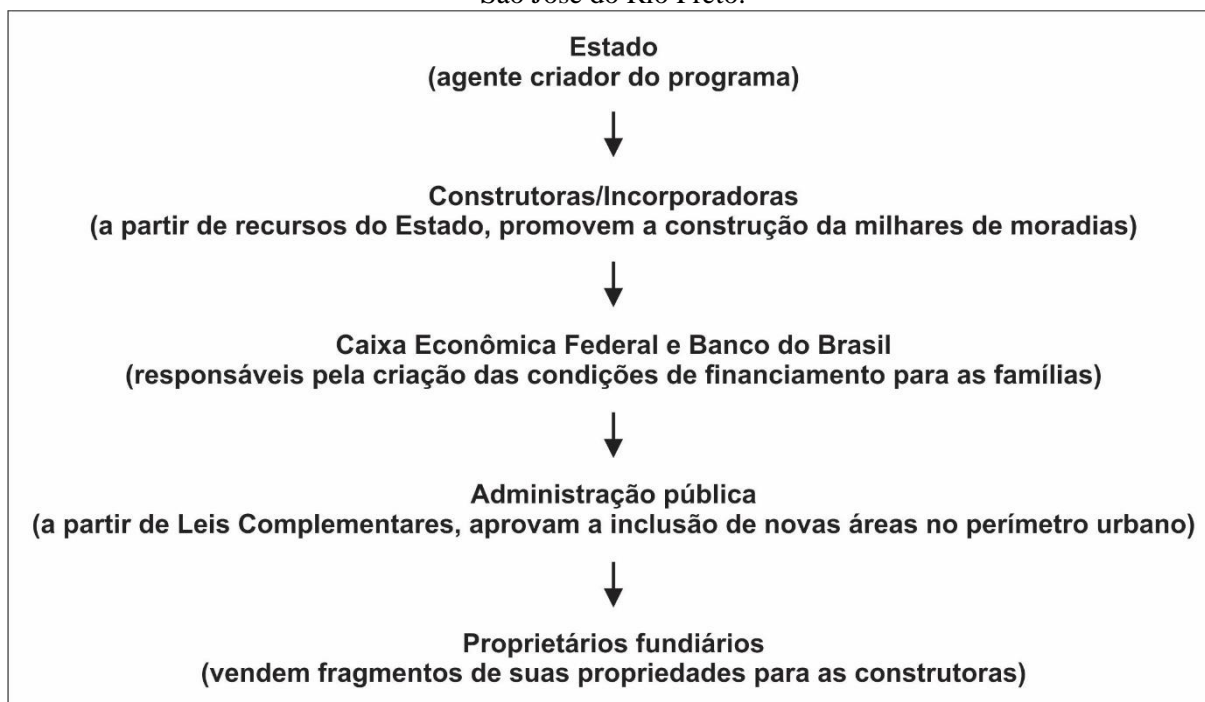
Os investimentos continuaram nas décadas seguintes, sobretudo a partir dos anos 2000. Acerca desta questão, Lisbôa (2019, p. 146) descreve a cidade como um “canteiro de obras”:

Ao longo dos anos 2000, foram notáveis os investimentos públicos e privados no município, com obras voltadas à pesquisa, educação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, revitalização da área central e do parque do Rio Preto, implantação de conjuntos habitacionais e complexos comerciais. Com recursos financeiros das diferentes esferas governamentais e aportes da iniciativa privada, a cidade se transformou num imenso canteiro de obras. Tais obras contribuíram para reestruturar a paisagem urbana e, conseqüentemente, sua configuração espacial, com resultados diretos na valorização do solo urbano por meio das ações promovidas pelo Estado, decorrentes da requalificação de áreas, provisão de equipamentos institucionais e coletivo (LISBÔA, 2019, p. 146).

Um pouco deste “canteiro de obras” citado pelo autor pôde ser visto nos trabalhos de campo realizados na zona Sul e descritos nesta Tese na Parte 3, por exemplo, quando observamos uma variedade de empreendimentos habitacionais, comerciais e empresariais sendo construídos em uma mesma região.

Neste último tópico, abordaremos a participação do Estado na produção da desigualdade em São José do Rio Preto nas décadas de 2000 e 2010, assim, traremos considerações sobre o principal programa habitacional colocados em prática: o Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009 e substituído em 2021. É importante citar outros agentes que são responsáveis pela viabilização deste programa, conforme destacado na Figura 143:

Figura 143. Agentes envolvidos na implantação do Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto.



Fonte. Elaboração do autor.

Esses agentes trabalham em aliança, produzindo dezenas de milhares de moradias para as famílias. Ao mesmo tempo, eles também se beneficiam deste programa, visto que produzem valores de uso para os outros enquanto produzem valores de troca para eles mesmos. Trataremos mais esta questão nos próximos parágrafos.

No caso das construtoras, em São José do Rio Preto a MRV Engenharia, a Rodobens Negócios Imobiliários e a Pacaembu Construtora são as empresas que mais marcaram presença na produção de moradias para o programa.

Um primeiro ponto a se destacar sobre São José do Rio Preto é que a cidade está hoje na liderança do estado de São Paulo entre as capitais regionais que mais aprovaram loteamentos entre os anos de 2010 até 2020. Nesse caso, não foram apenas loteamentos ligados à programas habitacionais, mas também empreendimentos implantados por empresas privadas. Até o final de 2020, foram implantados 108 loteamentos horizontais e verticais na cidade, ligados ou não à programas habitacionais, conforme ressaltamos.

Na página a seguir, o Quadro 9 trará os números das capitais regionais; em seguida, traremos também o Gráfico 7, que mostrará as variações nos números de loteamentos aprovados em São José do Rio Preto e nas outras capitais.

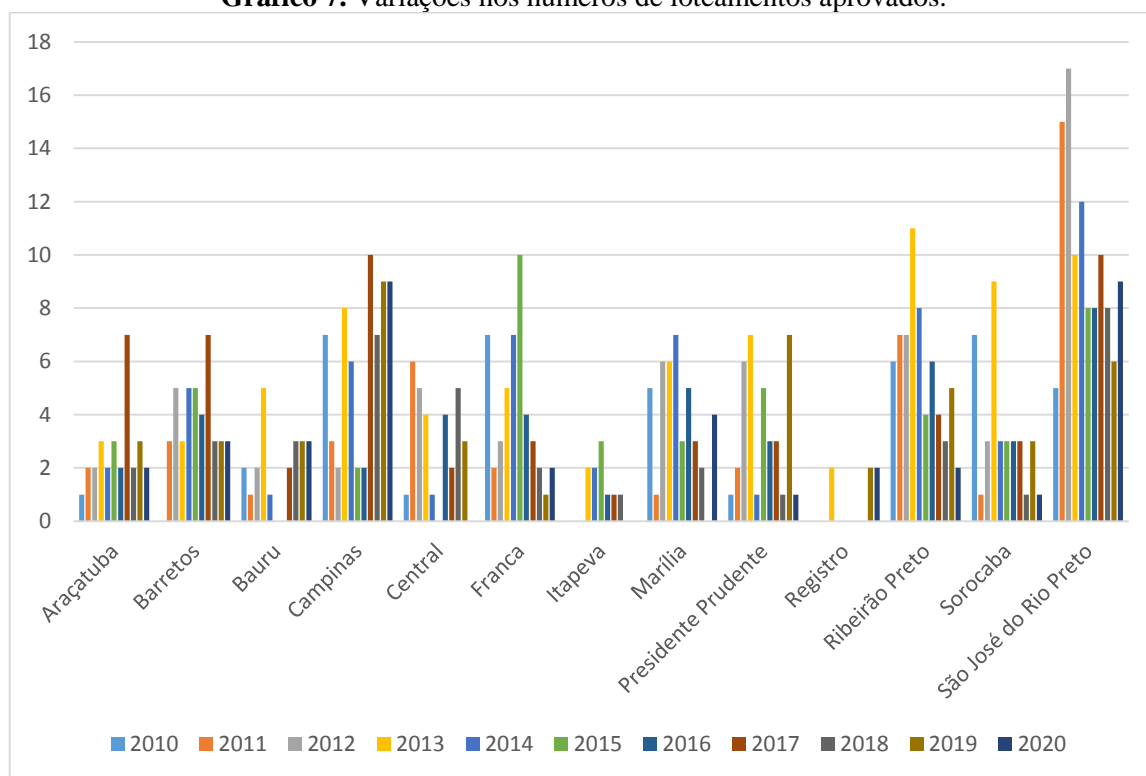
Quadro 9. Número de loteamentos aprovados nas capitais regionais do estado de São Paulo entre 2010 e 2020.

Cidade/Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Araçatuba	1	2	2	3	2	3	2	7	2	3	2	29
Barretos	–	3	5	3	5	5	4	7	3	3	3	41
Bauru	2	1	2	5	1	–	–	2	3	3	3	22
Campinas	7	3	2	8	6	2	2	10	7	9	9	65
Central¹³³	1	6	5	4	1	–	4	2	5	3	–	31
Franca	7	2	3	5	7	10	4	3	2	1	2	46
Itapeva	–	–	–	2	2	3	1	1	1	–	–	10
Marília	5	1	6	6	7	3	5	3	2	–	4	42
Presidente Prudente	1	2	6	7	1	5	3	3	1	7	7	43
Registro	–	–	–	2	–	–	–	–	–	2	2	6
Ribeirão Preto	6	7	7	11	8	4	6	4	3	5	2	63
Sorocaba	7	1	3	9	3	3	3	3	1	3	1	37
São José do Rio Preto	5	15	17	10	12	8	8	10	8	6	9	108

Fonte. Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab); Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comercial de São Paulo (SECOVI-SP).

¹³³ A Região Administrativa Central, diferente das outras, não tem uma capital só. As principais cidades são Araraquara e São Carlos. Para este Quadro, utilizaremos as informações da cidade mais populosa, que é São Carlos.

Gráfico 7. Variações nos números de loteamentos aprovados.

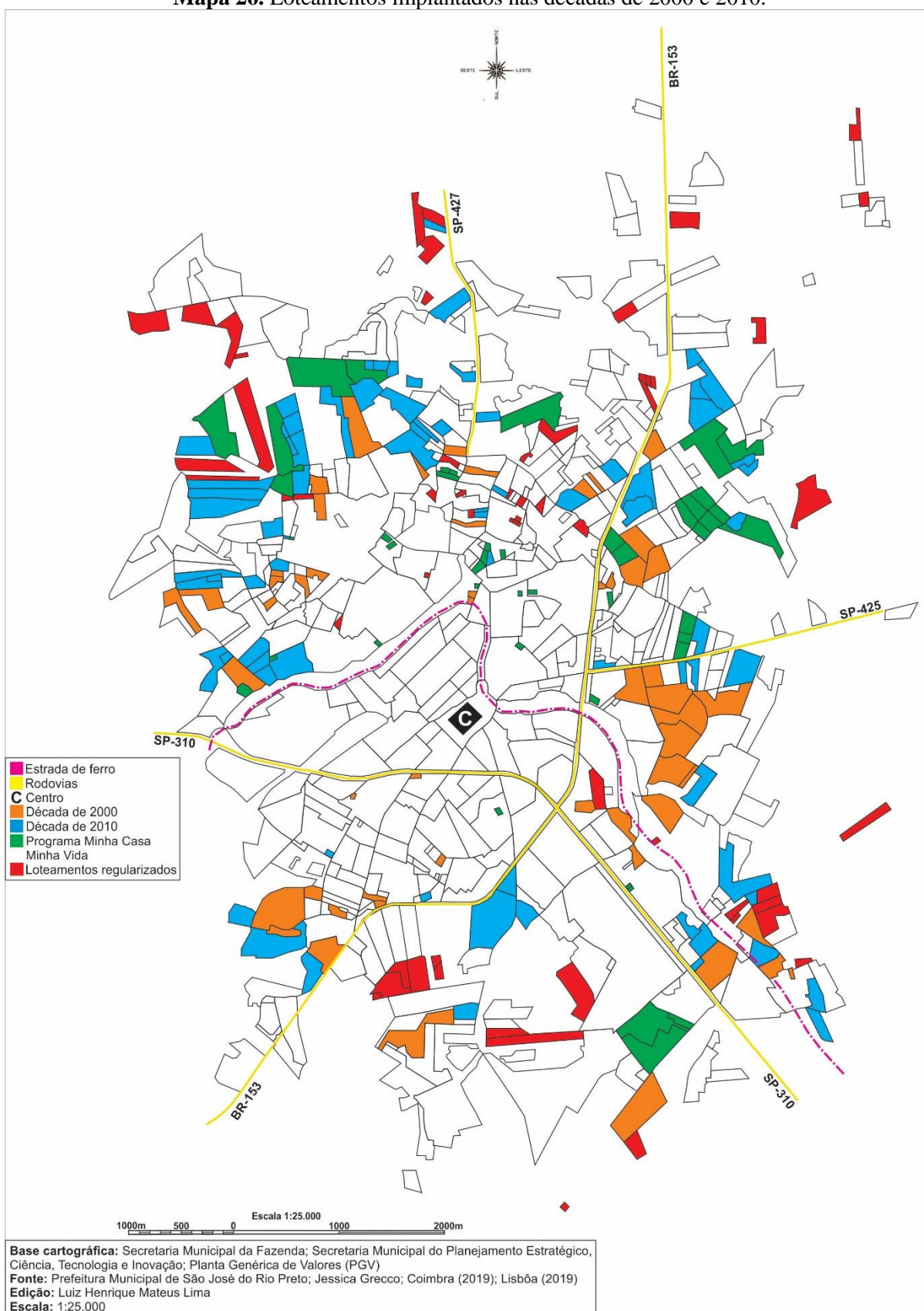


Fonte. Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab); Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comercial de São Paulo (SECOVI-SP).

Os dados referentes às aprovações de loteamentos mostram como São José do Rio Preto ficou bastante acima de Campinas. Em terceiro lugar está Ribeirão Preto, que aprovou dois empreendimentos a menos que o segundo colocado. Chama a atenção que, entre os anos de 2011 e 2012, Rio Preto aprovou mais projetos habitacionais (32 novos empreendimentos) do que se somarmos o total de aprovações de Araçatuba (29), Bauru (22), São Carlos (31), Itapeva (10) e Registro (6). Ainda nesse contexto, de todas as cidades apresentadas nos relatórios anuais, nenhuma aprovou tantos loteamentos em um mesmo ano, ou seja, os 17 projetos apresentados em 2012 em São José do Rio Preto. A cidade que mais se aproximou deste número foi Ribeirão Preto, em 2013, com 11 novos projetos.

Aos 108 loteamentos aprovados na cidade entre 2010 e 2020 somam-se os outros 63 que já tinham sido implantados entre 2000 e 2009, resultando em 171 empreendimentos imobiliários lançados em duas décadas. Isso dá um exemplo de como a cidade se tornou o “canteiro de obras” citado anteriormente em Lisbôa (2019). Na página a seguir, o Mapa 26 traz a localização desses empreendimentos. Destacaremos entre eles os que foram implantados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Mapa 26. Loteamentos implantados nas décadas de 2000 e 2010.



O Mapa apresentado mostra a disposição desses empreendimentos ao longo das últimas duas décadas e traz informações que já abordamos em outros momentos deste trabalho, como, por exemplo, o fato de determinadas regiões concentrarem a maioria dos lançamentos. Como a maioria dos loteamentos foram implantados no formato horizontal, eles ocupam as regiões periféricas enquanto os empreendimentos verticais são os pequenos pontos localizados mais no interior da planta urbana, visto que ocupam áreas menores. No setor Sudoeste, tradicionalmente destinado aos bairros nobres e condomínios, houve poucos projetos, e não há nenhum empreendimento popular. Optamos por mostrar também os loteamentos que já foram regularizados pelo programa municipal, abordado no tópico anterior, para que o leitor veja como eles foram incorporados à planta oficial de São José do Rio Preto, assim como a sua proximidade aos loteamentos implantados entre as décadas de 2000 e 2010. Quando analisamos em especial os lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida, vemos que eles foram direcionados em sua maioria para os setores Norte/Noroeste/Nordeste e Leste, tendo apenas dois localizados no extremo Sul. Nosso foco agora será neste programa e nas estratégias envolvidas na implantação desses conjuntos habitacionais.

Um primeiro ponto a se destacar acerca do MCMV¹³⁴ é que, desde o seu início, ocorreram críticas sobre os interesses envolvidos na sua criação, que não foram devidamente esclarecidas sobretudo pelo Estado. A principal crítica é que o referido programa aparentava ser, desde a sua idealização, um “um programa econômico” (SANTO AMORE, 2015, p. 15).

Foi concebido pelos ministérios de “primeira linha” – Casa Civil e Fazenda – em diálogo com o setor imobiliário e da construção civil, e lançado como Medida Provisória (MP 459) em março de 2009, como uma forma declarada de enfrentamento da chamada crise dos *subprimes* americanos que recentemente tinha provocado a quebra de bancos e impactado a economia financeirizada mundial (SANTO AMORE, 2015, p. 15).

Acerca dessa questão, Fix (2011, p. 139) ressalta que, antes do MCMV ser criado, já havia estado em pauta uma outra tentativa de combate à crise de 2008. Conforme a autora destaca, a “Medida Provisória 443, de 2008, autorizou o governo, em especial a Caixa Econômica Federal, por meio da criação de uma subsidiária (Caixa Participações), a comprar ações de empresas da construção civil – construtoras e incorporadoras”.

O setor imobiliário se opôs fortemente à medida e a CBIC [*Câmara Brasileira da Indústria de Construção*] acusou o governo de tentar estatizar o setor. Assim, o setor advogava apoio do governo como condição necessária para produção da habitação de baixo custo e, simultaneamente, liberdade para a construção das casas nos seus termos (FIX, 2011, p. 139).

¹³⁴ Identificaremos o programa pela sigla no restante deste tópico.

A citação acima dá um exemplo de algo que acontece frequentemente, ou seja, que em momentos de crise do capital o Estado é repetidamente chamado para salvar empresas que se veem envolvidas nos colapsos econômicos, contudo, ainda assim de acordo com as suas condições. Santos (2012a, p. 222) aponta que mesmo “as grandes firmas têm de recorrer ao Estado para defender alguns ou muitos de seus interesses”. Conforme o autor complementa, é “por isso que o Estado é levado a ampliar cada dia o seu papel e a intrometer-se cada vez mais em diversos domínios, anteriormente reservados às iniciativas privadas” (SANTOS, 2012a, p. 222). Apesar das constantes cobranças por ajuda, a intervenção estatal ainda assim deve ser feita de forma a não romper com a ideia de liberdade econômica, visto que, conforme Harvey (2013, p. 475) pontua, um “nível muito grande de envolvimento do Estado também começa a questionar toda a validade dos direitos de propriedade sobre os meios de produção em geral”. No caso brasileiro, vimos anteriormente que houve a acusação de que a interferência do Estado poderia estatizar empresas privadas, e isso se tornou um empecilho que precisou ser resolvido a partir de novas negociações. Por fim:

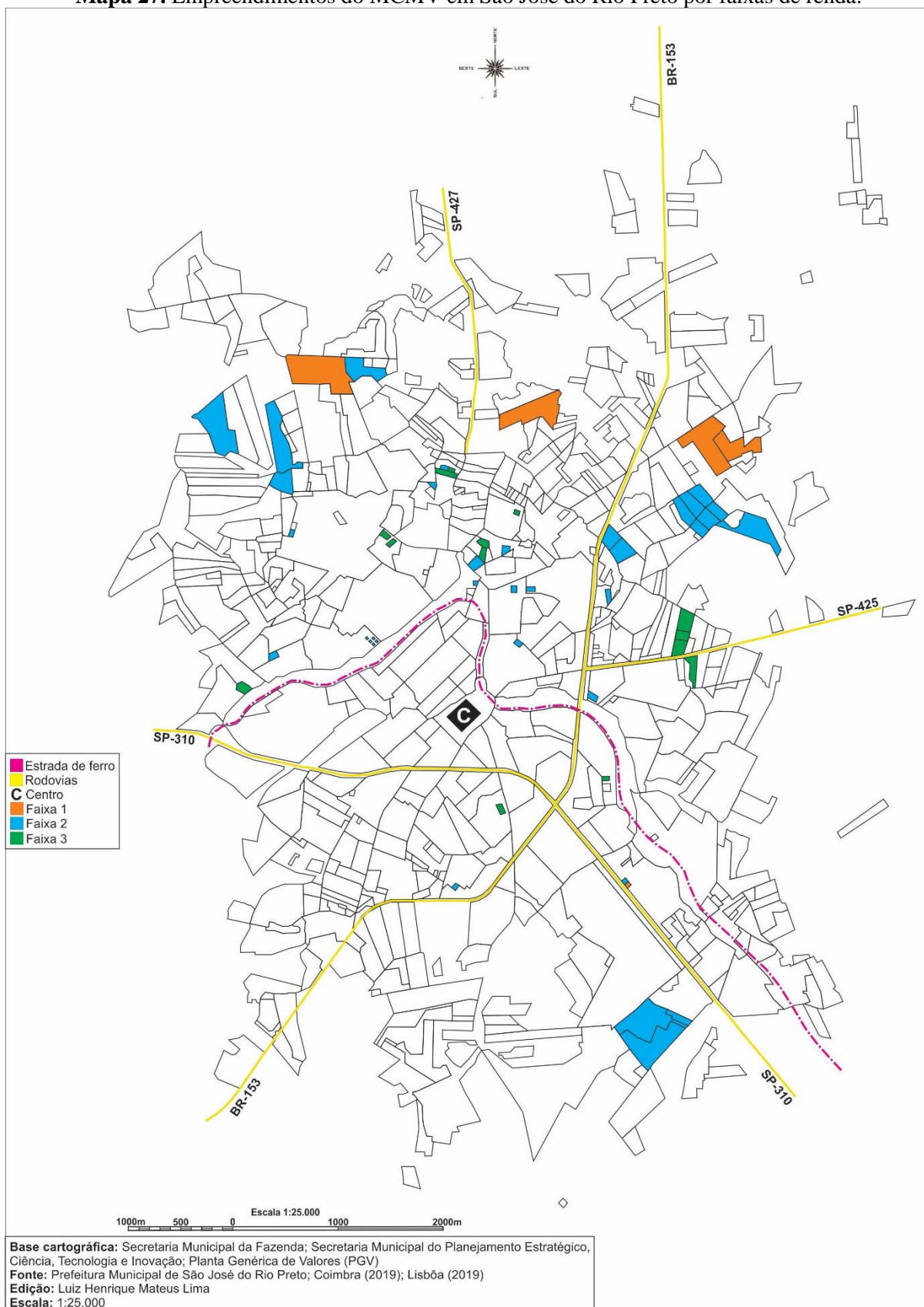
O MCMV [...] foi elaborado sob liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes da construção, e sem participação popular. A estrutura operacional do Ministério das Cidades, que articula as políticas de habitação, saneamento, transportes e desenvolvimento urbano, não foi mobilizada na concepção do pacote (FIX, 2011, p. 139).

Além da ausência da participação popular nas tratativas de um programa habitacional de moradias populares, chama a atenção a falta de envolvimento das pessoas que cuidariam de pontos importantes como os mencionados acima, ou seja, não foram tratadas as questões que envolvem direitos básicos como os de saneamento e transportes, por exemplo. Esses problemas imediatamente se tornaram destaques nas análises críticas ao MCMV. Em uma dessas análises, Rufino (2016, p. 228) destaca a produção de empreendimentos que obedecia diferentes faixas de renda, sendo a faixa 1 “direcionada para as piores localizações na metrópole”. Conforme a autora complementa:

Como o programa não previu, em sua primeira etapa, a construção de equipamentos públicos, essas áreas, mesmo produzidas a partir de relações capitalistas avançadas, surgem com carências de equipamentos públicos e permanecem sem acesso a comércio e serviços, os quais muitas vezes passam a ser oferecidos por meios formais (RUFINO, 2016, p. 228).

Na página seguinte, o Mapa 27 irá destacar os empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto de acordo com as faixas de renda. Em seguida, o Quadro 10 trará informações como o nome dos empreendimentos e as incorporadoras e construtoras envolvidas. Após isso, teceremos alguns comentários sobre eles.

Mapa 27. Empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto por faixas de renda.



Quadro 10. Identificação dos empreendimentos do MCMV em São José do Rio Preto.

Nome	Faixa	Proprietário	Incorporadora e Construtora
Residencial Nova Esperança I-V	1	Carlos Roberto Publio	Pacaembu
Vila Toninho	1	Antônio Lopes dos Santos Júnior	Hugo Engenharia
Residencial Lealdade	1	Maria Serantes da Silva	Pacaembu
Residencial Amizade	1	Maria Serantes da Silva	Pacaembu
Jardim da Solidariedade	1	TCL – Rio Preto Participações e Construções Ltda.	Realiza
Spazio Rio Fraser	2	–	MRV
Spazio Rio Pérola I-III	2	–	MRV
Parque da Liberdade I-VI	2	Encalso Construções Ltda e Rodobens Negócios Imobiliários S/A	Rodobens
Spazio Rio Tâmisia	2	–	MRV
Parque Rio Elbro	2	–	MRV
Portal Galeazzi Varandas	2	–	MRV
Portal Galeazzi Mirante	2	Luis Carlos de Mattos	MRV
Terra Nova I-II	2	Encalso Construções Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A	Rodobens
Rio Potengi	2	–	MRV
Rio Branco	2	–	MRV
Parque Rio Reno	2	–	MRV
Parque Rio Bandeira	2	–	MRV
Parque Rio Negro	2	–	MRV
Luz da Esperança I-III	2	Sumaira Ismael Liberado	Pacaembu
Rio Ganges	2	–	MRV
Parque Rio Dourado	2	–	MRV
Colorado I-II	2	–	Construbank
Morada dos Ipês I-III	2	–	Rodobens
Vila Flora	2	Marco Antônio di Pace	Living
Vida Nova Dignidade I-II	2	Olinda Maria Gomes da Costa Brito Eusébio	Pacaembu
Spazio Missouri	3	–	MRV
Rio Tigre	3	–	MRV
Rio das Pedras	3	–	MRV
Rio Corais	3	–	MRV
Rio Amazonas I-II	3	–	MRV
Rio Porteño	3	–	MRV
Rio Candelaro I-II	3	–	MRV

Rio Fiora I-II	3	–	MRV
Rio Fortore I-II	3	–	MRV
Hortências I-II	3	–	MRV
Rio Elbro II	3	–	MRV
Rio Lima I-II	3	–	MRV
Rio Salso I-II	3	–	MRV
Fraternidade I-II	3	SETPAR Empreendimentos Imobiliários	Pacaembu

Fonte. Coimbra (2019); Lisboa (2019); Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto – Secretaria da Habitação e Secretaria de Obras (2022).

Separados pelas faixas 1, 2 e 3, os primeiros conjuntos habitacionais (faixa 1) eram destinados às famílias que contavam com um rendimento mensal de no máximo R\$ 1.395,00 na Fase 1 do programa e R\$ 1.600,00 na Fase 2, enquanto a faixa 2 era para rendimentos de até R\$ 2.790,00 (Fase 1) e R\$ 3.100,00 (Fase 2), e, por fim, a faixa 3 foi criada para rendimentos de até R\$ 4.650,00 (Fase 1) e R\$ 5.000,00 (Fase 2). Abaixo, a Figura 144 traz informações mais detalhadas:

Figura 144. Faixas de renda do Minha Casa Minha Vida.

Fase	Faixa	Renda familiar mensal
Fase 1	Faixa 1	Até 1.395,00 reais
	Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00 reais
	Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00 reais
Fase 2	Faixa 1	Até 1.600,00 reais
	Faixa 2	De 1.600,01 a 3.100,00 reais
	Faixa 3	De 3.100,01 a 5.000,00 reais

Fonte. Santo Amore (2015, p. 20).

Conforme podemos ver no Mapa apresentado anteriormente, foram poucos os loteamentos implantados para a faixa 1, mas esses foram direcionados para as áreas mais distantes. Os empreendimentos horizontais foram empurrados para as periferias, onde há uma maior oferta de terras em Rio Preto, enquanto os projetos verticais (faixas 2 e 3) estão mais bem localizados no interior da mancha urbana. Algo importante que foi mencionado anteriormente por Rufino (2016) tem a ver com os arredores dos conjuntos habitacionais horizontais quanto ao comércio. Por terem sido implantados nas periferias, quase não havia estabelecimentos comerciais nas proximidades, e isso faz com que os próprios moradores ajudem a desenvolver inicialmente um pequeno comércio de bairro, enquanto essa área não recebe as melhorias necessárias. Em São José do Rio Preto não foi diferente, ou seja, isso começou a ocorrer pouco tempo após a conclusão das obras dos loteamentos. Hoje, empreendimentos lançados usam a

proximidade com supermercados e com o *shopping center* – no caso da zona Norte – como características positivas.

No que tange à segregação, o programa pouco fez para melhorar. Os conjuntos horizontais foram precariamente ligados à cidade por linhas de transporte coletivo que fazem longos trajetos (Figura 145). Por outro lado, conforme já destacamos anteriormente, os conjuntos verticais são projetados para tentar simular uma realidade de condomínio fechado, visto que contam com portaria, muros e câmeras de vigilância (Figuras 146 e 147). Se pensarmos que a zona Norte de Rio Preto concentra a população de renda inferior da cidade, esses empreendimentos verticais lançados com essa característica de enclave estão separando famílias que vivem com rendimentos semelhantes.

Figura 145. Residencial Luz da Esperança (faixa 1).



Fonte. Gazeta do Interior (2014).

Figura 146. Residencial Parque Rio Negro (faixa 2).



Fonte. Site 123i Informações Imobiliárias Imediatas.

Figura 147. Residencial Parque Rio das Pedras (faixa 3).



Fonte. Site da MRV.

As Figuras acima mostram como um empreendimento de faixa 1 está localizado de forma isolada em uma região cuja vizinhança é composta até então por propriedades rurais. No caso do Residencial Luz da Esperança, ele foi implantado na região Nordeste de Rio Preto, enquanto os residenciais Parque Rio Negro (faixa 2) e Parque Rio das Pedras (faixa 3) estão no

interior da zona Norte, próximo a outros conjuntos habitacionais verticais e com os artefatos de segurança mencionados anteriormente.

Quanto ao papel do Estado na criação do programa, conforme vimos no começo deste tópico, ele nem sempre revela todos os interesses envolvidos nas suas ações, ou seja, em relação ao programa MCMV, a intenção divulgada foi a de combater o déficit habitacional construindo e concedendo moradias às famílias de baixa renda. Mas não foram divulgados ao público os interesses econômicos envolvidos, assim como as estratégias de localização dos loteamentos também só foram descobertas quando as famílias já tinham se mudado para os empreendimentos.

O MCMV, elaborado como um programa econômico para lidar com a crise econômica de 2008, deu resultados positivos para as empresas privadas que estavam envolvidas:

Isso representou para as empresas – principalmente as de capital aberto em Bolsa de Valores – não apenas injeção de recursos públicos (FGTS, FAT, OGU etc.), mas também privados, na medida em que investidores foram atraídos pelo novo ambiente de expansão, em meio a um mercado global em recessão. Com 60% dos recursos destinados aos segmentos médios (faixa 2 e 3), o PMCMV, em sua primeira versão, indicou a continuidade da reestruturação econômica do segmento imobiliário nacional como uma forma de manter as taxas de lucratividade das empresas em alta e, ao mesmo tempo, atrair novos capitais à promoção de projetos (BENTES *et al.*, 2015, p. 346).

No caso de São José do Rio Preto, a inserção do referido programa habitacional foi bastante rápida. Penha Filho (2015, p. 97), por exemplo, destaca que essa cidade é um caso que chama a atenção, pois a Prefeitura buscou desde o lançamento do MCMV iniciar rapidamente a construção dos novos conjuntos habitacionais. Assim, conforme o autor ressalta, em pouco “mais de vinte dias após a promulgação da Lei Federal nº 11.977/09, a Prefeitura conseguiu aprovar a legislação para regulamentar a participação do poder municipal nos empreendimentos voltados para famílias com 0 a 3 salários mínimos” (PENHA FILHO, 2015, p. 97). Foi mencionado também pelo autor uma declaração do Prefeito da época, Valdomiro Lopes, do PSB, na qual o objetivo era zerar completamente o déficit habitacional da cidade.

O Mapa 27, apresentado anteriormente, mostrou que foram implantados vários conjuntos habitacionais vinculados ao MCMV, contudo, a ideia de zerar o déficit habitacional ficou bem longe de ter se tornado realidade em São José do Rio Preto. Apesar dos vários empreendimentos construídos desde o início do programa, em 2019 o déficit habitacional ainda estava em aproximadamente 15 mil famílias (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2019d). Esse número chama a atenção sobretudo se pensarmos que, entre os anos de 2009 e 2014, foram investidos R\$ 1.088.272.482,11 em 23.974 unidades habitacionais para as três faixas do

programa (LISBÔA, 2019, p. 147). Por outro lado, entre 2015 e 2020, foram criadas mais 10.804 unidades habitacionais, conforme pudemos encontrar nos relatórios de loteamentos aprovados pelo SECOVI-SP. Como uma cidade que implantou tantos empreendimentos habitacionais ainda mantém um número tão alto de famílias sem uma habitação? Sobre essa questão, conversamos com um vereador rio-pretense, cujas informações cedidas foram importantes para compreender como funciona a relação habitação x mercado. O entrevistado ressalta que, apesar das várias unidades habitacionais implantadas na cidade, a demanda não atende quem realmente precisa, ou seja, há muitas pessoas que estão utilizando essas habitações para gerar renda. Nas palavras do vereador:

O sistema imobiliário virou uma atividade lucrativa. Então o maior investimento especulativo hoje é a propriedade. A demanda não atende quem realmente precisa de casa; atende quem tem dinheiro. Por isso que tem pouca gente com muitas propriedades e tem o déficit habitacional gigantesco. Apesar que o Minha Casa Minha Vida atendeu uma demanda significativa. Foi o Valdomiro [*Lopes, ex-Prefeito pelo PSB*] ali que realmente fez um programa que, de casa popular e apartamento, deu quase 11 mil unidades, mas esses atendem pobres. Aliás, em parte. Muitos entraram no meio ali e não precisavam. Usaram a política para fazer isso. Mas a demanda de pobre mesmo, essa sim que deveria ter sido assistida.

Hoje, por exemplo, pelo sistema Minha Casa Minha Vida, o primeiro critério para contemplar numa unidade habitacional seria a **Vila Itália**, que é uma favela que está num processo de reintegração de posse, mas aquele pessoal da Vila Itália nem cadastro tem. Como é que eles vão dar casa se não tem cadastro? A Assistência Social não fez o cadastro deles. Então, quando lançaram o Nova Esperança, Lealdade e Amizade, Luz da Esperança... uma série de conjuntos habitacionais populares do Minha Casa Minha Vida, eles não foram contemplados e continuaram na favela.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

O entrevistado cita a situação dos moradores da favela da Vila Itália, um caso importante na cidade que merece ser destacado aqui. Na entrevista, é ressaltado que as famílias não foram incluídas no programa habitacional, visto que sequer foram cadastrados. Além da fala do vereador, temos também outros dois lados que explicam essa situação, cujas declarações obtivemos nas entrevistas com a Secretária da Habitação e com o líder comunitário da favela, e que citaremos abaixo. Primeiro, traremos a versão do representante da administração municipal e, em seguida, do líder comunitário:

Nós não vamos priorizar eles num programa habitacional. Não é justo. Nós temos hoje um déficit habitacional de quase 15 mil famílias, então não é justo a gente furar fila. Inclusive tem uma matéria no *Diário da Região* de sábado que o próprio Secretário de Estado fala sobre isso também. Ele comunga do mesmo olhar que a gente tem. A gente tem que dar uma saída para tirar essas famílias dessa condição de extrema vulnerabilidade, mas não é através de

moradia, porque o problema dessas famílias não se resume a moradias. Na verdade, é renda. Não é necessariamente a falta da moradia, porque, quando nós contemplamos nos programas habitacionais, ninguém dá a casa para ninguém. Você tem a parcela da casa mais as obrigações da casa. Se essas famílias não saírem do ciclo de pobreza, elas vão ser contempladas, não vão pagar a parcela, vão ter dívida de água e mais problemas, ou seja, elas vão vender a casa para quitar a dívida que elas contraíram e vão voltar para a condição de pobreza extrema. Nossa ideia dentro da favela é romper ciclos.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Na verdade, a Secretária da Habitação, junto com o Prefeito da cidade, usa de falácias junto à mídia para nos excluir do programa habitacional. Na verdade, o que existe para Rio Preto, sobre o Minha Casa Minha Vida, é nível 2 para cima, onde a pessoa tem que ganhar acima de R\$ 1.600,00, dar 20% de entrada e continuar pagando parcelas altas. O nível 1, onde ela fala que a gente está querendo passar na frente de vinte e duas mil famílias, não existe mais para cidade acima de sessenta mil habitantes, então isso é uma coisa do passado. Ele [*o prefeito*] tem condição de resolver o problema habitacional, só que ele entregou essa questão para uma empresa chama Pacaembu, que é ela quem decide o que vai fazer, então essa empresa tirou do sistema de trabalho deles o projeto habitacional Minha Casa Minha Vida nível 1, que é para quem ganha até R\$ 1.600,00, e hoje, no país, mais de 60% dos brasileiros ganham abaixo de R\$ 1.600,00, então essas pessoas estão fora.

Hoje, a gente luta junto ao jurídico pela terra dentro de uma Lei de projeto fundiário urbano assinado em 2016 pelo Temer, onde diz que toda terra ocupada até o ano de 2016 tem direito de usufruto até se definir e se apropriar definitivamente. É isso que nos segura aqui dentro dessa ocupação.

A gente apresentou um projeto de urbanização exatamente como a Secretária da Habitação pediu, com uma entidade habilitada, com uma arquiteta, com uma assessoria técnica, com tudo que ela pediu. Mas, se eles quiserem nos mudar de espaço, para uma outra terra menos valorizada, a gente não é capitalista, a gente só quer o que é nosso por direito.

(Benvindo Neri Pereira, Líder comunitário da favela Vila Itália, 16/04/2019)¹³⁵

Conforme já era de se esperar, são visões bastante distintas de uma mesma situação. Por um lado, a Secretária da Habitação declara que não adianta fornecer a moradia para uma família que corre risco de não conseguir arcar com os pagamentos, o que a faria perder a casa futuramente e, talvez, voltar a viver na favela. Nesse contexto, é possível ver sentido no que a entrevistada argumenta, visto que, com o desemprego em alta num país com frequentes crises econômicas, a ausência de uma renda básica também é um dos principais problemas enfrentados nas cidades. Por outro lado, o líder comunitário acusa o poder público de usar “falácias” contra

¹³⁵ Entrevista realizada no local de moradia do líder comunitário.

os moradores da favela da Vila Itália, além de apontar também outra questão que impossibilita que eles sejam cadastrados no programa: a falta de opções de moradias para os rendimentos mínimos, no caso, a Faixa 1 do MCMV. Assim, o entrevistado destacou a Medida Provisória nº 759, sancionada pelo ex-Presidente Michel Temer em dezembro de 2016 e posteriormente convertida na Lei nº 13.465/17, como artifício na busca da regularização fundiária. É importante ressaltar que as duas entrevistas foram realizadas em 2019, mas a solução para este caso veio somente em dezembro 2021 e não envolveu o MCMV. Nesse caso, segundo reportagem¹³⁶, no dia 09 de dezembro de 2021, o ex-governador João Doria (PSDB) assinou a autorização para a construção de 240 moradias para as famílias que viviam na favela da Vila Itália – renomeada para “Favela Marte” –, cujo investimento será realizado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). As unidades habitacionais serão construídas no mesmo local em que a favela está situada, cuja área passará por um processo de regularização e urbanização realizada pela Prefeitura¹³⁷. Por fim, enquanto ocorrerem as obras, as famílias irão viver em habitações temporárias localizadas em outros bairros da cidade. Após a conclusão das obras e a entrega das unidades habitacionais, as famílias realizarão o pagamento – de aproximadamente R\$ 110.000,00 – seguindo a política de financiamento da CDHU, em um prazo de 30 anos¹³⁸.

Na página 291, o vereador Marco Rillo relatou na entrevista situações em que há uma atividade notável de especulação imobiliária, visto que algumas pessoas estão adquirindo as unidades habitacionais do MCMV em leilões para colocá-las no aluguel, ou seja, algumas famílias, quando sorteadas, não conseguem arcar com as mensalidades, vindo a perder esta habitação para a Caixa. Por outro lado, a Caixa Econômica Federal não repassa a habitação para uma nova família inscrita no programa, mas sim para o leilão, onde são arrematadas por especuladores. No caso de Rio Preto, este é mais um dos problemas que ajudam a explicar o déficit habitacional que existe mesmo com a quantidade de conjuntos implantados:

Existe aproximadamente 20% das casas desses loteamentos populares, que equivale a 1.500 – 3.000 casas, que estão nas mãos de pessoas que estão alugando sim. Tão alugando essas casas e, quem realmente precisa, não tem. Se a pessoa para de pagar, por exemplo, essa casa não volta para o programa; ela vai para a Caixa para o leilão, e quem arremata o leilão é o especulador. A Caixa não devolve a casa para o programa Minha Casa Minha Vida. Como ela investiu, ela vai recuperar parte desse dinheiro no leilão e essa casa vai para a

¹³⁶ Arthur Pazin, “Casas da favela da Vila Itália, em Rio Preto, serão entregues com interfone e até micro-ondas”, *Diário da Região*, 09/12/2021. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/casas-da-favela-da-italia-em-rio-preto-ser-o-entregues-com-interfone-e-ate-micro-ondas-1.833342>>. Acesso em: 29 jul. 2022.

¹³⁷ É importante destacar que o projeto de urbanização mencionado na entrevista pelo líder comunitário da favela da Vila Itália foi levado em consideração neste programa autorizado pelo governo do estado de São Paulo.

¹³⁸ Luna Kfourí, “Casas da Favela Marte, em Rio Preto, terão placas de energia solar”, *Diário da Região*, 15/01/2022. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/riopreto/casas-da-favela-marte-em-rio-preto-ter-o-placas-de-energia-solar-1.860976>>. Acesso em: 31 jul. 2022.

mão de quem tem dinheiro. As propriedades estão nas mãos de especuladores. Agora quem sonha em ter uma casa não tem e o déficit fica alto porque eles não conseguem ter acesso.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

A especulação imobiliária expõe a forma com que a habitação se transformou em uma mercadoria muitas vezes inacessível para as famílias que compõem sobretudo a classe trabalhadora, que, convivendo com rendimentos cada vez mais baixos, sequer consegue ser atendida por um programa que, em tese, deveria ajuda-la. A especulação impacta na manutenção do déficit habitacional não só em Rio Preto, mas em qualquer cidade, visto que, com ela, “há criação mercantil da escassez e acentua-se o problema do acesso à terra e à habitação” (SANTOS, 2009c, p. 106). Ao analisar a situação na Inglaterra do século XIX, Engels (2015, p. 90) já havia destacado a existência de moradias suficientes para acabar com o déficit, contudo, conforme o autor aponta, em uma conclusão que serve inclusive para a situação exposta nesta Tese, o “capital [...] não quer eliminar a escassez de moradia, mesmo que possa. Restam apenas dois recursos: a ajuda mútua dos trabalhadores e o auxílio do Estado”¹³⁹.

O entrevistado ressaltou também que houve várias reclamações de famílias alegando que existiam irregularidades relacionadas à distribuição das habitações. Assim, foi criada uma Comissão Especial de Vereadores (CEV) para investigar estas denúncias, mas, conforme o vereador destaca com insatisfação, nada foi feito para resolver esta questão na época.

Ela foi denunciada [*a irregularidade*], mas o Ministério Público não fez nada. A EMCOP, ela tinha o cadastro, juntamente com a assistente social, ela tinha o CadÚnico. Ela deveria usar esse CadÚnico para fazer o sorteio, mas como eles tinham lá um gerente que se chama [*José Antônio*] Basílio, que era candidato a vereador. O que ele fez? Ele meteu a mão no cadastro. Ele incluía as pessoas e distribuía as casas falsificando os dados cadastrais, alterando, e isso está rodando na justiça até hoje e não anda. O Ministério Público não assume, a justiça não programa o julgamento disso e está tudo parado.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

O gerente da EMCOP mencionado pelo entrevistado, José Antônio Basílio, foi chamado para prestar depoimentos para a CEV da Habitação, sendo inclusive indagado sobre essa acusação de mexer nos cadastros para incluir pessoas. Uma das situações que causou estranhamento foi que o referido gerente havia recebido várias famílias às vésperas de um sorteio relacionado ao Residencial da Solidariedade, conjunto habitacional do MCMV

¹³⁹ Na mesma obra, o autor salienta que a solução da burguesia para a questão da moradia é promover o “gradativo equilíbrio econômico entre procura e oferta, uma solução que sempre gera de novo seu próprio problema, não sendo, portanto, solução nenhuma” (ENGELS, 2015, p. 56).

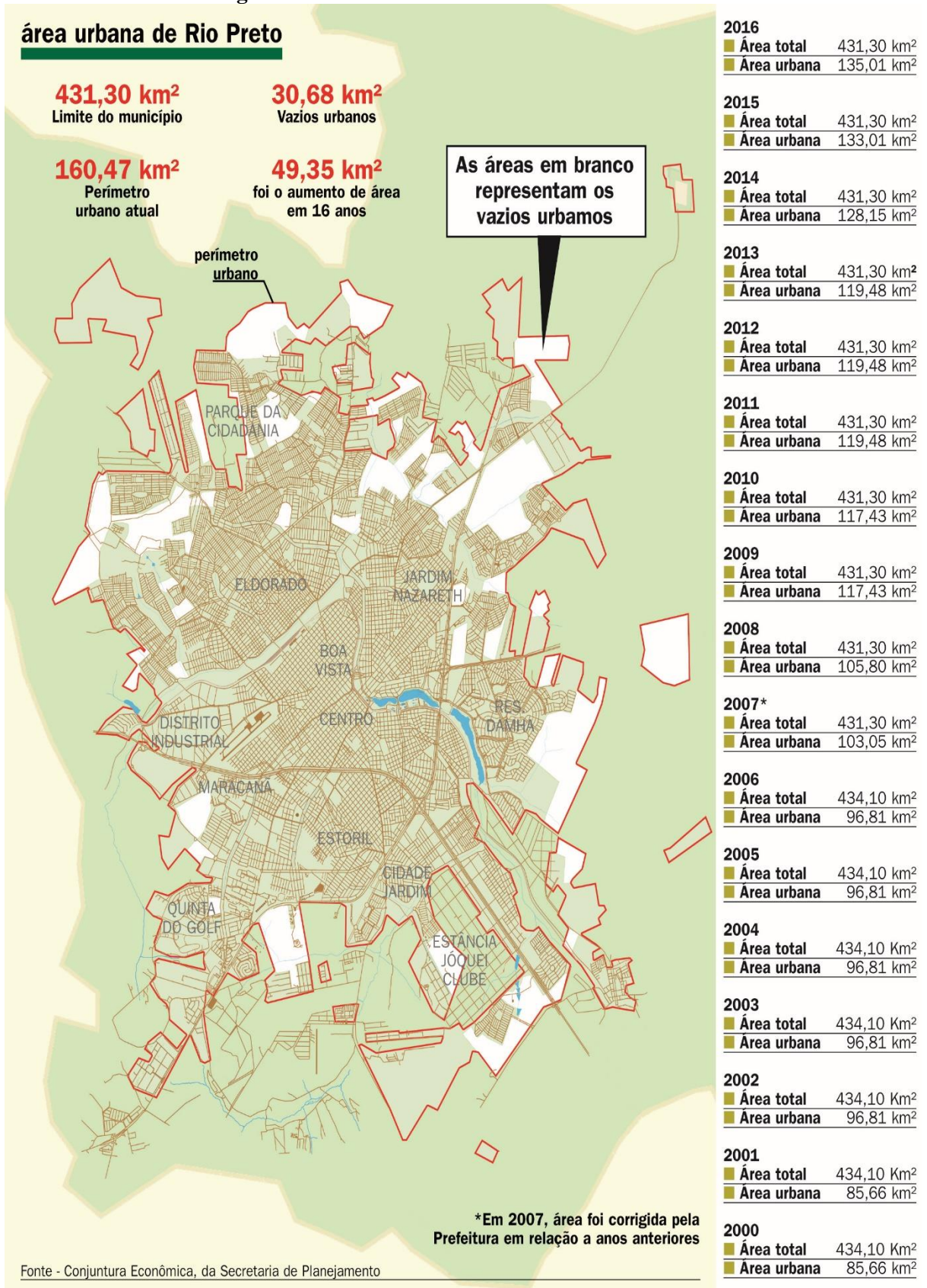
localizado no extremo Norte de Rio Preto. No entanto, a justificativa dada foi de que essas pessoas tinham sido chamadas apenas para receberem “orientações a respeito do processo seletivo” (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2016). Por fim, conforme o entrevistado salientou, esta Comissão não teve uma resolução final, visto que desde 2016 não tivemos mais notícias sobre o andamento. Desde então, vários representantes já saíram da Câmara Municipal, inclusive o vereador que nos concedeu a entrevista. Essas situações destacadas nos ajudam a entender como é possível que mesmo após tantos conjuntos habitacionais implantados ainda exista um déficit de moradias alto na cidade. Há denúncias que vão desde falsificações de dados até especulação imobiliária, todas aparentemente sem uma conclusão. No fim, as famílias que dependem desse programa são as mais prejudicadas.

Antes de encerrar este tópico, é importante abordar mais uma questão que tem o MCMV como um dos potencializadores: a multiplicação dos vazios urbanos. Conforme ressaltamos ao longo deste tópico, o baixo valor da terra nas periferias é o fator que define onde um conjunto habitacional deste programa será implantado, sobretudo se ele for horizontal – apesar de haverem também conjuntos verticais localizados em áreas periféricas. Com o passar dos anos, essas áreas distantes irão receber melhorias, ainda que de forma lenta. A terra, neste caso, é uma mercadoria que valoriza de acordo com as mudanças que ocorrem os arredores, ou seja, com a implantação de um empreendimento e com os investimentos em infraestrutura e serviços essenciais, um vazio urbano vizinho tende a passar por um processo de valorização, o que se torna algo benéfico para os proprietários fundiários que atuam visando o lucro. No caso de São José do Rio Preto, mencionamos na página 88 a existência de vários vazios urbanos que vimos durante os trabalhos de campo em todas as regiões. Há casos de ruas que simplesmente terminam de forma repentina em frente a um grande pasto, visto que os proprietários costumam manter animais nesses locais.

Segundo reportagem¹⁴⁰ feita pelo jornalista Rodrigo Lima, do *Diário da Região*, um levantamento realizado em 2016 pela Secretaria de Planejamento mostrou que São José do Rio Preto contava com uma área de 431,3 km², sendo que 19,2% dessas áreas eram compostas por vazios urbanos. O jornalista ainda destaca que caberiam 76.724 lotes de 200 m² nessas áreas de vazio. Na página seguinte, a Figura 148 trará uma representação da planta urbana de São José do Rio Preto com os locais onde estão os vazios urbanos.

¹⁴⁰ Rodrigo Lima, “Cabem 76 mil imóveis nos vazios urbanos”, *Diário da Região*, 23/04/2017. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/politica/materia.php&cd_matia=1055047>. Acesso em: 06 abr. 2019.

Figura 148. Vazios urbanos em São José do Rio Preto.



Fonte. Rodrigo Lima; Diário da Região; Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação.

O processo de periferização ocorrido entre as décadas de 1970 e 1980 em São José do Rio Preto, segundo Vasconcelos (1992, p. 134), ocorreu de “maneira semelhante ao da maioria dos centros urbanos em rápida expansão no país”:

Em primeiro lugar, como um processo de alocação da população de baixa renda; em segundo lugar como um mecanismo de alargamento do perímetro urbano pela incorporação de novas e amplas faixas de terra (e aí, não necessariamente dirigida à formação de bairros pobres) e, finalmente, como um artifício para a criação de novas áreas de valorização especulativa da terra urbana, os chamados “vazios urbanos”, que são áreas intersticiais beneficiadas pela extensão da implantação dos principais serviços públicos às novas zonas periféricas da cidade (VASCONCELOS, 1992, p. 134).

Observando a representação da planta urbana apresentada na página anterior, nós podemos notar que a principal localização destes vazios é nos extremos da cidade, e a maioria deles estão localizados nos sentidos Norte, Noroeste e Nordeste, principal direção da expansão urbana e onde as terras são mais baratas, sendo ocupadas em sua maioria por conjuntos habitacionais populares. Conforme citado acima por Vasconcelos (1992), a periferização de São José do Rio Preto ocorreu também a partir da expansão do perímetro urbano decorrente da incorporação de novas faixas de terra. Anteriormente, destacamos a partir de Teodózio (2008) que, no final da década de 1970, os vereadores da cidade frequentemente aprovavam Leis de ampliação do perímetro urbano ou de inclusão de novas áreas, favorecendo os proprietários fundiários e contribuindo para a valorização das terras que estavam localizadas principalmente em áreas bem servidas de infraestrutura, como, por exemplo, as zonas Sul, Sudoeste e Sudeste, reafirmando essa região como mais exclusiva às famílias mais abastadas. Num outro extremo, essas ampliações favoreciam também os agentes que trabalhavam na implantação de loteamentos populares nos sentidos Norte, Noroeste e Nordeste, para onde eram (e até hoje são) destinadas as famílias pobres. Contudo, a atuação destes agentes resultou em uma expansão desordenada em Rio Preto, já que alguns representantes do poder público, que deveriam trabalhar visando o bem-estar da população, trabalhavam para facilitar o lado dos empresários. Dessa forma, a partir destes exemplos, reforçamos que as disparidades nesta cidade foram bem planejadas pelos agentes e hoje são rapidamente perceptíveis.

Há pouca diferença se compararmos como ocorre a expansão urbana em Rio Preto na atualidade. Até hoje há a aprovação de várias Leis que promovem a inclusão de novas áreas no perímetro urbano, frequentemente solicitadas por incorporadoras e outras empresas do ramo imobiliário e agropecuário. Essas inclusões nem sempre significam que aquele local receberá um novo empreendimento, ou seja, ele inicialmente se torna um novo vazio urbano, que poderá ficar valorizando até o momento oportuno que o proprietário resolver destinar a um uso. Para

tentar evitar essa situação, em 2019 o vereador Jorge Menezes (PSD) propôs um projeto de Lei visando congelar por quatro anos a inclusão de novas áreas enquanto não houvesse uma destinação para os vazios urbanos já existentes, mas pouco foi feito para avançar nessa questão:

Não foi adiante. Está para votar ainda, mas eles não votam. Enquanto o Edinho [Araújo] não sair da Prefeitura eles não votam isso. Esse é um projeto do Jorge Menezes que era para congelar, mas ele não tramita e eles não colocam para votar. Eu já pedi para pôr isso aí para votar, e a gente abriu um debate sobre a inclusão. Nós temos aproximadamente de 9 a 10 milhões de metros quadrados dentro da área do perímetro urbano, já ociosa, que fica valorizando. É um monte de terreno parado sem edificação. Eles colocam uma vaca lá e falam que é para cultivo.

Não prospera porque não tem vontade política para resolver o problema. Por exemplo, tinha que pôr um imposto escalonado. Quando mais vazia e maior a área, o imposto seria mais graduado, para a pessoa resolver dar uma destinação. Mas como não acontece isso, fica esses vazios urbanos e faz loteamento popular numa distância enorme, a vida vai ficando cara, a cidade vai ficando cara, a infraestrutura vai tendo que espalhar. Mas não se discute porque não é interesse dos empresários, nem é interesse do Prefeito. Isso é pura política. Isso aí ninguém debate.

(Marco Antônio Rillo, Vereador de São José do Rio Preto, 09/08/2020)

Na entrevista realizada com a Secretária da Habitação e com a Assessora Especial da Secretaria da Habitação, nós também questionamos sobre essa situação, obtendo uma resposta bem diferente do que quando conversamos com um vereador da oposição:

Perguntando para duas arquitetas, nós somos a favor [*do congelamento de inclusões*]. Perguntando com o olhar mercadológico, vai gerar problemas. Quando você tem menor oferta, você tem uma valorização, ou seja, a intenção é que sejam ocupados os vazios urbanos com habitação de interesse social. Como é que eu pego os investidores e falo “você não vai fazer aqui, você tem que fazer aqui”?.

É fácil a gente falar que esses vazios deveriam ser ocupados por habitação de interesse social, mas o custo da terra é alto, né. É lógico que, proporcionalmente, quem vai morar na zona Sul – na região dos condomínios – sabe que vai pagar um custo maior, enquanto quem vai para a zona Norte vai pagar um custo menor. Mas é uma área urbanizada, e essa área tem um custo. Naturalmente de mercado... tem uma regulação de mercado aí. O congelamento do perímetro não vai favorecer. Pelo contrário. Diminuindo as áreas de expansão, você vai aumentar o custo da área existente dentro do município.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto; Viviane Leão da Silva Onishi, Assessora Especial da Secretaria da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

Chama atenção quando, por um lado, temos o vereador ressaltando que esse tipo de proposta de congelamento não segue adiante porque não é de interesse dos empresários,

enquanto, por outro lado, a Secretária da Habitação e a Assessora Especial analisam primeiro essa situação pela ótica de duas arquitetas – sendo então favoráveis – e, em seguida, pelo viés mercadológico – mostrando então serem contrárias. Nesse contexto, as entrevistadas destacam que não dá para chegar no investidor e decretar que ele tem que implantar o conjunto habitacional em uma área específica onde o custo da terra é alto, ou seja, para esse tipo de empreendimento existem áreas específicas onde a terra é naturalmente mais barata. Se nós voltarmos ao Mapa apresentado na página 287, é possível ter uma ideia do que foi ressaltado na entrevista quando observamos a ausência de empreendimentos do MCMV no setor Sudoeste, ocupado por condomínios e bairros nobres.

Outro ponto importante que merece destaque está na fala do vereador rio-pretense, quando é sugerido um “imposto escalonado” para combater os vazios urbanos. Já está previsto no Art. 7º do Estatuto da Cidade a possibilidade de aplicação de um IPTU progressivo no solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, contudo, os municípios têm a autonomia para definir como isso será aplicado e mesmo se será aplicado. Conforme Bonduki (2003, p. 98) aponta, o Estatuto, “embora tenha enorme importância, é insuficiente, pois, para sua aplicação, é indispensável a existência do plano diretor, que se tornou uma peça-chave da reforma urbana e do futuro das cidades”.

Muitos instrumentos urbanísticos que foram regulamentados no Estatuto da Cidade – como os direitos de preempção, de edificação e de parcelamento compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e o usucapião especial – somente podem ser utilizados se forem previstos no plano diretor, a serem aprovados por maioria qualificada pela respectiva Câmara Municipal (BONDUKI, 2003, p. 98).

No caso de São José do Rio Preto, a Lei Complementar nº 651, de 14 de janeiro de 2021, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da cidade, com base no Estatuto da Cidade, apresenta os Art. 82 e 83 para lidar com o parcelamento, edificação e utilização compulsória do solo urbano. Todavia, o documento cria condições para que algumas propriedades sejam excluídas das categorias de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Por exemplo, o § 2 considera solo urbano **não edificado** uma propriedade com área superior a 2.500 m², enquanto o § 3 define 400 m² para uma propriedade **subutilizada** e, por fim, de acordo com o § 5, será considerada **não utilizada** a propriedade que estiver desocupada há dois anos. O § 4º do Plano Diretor, nessa direção, especifica uma série de imóveis que estão excluídos da obrigação estabelecida de receberem uma destinação:

I – Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas: a) Terminais de logística; b) Transportadoras; e c) Garagem de veículos de transporte de passageiros;

II – Que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe;

V – De propriedade de cooperativas habitacionais;

VI – Que pertençam a entidades sem fins lucrativos, desde que dotados de projeto de utilização; e

VII – Em casos de terrenos medindo até 400 metros quadrados e cujo proprietário comprovar não possuir outro terreno (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2021).

O Art. 83 destaca que, caso a propriedade não tenha uma dessas destinações citadas acima, e se configurem como imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, os proprietários receberão o prazo de até 1 ano para dar uma destinação e, caso isso não ocorra, o Art. 84 especifica que será então iniciada a cobrança do IPTU progressivo, podendo haver a desapropriação caso não haja uma solução em, no máximo, cinco anos (descrito no Art. 85). A desapropriação, conforme descrito no Art. 86, ocorrerá com o pagamento de títulos da dívida pública pelo Município para o antigo proprietário como indenização. O município, após se apropriar do imóvel, terá dois anos para dar uma destinação. Estes são alguns exemplos de como a administração municipal, se baseando no uso do Plano Diretor, poderá decidir como serão utilizados os instrumentos do Estatuto da Cidade. Nesse caso, citamos como ocorre em São José do Rio Preto, mas cada município irá elaborar de forma diferente, conforme for aprovado pela Câmara local.

A proposta de congelamento das inclusões, apesar de ter sido feita em fevereiro de 2019, voltou a ser discutida somente em março de 2022 na Câmara Municipal, mas até esse momento ainda não há uma definição sobre a situação. Contudo, apesar desse imbróglio as inserções não cessaram, havendo normalmente algumas inclusões de áreas no perímetro urbano de São José do Rio Preto, conforme pode ser visto no Quadro 11, na página seguinte:

Quadro 11. Inclusões de áreas no perímetro urbano de São José do Rio Preto.

2019		
Lei Complementar nº	Área	Solicitante
602	686.841,81m ²	Argeu Agropecuária Ltda.; Paulo Ilkio Saito; Emais Urbanismo
603	296.462,00m ²	Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
604	696.546,90m ²	Argeu Agropecuária Ltda.
605	683.279,33m ²	Argeu Agropecuária Ltda.
606	46.760,00m ²	Antônio Fernando Jorge
610	611.110,00m ²	Manuel Pereira Fernandes
613	970.613,40m ²	Topázio Empreendimentos Imobiliários Ltda.
614	728.823,00m ²	Ana Carolina Arroyo Barbosa Biselli
2020		
Lei Complementar nº	Área	Solicitante
621	169.400,00m ²	Amaro Queiroz Empreendimentos Imobiliários Ltda.
622	278.402,64m ²	Márcia Catarina Banzarini Baida
636	219.435,82m ²	Daniella Arroyo Vitagliano e José Vicente Arroyo Vitagliano
637	342.115,00m ²	Imobiliária Dimensão Ltda.
638	931.327,00m ²	Argeu Agropecuária Ltda.
639	418.535,00m ²	Antonia Aparecida Grandizoli
640	269.206,00m ²	Imobiliária Dimensão Ltda.
641	856.727,65m ²	Setímio Sala de Oliveira
643	Não informado	José Francisco Cetrone

Fonte. Site da Câmara Municipal de São José do Rio Preto; Portal de acesso às Proposituras (2022).

Conforme o Quadro acima mostra, apesar de haver a proposta de congelamento de inclusões de novas áreas no perímetro urbano desde fevereiro de 2019, milhares de metros quadrados passaram a fazer parte do perímetro urbano de São José do Rio Preto entre 2019 e 2020. Por outro lado, em 2021 e no primeiro semestre de 2022 ainda não foram propostas novas Leis Complementares para isso.

A relação do Estado com as classes sociais é bastante contraditória. Há claramente um favorecimento entre esse agente e a classe capitalista dominante, frequentemente aquela que detém o controle dos meios de produção e, mais ainda, das decisões que são tomadas sobre os rumos de um país. Mascaro (2013, p. 49) ressalta, por exemplo, que, nos poderes executivos, o “grande capital acessa e captura mais facilmente as deliberações dos ministérios e secretarias que geram a economia”.

As classes trabalhadoras e mesmo os movimentos sociais, em algumas circunstâncias, até conseguem influência em instituições governamentais que lidam com o trabalho e a assistência social. Mas a própria diferença de força

entre as pastas de um mesmo governo demonstra a variação de influência dos grupos sociais nos múltiplos aparelhos estatais (MASCARO, 2013, p. 49).

Na cidade, essa relação contraditória se expressa pelas desigualdades que o Estado pouco faz para atenuar. As políticas – econômicas ou sociais – colocadas em prática muitas vezes acabam reforçando as disparidades já existentes. Conforme Carlos (2011b, p. 76) aponta, esse agente, através da política urbana, “reorganiza as relações sociais e de produção”. Nesse contexto, a autora reforça que o Estado, usado como um instrumento político, intervém de forma a aprofundar as “desigualdades como decorrência da orientação do orçamento, dos investimentos realizados no espaço, o que diferencia processo de valorização diferenciados não só entre algumas áreas, mas também em detrimento de outras áreas e de outros setores sociais” (CARLOS, 2011, p. 77).

No caso do Minha Casa Minha Vida, é preciso abordar alguns pontos. Criado já no final do segundo mandato do ex-Presidente Luiz Inácio Lula da Silva para ser uma resposta à crise econômica global que teve início em 2008, este programa chamou a atenção pelas motivações e pelas formas com que foi elaborado. Chama a atenção sobretudo por ter sido um programa social que proporcionou moradias para as famílias mais pobres, mas que, de forma contraditória, foi planejado sem a consulta de movimentos sociais. Em síntese, nas palavras de Fix (2011, p. 141), o “Minha Casa Minha Vida alçou a habitação a ‘problema nacional’ de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da política eleitora”. Conforme destacamos anteriormente, com o MCMV, um programa de habitação de interesse social, empresas do ramo da construção com capital aberto na bolsa receberam importantes injeções financeiras ao mesmo tempo em que moradias eram construídas aos milhares para as famílias de diferentes faixas de renda. Então, qual o problema disso, visto que, aparentemente, todos ganharam?

Nesse caso, o problema foi que as próprias empresas foram as responsáveis pela escolha dos locais em que os conjuntos habitacionais seriam construídos. Assim, as terras mais baratas nas periferias foram escolhidas. Divididos por faixas de renda, quanto menor fosse o rendimento mensal, mais longe uma família teria que viver, geralmente em empreendimentos precariamente conectados com a cidade, em áreas que receberiam vários conjuntos habitacionais que contavam com infraestrutura básica, mas que não contavam com opções de comércio, escolas, postos de saúde e espaços de lazer. Havia também denúncias relacionadas aos materiais de baixa qualidade que eram usados na construção dessas casas. Para aqueles que contavam com um rendimento maior, havia a opção dos apartamentos que até estavam em

melhores localizações, mas ainda assim marcavam presença em regiões ocupadas sobretudo pela população mais pobre das cidades. Contudo, o programa foi benéfico para as empresas privadas e para os proprietários fundiários, que continuavam enriquecendo mesmo em tempos de crise.

Em São José do Rio Preto, aconteceu tudo isso. Vimos anteriormente que, entre 2009 e 2014, foram investidos mais de R\$ 1 bilhão na construção de mais de 23.974 unidades habitacionais em conjuntos habitacionais para todas as faixas de renda. Além disso, outras 10.804 unidades foram construídas entre 2015 e 2021, quando o programa foi extinto. Todavia, nesta cidade, apesar desses milhares de habitações, o déficit habitacional continua elevado. Conforme vimos, ocorreram denúncias relacionadas aos sorteios, havendo suspeitas de favorecimento. Por outro lado, quando uma família não conseguia pagar o financiamento dessa unidade habitacional, a Caixa Econômica Federal recuperava e colocava para leilão, e esse apartamento ou casa ia parar nas mãos dos especuladores, que colocavam para aluguel. Além disso, há o mencionado problema da localização, visto que essas famílias sorteadas foram remanejadas para regiões distantes.

No tópico anterior, vimos que os agentes locais se aproveitaram também de um problema de déficit habitacional para parcelar e comercializar lotes irregulares em propriedades rurais nas periferias de Rio Preto. Esses lotes eram adquiridos sobretudo por famílias pobres que não podiam pagar aluguel ou mesmo um financiamento de uma unidade habitacional em bairros já consolidados. Assim, adquiriam um dos fragmentos colocados à venda nessas fazendas e construía ali a sua própria casa. Esse tipo de loteamento era tolerado pela administração municipal primeiro porque, em alguns casos, havia inclusive o envolvimento de pessoas da Prefeitura e, segundo, porque, conforme Kowarick (2009, p. 165) ressalta, eles “representavam a desobrigação dos poderes públicos em realizar investimentos”. Contudo, já se identificava a segregação, visto que as famílias pobres, ao se verem sem opções melhores e tendo que se resignar a viver nesses locais, saíam das vistas dos demais moradores economicamente mais favorecidos.

Se compararmos o que acontecia entre as décadas de 1980 e 1990 com os loteamentos irregulares, com o que aconteceu entre as décadas de 2000 e 2010, sobretudo após a implementação do MCMV, notaremos semelhanças na forma com que foi planejado o assentamento da classe trabalhadora nesta cidade: principalmente na zona Norte de Rio Preto, nas periferias onde a terra é mais barata e onde essas pessoas estão afastadas das regiões nobres. A principal diferença é que antes a produção da segregação ocorria por um tipo de programa

habitacional irregular que, não raro, era mais viável para as famílias do que um programa colocado em prática pelo governo federal ou estadual – basta ver a quantidade de loteamentos desse tipo que foram implantados. Por outro lado, agora durante a vigência do MCMV, essa estratégia de afastar os pobres ocorria de forma legal, planejada pelo Estado e pelos demais agentes produtores do espaço urbano. Se é possível ver algo positivo, pelo menos no programa federal as famílias já recebiam as casas construídas e a infraestrutura básica.¹⁴¹

Assim, lembraremos novamente de Singer (1982) quando ele diz que na cidade capitalista não há lugar para os pobres, visto que a posse da propriedade privada é a condição para viver neste espaço, e, para isso, torna-se necessária também a posse de uma renda que seja suficiente, o que tem se tornado cada vez mais difícil para essas pessoas. Dessa forma, para aqueles que não conseguirem se enquadrar neste critério, restarão as áreas periféricas e o mercado legal ou ilegal da habitação.

¹⁴¹ Diferente de outras épocas, hoje sequer há a opção da moradia em loteamentos irregulares, visto que existe uma fiscalização forte para coibir esta prática.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Idealizada como um espaço de reunião, a cidade traz, na realidade, exemplos de como se tornou um cenário de amplas desigualdades e de escapismos. Quanto mais se tornam povoadas, mais as classes vivem separadas em áreas específicas. A cidade é produzida por uma miríade de agentes. Destacamos o **Estado** e o **capital** como, talvez, dois dos principais, visto que o primeiro, ao implantar suas políticas e planejamentos, tem o poder de agir como um moderador de conflitos entre as classes. Apesar de, teoricamente, servir a todas as classes, o Estado representa um agente de dominação de uma classe pela outra, e prioriza os interesses da burguesia em primeiro lugar, enquanto a classe trabalhadora, atendida por programas sociais que, não raramente, são insuficientes, precisa se esforçar muito mais para ser atendida, e ainda assim nem sempre isso acontece de forma satisfatória. Contudo, como a burguesia, em menor número, consegue essa vantagem? Sobre isso, compreendemos que há, entre essas duas classes, um estamento médio que, apesar de não deter os meios de produção que a burguesia detém, e de ser uma classe assalariada, ainda assim tem um poder aquisitivo maior e nutre uma ambição de se aproximar da classe burguesa ao mesmo tempo que quer se distanciar da classe trabalhadora. Para isso, ela frequentemente toma partido das aspirações daqueles que tem nas mãos o poder para tomar decisões que irão impactar em todos os cidadãos, ou seja, vira uma base de apoio para os diferentes governos.

Por outro lado, o capital – e todo o modo de produção capitalista – coloca tudo no circuito da troca, ou seja, tudo se vende e tudo se compra, assim como há uma busca incessante pelo lucro. Nas cidades, essa mercantilização é visível sobretudo na terra, que, de certa forma, recebe uma “etiqueta” de preço e, como acontece com qualquer tipo de mercadoria, as melhores estão destinadas a quem pode pagar mais. Nesse contexto, nessa cidade capitalista, a reunião vira evitamento, a moradia, a infraestrutura e as demais benfeitorias estarão acessíveis sobretudo para quem puder pagar o preço. Em cidades ou países cujos representantes políticos seguem uma cartilha neoliberal, a desigualdade no acesso aos serviços essenciais se torna cada vez mais acentuada, visto que as ações do Estado ocorrem de forma seletiva, privilegiando certas classes em detrimento de outras e mostrando que o poder e os recursos se concentram nas mãos de poucas pessoas.

Estado e capital são dois agentes inseparáveis na história, visto que um não consegue funcionar sem o outro. Ambos impactam diretamente na vida dos cidadãos, de forma negativa ou, em alguns casos, positiva. Sendo assim, para que um seja enfraquecido e, possivelmente, superado, o mesmo deve acontecer com o outro. Essa é uma questão que vem sendo discutida há mais de um século, mas, até agora, parece longe de acontecer.

Além do Estado e do capital, há uma miríade de agentes secundários que atuam na produção do espaço urbano capitalista, como, por exemplo, os proprietários fundiários, os bancos, as incorporadoras, os corretores imobiliários etc. Todos eles trabalham em aliança para manter o capital circulando. Contudo, ao mesmo tempo em que produzem este espaço, eles também produzem os processos que irão gerar e agravar as disparidades, como é o caso da segregação, que, como descrevemos neste trabalho, está vinculada à posse da propriedade privada e que define quem tem direito de viver na cidade e quem será mantido à distância.

Ao chegar no final desta Tese, podemos fazer duas afirmações: a primeira delas é que este trabalho trata da questão habitacional em São José do Rio Preto, sobretudo a partir da década de 1950; em segundo lugar, pudemos ver que capital e Estado tiveram um papel bem amplo neste processo, desde os anos de ditadura militar até os anos pós-redemocratização, com suas políticas habitacionais e econômicas. Num sentido geral, essas políticas, acumuladas ao longo de décadas, geraram então uma cidade visivelmente segregada, com zonas predominantemente ocupadas por conjuntos habitacionais e bairros populares, em contraste com outras zonas ocupadas por condomínios verticais e horizontais destinados aos cidadãos de renda mais elevada.

A tríade lefebvriana “homogeneidade-fragmentação-hierarquização” nos ajuda a compreender a produção capitalista do espaço urbano de São José do Rio Preto no nosso recorte temporal, ou seja, a partir da década de 1950 até o período atual. Dessa forma, temos primeiro um maior controle e gestão do espaço – homogeneidade –, seguido pela mercantilização da terra urbana – fragmentação – e, por fim, a criação de áreas específicas para as classes, o lazer, o comércio etc., que representa a hierarquização do espaço urbano. Essas ações começaram sobretudo ao final da referida década após a criação da primeira Lei de Zoneamento, que deu início a transformação da cidade neste mosaico desigual que segue em desenvolvimento até hoje. Durante os anos de ditadura, a administração municipal, sempre a favor dos militares, realizava obras com financiamento do Estado e, com o fim deste período e com os governos neoliberais que vieram após a redemocratização, esse processo continuou ocorrendo normalmente. Todavia, é importante ressaltar que grande parte da numerosa classe média local, que está presente desde o início do século XX nas principais instituições que influenciam diretamente na tomada de decisões políticas, deu apoio frequente aos prefeitos e vereadores para que seguissem à risca a cartilha econômica do Estado.

Partimos então do entendimento de que os agentes produtores do espaço urbano de São José do Rio Preto foram responsáveis por ações que tiveram interesse primeiro em apartar as

classes locais e, nos anos seguintes, os representantes eleitos continuaram com este trabalho, inclusive com o Plano Diretor de 1992, que transformou de forma oficial a zona Norte na região receptora de conjuntos habitacionais para a população mais pobre, enquanto a condição oposta aconteceria na zona Sul, que seria destinada para uma classe economicamente superior. Dessa forma, neste trabalho, esperamos ter respondido a nossa questão central, que se tratava de desvendar qual o papel dos agentes capitalistas na produção do espaço urbano de São José do Rio Preto e na criação e agravamento da segregação.

Em síntese, seja com a aprovação de Leis municipais ou com o recebimento de verbas de programas do Estado, pouco foi feito para evitar a criação de áreas homogêneas nesta cidade, que definiram qual era o lugar dos pobres e qual era o lugar dos mais ricos, transformando a segregação num conteúdo inseparável da produção do espaço urbano rio-pretense.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCANTARA, Danilo Marcondes de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente.** Presidente Prudente, 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial.** São Paulo: Contexto, 2013.

_____. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2018.

ALVES, Glória da Anunciação. As centralidades periféricas: da segregação socioespacial ao direito à cidade. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SANTOS, César Simoni; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **Geografia urbana crítica: teoria e método.** São Paulo: Contexto, 2018.

AMORIM, Maria Aparecida Blaz Vasques. **No interior... ditadura militar e ensino superior (FAFI/UNESP): memórias sobre a intervenção na Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de São José do Rio Preto.** São Paulo, 2009. Dissertação (Mestrado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

ANTUNES, Ricardo. **O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital.** São Paulo: Boitempo, 2020.

ARANTES, Lelé. **Dicionário rio-pretense: a história de São José do Rio Preto em verbetes de A a Z.** São José do Rio Preto: THS Editora, 1997.

ARENDDT, Hannah. **A condição humana.** Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2018.

AZEVEDO, Abílio Moacir de. **Territorialidade e plano diretor em São José do Rio Preto.** Rio Claro, 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

BAENINGER, Rosana. Crescimento da população na Região Metropolitana de São Paulo: desconstruindo mitos do século XX. In: KOWARICK, Lúcio; MARQUES, Eduardo (orgs.). **São Paulo: novos percursos e atores (sociedade, cultura e política).** São Paulo: Editora 34, 2011.

BARBOSA, Jorge Luiz. As favelas na reconfiguração territorial da justiça social e dos direitos à cidade. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória da Anunciação; PADUA, Rafael Faleiros de (orgs.). **Justiça espacial e o direito à cidade.** São Paulo: Contexto, 2017.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto.** São Carlos, 2010. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos.

BASTIDE, Roger; FERNANDES, Florestan. **Branços e negros em São Paulo: ensaio sociológico sobre aspectos da formação, manifestações atuais e efeitos do preconceito de cor na sociedade paulistana.** São Paulo: Global, 2008.

BAUDRILLARD, Jean. **Simulacros e simulações**. Lisboa: Antropos, 1981.

BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. São Paulo: Editora 34, 2011.

BENTES, Maria Dulce Picanco *et al.* Minha Casa Minha Vida na região metropolitana de Natal: inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial. In: SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (orgs.). **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BONDUKI, Nabil Georges. A luta pela reforma urbana no Brasil: do regime militar à criação do Ministério das Cidades. 2003, **Anais...** Rio Claro: Prefeitura Municipal, 2003. Acesso em: 05 set. 2022.

BONI, Valdete; QUARESMA, Sílvia Jurema. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**. v. 2, nº 1, p.68-80, 2005.

BOURDIEU, Pierre. Efeitos de lugar. In: BOURDIEU, Pierre *et al.* (orgs.). **A miséria do mundo**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2012a.

_____. A demissão do Estado. In: BOURDIEU, Pierre *et al.* (orgs.). **A miséria do mundo**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2012b.

BRAGA, Ruy. **A rebeldia do precariado: trabalho e neoliberalismo no Sul global**. São Paulo: Boitempo, 2017.

BRANDI, Agostinho. **São José do Rio Preto 1852-1894: roteiro histórico do distrito: contribuição para o conhecimento de suas raízes**. São José do Rio Preto: Casa do Livro, 2002.

_____. **São José do Rio Preto 1894-1907: o ciclo dos intendentess e a criação da comarca**. São José do Rio Preto: THS Editora, 2012.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. **Rua: aprendendo a contar: pesquisa nacional sobre a população em situação de rua**. Brasília: Ministério do Desenvolvimento Social; Secretaria de Avaliação e Gestão da Informação; Secretaria Nacional de Assistência Social, 2009.

_____. **Código Tributário Nacional**. Brasília: Senado Federal; Coordenação de Edições Técnicas, 2017.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, compilado até a Emenda Constitucional nº 105/2019**. Brasília: Senado Federal; Coordenação de Edições Técnicas, 2020.

BRENNER, Neil. **Espaços de urbanização: o urbano a partir da teoria crítica**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2018.

BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000**. São Paulo, 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

_____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo, Contexto, 2011a.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011b.

_____. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

_____. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018a.

_____. Geografia crítica-radical e a teoria social. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SANTOS, César Simoni; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **Geografia urbana crítica: teoria e método**. São Paulo: Contexto, 2018b.

_____. Henri Lefebvre: a problemática urbana em sua determinação espacial. **GEOUSP (Online)**. v. 23, nº 3, p. 458-477, 2019a.

_____. Uma geografia do espaço. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; CRUZ, Rita de Cássia Ariza da (orgs.). **A necessidade da geografia**. São Paulo: Contexto, 2019b.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2020.

CHAUÍ, Marilena. Uma nova classe trabalhadora. In: SADER, Emir (org.). **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: FLACSO Brasil, 2013.

CHESNAIS, François. O capital portador de juros. In: CHESNAIS, François (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

COIMBRA, Aline Fernanda. **Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto**. Presidente Prudente, 2019. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

COLOGNESE, Silvio Antônio; MÉLO, José Luiz Bica de. A técnica de entrevista na pesquisa social. **Cadernos de Sociologia**. v.9, p. 143-159, 1998.

DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro de Los Angeles**. São Paulo: Boitempo, 2009.

ELIAS, Norbert. **A sociedade dos indivíduos**. Rio de Janeiro: Zahar, 1994.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2010.

_____. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

_____. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. São Paulo: Boitempo, 2019.

FERNANDES, Florestan. **Mudanças sociais no Brasil**. São Paulo: Global, 2008.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas, 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas.

FRANCISCO, Arlete Maria. Contribuição à história da urbanização de São José do Rio Preto – SP. **Revista Tópos**. v. 5, nº 1, p. 119-142, 2011.

FREIRE, Paulo. **Pedagogia do oprimido**. São Paulo: Paz e Terra, 2020.

GAETA, Antonio Carlos. Gerenciamento dos *shopping centers* e transformação do espaço urbano. In: PINTAUDI, Silvana Maria; FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor (orgs.). **Shopping center: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992.

GIDDENS, Anthony. **A estrutura de classes das sociedades avançadas**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1975.

_____. **As consequências da modernidade**. São Paulo: Editora Unesp, 1991.

_____. **Modernidade e identidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2002.

_____. **A constituição da sociedade**. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2009.

GÓES, Renato Guilherme. **Regularização fundiária urbana no Estado de São Paulo: passo a passo.** São Paulo: Governo do Estado de São Paulo; Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, 2014.

GOMES, Paulo César da Costa. Espaços públicos: um modo de ser do espaço, um modo de ser no espaço. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). **Olhares geográficos: modos de ver e viver o espaço.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012.

_____. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

GRAHAM, Stephen. **Cidades sitiadas: o novo urbanismo militar.** São Paulo: Boitempo, 2016.

HARVEY, David. **Justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **The urban experience.** Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989.

_____. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural.** São Paulo: Edições Loyola, 1992.

_____. **Justice, nature & the geography of difference.** Oxford: Blackwell Publishing, 1996.

_____. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

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

_____. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014a.

_____. **O neoliberalismo: história e implicações.** São Paulo: Edições Loyola, 2014b.

_____. **Paris: capital da modernidade.** São Paulo: Boitempo, 2015.

_____. **17 contradições e o fim do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2016.

_____. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI.** São Paulo: Boitempo, 2018.

IANNI, Octavio. **A ditadura do grande capital.** São Paulo: Expressão Popular, 2019.

KASPER, Christian Pierre. **Habitar a rua.** Campinas, 2006. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Estadual de Campinas.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos.** São Paulo: Editora 34, 2000.

_____. **Viver em risco:** sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **O pensamento marxista e a cidade.** Lisboa: Editora Ulisseia, 1972.

_____. **The survival of capitalism:** reproduction of the relations of production. London: Allison & Busby, 1976.

_____. **The production of space.** Oxford: Blackwell Publishing, 1991.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **Critique of everyday life – volume II:** foundations for a sociology of the everyday. London; New York: Verso, 2002.

_____. **Espaço e política.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

_____. **La producción del espacio.** Madrid: Capitán Swing Libros, 2013.

LÊNIN, Vladímir Ilitch. **O Estado e a revolução:** a doutrina do marxismo sobre o Estado e as tarefas do proletariado na revolução. São Paulo: Boitempo, 2017.

LISBÔA, Cristian Roberto Nazareth. **A produção residencial por empresas privadas:** sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/SP de 2000 a 2015. São Carlos, 2019. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LUKÁCS, György. **História e consciência de classe:** estudos sobre a dialética marxista. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2012.

MARGUTI, Bárbara Oliveira. Políticas de habitação. In: COSTA, Marco Aurélio; Thadeu, Marcos; Favarão, Cesar Bruno (orgs.). **A nova agenda urbana e o Brasil:** insumos para sua construção e desafios a sua implementação. Brasília: Ipea, 2018.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra.** São Paulo: Contexto, 2018.

MARX, Karl. **Manuscritos econômicos-filosóficos.** São Paulo: Boitempo, 2010.

_____. **Grundrisse:** manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2011.

_____. **O capital:** crítica da economia política, Livro I: o processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **O capital:** crítica da economia política, Livro III: o processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A ideologia alemã.** São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Manifesto comunista**. São Paulo: Boitempo, 2010.

MASCARO, Alysson Leandro. **Estado e forma política**. São Paulo: Boitempo, 2013.

MASSEY, Doreen. **Pelo espaço**: uma nova política da espacialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MATTOS, Marcelo Badaró. **A classe trabalhadora**: de Marx ao nosso tempo. São Paulo: Boitempo, 2019.

MELO, Natália Maximo e. **A esmola e a rede de proteção**: um estudo de instituições assistenciais para as pessoas que vivem nas ruas. São Carlos, 2016. Tese (Doutorado em Sociologia) – Universidade Federal de São Carlos.

MÉSZÁROS, István. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **A montanha que devemos conquistar**: reflexões acerca do Estado. São Paulo: Boitempo, 2015.

MILANI, Patrícia Helena. **A produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto – SP**: uma análise a partir do cotidiano de moradores de espaços residenciais fechados. Presidente Prudente, 2016. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

MILIBAND, Ralph. **O Estado na sociedade capitalista**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1972.

_____. Análise de classes. In: GIDDENS, Anthony; TURNER, Jonathan (orgs.). **Teoria social hoje**. São Paulo: Editora UNESP, 1999.

MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Editora Hucitec, 1984.

MOREIRA, Ruy. **Geografia e práxis**: a presença do espaço na teoria e na prática geográficas. São Paulo: Contexto, 2018.

NARDOQUE, Sedeval. **Renda da terra e produção do espaço urbano em Jales – SP**. Rio Claro, 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

NOGUEIRA, Carlos Rodrigues. **São José do Rio Preto 1852–1945**: apontamentos para a história do grande município paulista. São Paulo: s.n., 1952.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista**: o ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2013.

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

PAIVA, Carlos dos Anjos; ANTUNES, Alzir Felipe Buffara. Geração de Planta de Valores Genéricos a partir do Cadastro Territorial Urbano. **Revista Brasileira de Cartografia**, v. 69, nº 3, p. 505-518, 2017.

PATEIS, Carlos da Silva. **Reestruturação urbana e transformações na área central em cidades médias**: o caso de São José do Rio Preto-SP. Rio Claro, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

PENHA FILHO, Carlos Alberto. **Contribuição para análise do Programa Minha Casa Minha Vida**: um estudo do programa em São José do Rio Preto – SP. Campinas, 2015. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas.

PETISCO, Andréa Celeste de Araújo. **Cidades, competição e planejamento**: a reestruturação dos anos 1990 em São José do Rio Preto/SP. São Carlos, 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos.

PINTAUDI, Silvana Maria. Os *shopping centers* brasileiros e o processo de valorização do espaço urbano. **Boletim Paulista de Geografia**, nº 65, p. 29-48, 1987.

POLANYI, Karl. **A grande transformação**: as origens políticas e econômicas de nossa época. Rio de Janeiro: Contraponto, 2021.

POULANTZAS, Nicos. **O Estado, o poder, o socialismo**. São Paulo: Paz e Terra, 2015.

_____. **Poder político e classes sociais**. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2019.

PRADO JR., Caio. **Evolução política do Brasil e outros estudos**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro**: a formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Global, 2015.

RODRIGUES, Arlete Moyses. Desigualdades socioespaciais – a luta pelo direito à cidade. **Revista Cidades**. v. 4, nº 6, p. 73-88, 2007.

_____. Políticas públicas no espaço. **Revista Cidades**. v. 13, nº 22, p. 41-69, 2016.

_____. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2017.

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto**. Campinas, 2006. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, v. 18, nº 35, p. 217-236, 2016.

SAAD FILHO, Alfredo; MORAIS, Lecio. **Brasil: neoliberalismo versus democracia**. São Paulo: Boitempo, 2018.

SANTO AMORE, Caio. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (orgs.). **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009a.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009b.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009c.

_____. **Por uma Geografia nova: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012a.

_____. **Manual de Geografia urbana**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012b.

_____. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012c.

_____. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

SANTOS, Alessandra Cristina dos. **Produção ilegal do espaço urbano: estudo de São José do Rio Preto – SP**. Campinas, 2009. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Estadual de Campinas.

_____. **Mudanças e permanências na política urbana e o seu papel na produção do espaço urbano desigual: estudo de São José do Rio Preto – SP**. Campinas, 2013. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Estadual de Campinas.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Diagnóstico Socioterritorial de São José do Rio Preto: versão executiva atualizada 2015-2016**. São José do Rio Preto: SEMAS, 2017.

SCHIAVON, Taís. **Le Chemin de Fer Noroeste do Brasil et les paysages industriels de l’Ouest de l’État de São Paulo, comme patrimoine de la Mobilité au Brésil**. (Dissertação de Mestrado). TPTI, Universidade de Évora, Portugal, 2015.

_____. La “Marche vers l’Ouest” et l’État de São Paulo: moyens de transport et articulations du territoire. **Confins**, n° 33, 2017.

SENNETT, Richard. **Carne e pedra: o corpo e a cidade na civilização ocidental**. Rio de Janeiro: Record, 2008.

_____. **Juntos: os rituais, os prazeres e a política da cooperação**. Rio de Janeiro: Record, 2012.

_____. **O declínio do homem público: as tiranias da intimidade**. Rio de Janeiro: Record, 2014.

_____. **Construir e habitar: ética para uma cidade aberta**. Rio de Janeiro: Record, 2018.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2011.

SILVA, Henry Marcelo Martins da. **Conflitos na elite: a transformação dos grupos de poder de São José do Rio Preto na República Velha (1894-1930)**. Franca, 2009. Tese (Doutorado em História e Cultura Social) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

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: Editora Alfa-Omega, 1982.

SMITH, Neil. **Uneven development: nature, capital and the production of space**. Athens: The University of Georgia Press, 2008.

SOJA, Edward William. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOUSA, Carine Bastos. **Análise da política nacional para população em situação de rua**. Brasília, 2013. Trabalho apresentado como requisito para aprovação na disciplina “Metodologia Científica Aplicada à Análise de Políticas Públicas” – Gestão de Políticas Públicas, Universidade de Brasília.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade: uma *edge city* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. v. 7, n° 146(045), 2003.

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM**. n° 54, p. 114-139, 2004.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda Collet. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

TEODÓZIO, Delcimar Marques. **Do sertão à cidade: planejamento em São José do Rio Preto dos anos 50 aos anos 2000**. São Carlos, 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

TRUZZI, Oswaldo. Sírios e libaneses no oeste paulista – décadas de 1880 a 1950. **Revista Brasileira de Estudos de População**. v. 36, p. 1-27, 2019.

VASCONCELOS, Luiz Antônio Teixeira. **Desenvolvimento econômico e urbanização nas regiões administrativas de São José do Rio Preto e Araçatuba**. Campinas, 1992. Dissertação (Mestrado em Economia) – Universidade Estadual de Campinas.

VIDAL, Maria do Socorro. **Região de governo de São José do Rio Preto**. Campinas: UNICAMP; Núcleo de Estudos de População, 1992.

VOLOCHKO, Danilo. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

SITES CONSULTADOS

ARANTES, Lelé. **Resumo da história de São José do Rio Preto – 1845-1904**. Disponível em: <https://quemfazhistoria.com.br/wp-content/uploads/2021/04/Historia-de-Sao-Jose-do-Rio-Preto-SP.pdf>. Acesso em: 24 dez. 2021.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Comunicação. **Notícias**. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=280655>. Acesso em: 10 dez. 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SUPERMERCADOS. Notícias do setor. **Redes de Supermercados**. Disponível em: <http://www.abrasnet.com.br/clipping.php?area=31&clipping=53100>. Acesso em: 24 dez. 2018.

BRASIL. Presidência da República. Biblioteca. **Conteúdo presidencial digital: ex-presidentes**. Disponível em: <http://www.biblioteca.presidencia.gov.br/presidencia/ex-presidentes/dilma-rousseff/fotos-gestao-dilma-rousseff/fotos-dilma/entrega-do-programa-minha-casa-minha-vida-em-sao-jose-do-rio-preto>. Acesso em: 28 nov. 2018.

_____. Presidência da República. Biblioteca. **Conteúdo presidencial digital: ex-presidentes**. Disponível em: <http://www.biblioteca.presidencia.gov.br/imagens/cerimonia-de-entrega-de-2-508-unidades-habitacionais-dos-parques-residenciais-da-lealdade-e-da-amizade-do-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 28 nov. 2018.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Página inicial. **SP Notícias**. Disponível em: <http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/alckmin-participa-da-entrega-de-13-mil-casas-em-sao-jose-rio-preto/>. Acesso em: 07 dez. 2018.

_____. Desenvolve SP. **Região administrativa – São José do Rio Preto**. Disponível em: <https://www.desenvolvesp.com.br/mapadaeconomiapaulista/ra/sao-jose-do-rio-preto/>. Acesso em: 03 fev. 2021.

_____. **SEADE Municípios**. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/economia/>. Acesso em: 19 dez. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>. Acesso em 12 nov. 2018.

_____. **Áreas urbanizadas do Brasil 2015**. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/areas_urbanizadas/. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Evolução da divisão territorial do Brasil 1872–2010**. Disponível em: https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/default_evolucao.shtm. Acesso em: 27 jul. 2018.

_____. **Estimativas de população**. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2014/default.shtm>. Acesso em: 05 mar. 2019.

_____. **Censo demográfico 2010 – aglomerados subnormais**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/pt/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7552>. Acesso em: 20 abr. 2019.

_____. **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-do-rio-preto/panorama>. Acesso em: 06 jan. 2020.

_____. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua – PNAD Contínua**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?edicao=20653&t=series-historicas>. Acesso em: 24 mai. 2021.

INSTITUTO HISTÓRICO, GEOGRÁFICO E GENEALÓGICO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Página inicial. **Álbum**. Disponível em: <https://ihggsjrp.blogspot.com/>. Acesso em: 09 set. 2018.

_____. Página inicial. **Álbum**. Disponível em: <https://ihggsjrp.blogspot.com/p/album-rio-preto-antiga.html>. Acesso em: 10 nov. 2018.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Câmara Municipal. **Notícias 2014**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/noticias/faca-o-credenciamento-para-a-conferencia-sobre-populacao-de-rua>. Acesso em: 24 mai. 2021.

_____. Câmara Municipal. **Notícias 2016**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/noticias/basilio-nela-politicagem-no-minha-casa-e-acusa-emcop-de-suposta-retaliacao>. Acesso em: 30 abr. 2022.

_____. Câmara Municipal. **Legislaturas**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/camara/legislaturas>. Acesso em: 16 dez. 2021.

_____. Câmara Municipal. **Proposituras**. Disponível em: <https://riopreto.siscam.com.br/index/78/8>. Acesso em: 11 mai. 2022.

_____. Prefeitura Municipal. **Conjuntura Econômica 1990**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento>. Acesso em: 30 jan. 2021.

_____. Prefeitura Municipal. **Conjuntura Econômica 2001**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento>. Acesso em: 31 out. 2018.

_____. Prefeitura Municipal. **Conjuntura Econômica 2017**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. Prefeitura Municipal. **Conjuntura Econômica 2020**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento>. Acesso em: 31 jan. 2021.

_____. Prefeitura Municipal. **Conjuntura Econômica 2021**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento>. Acesso em: 10 jan. 2022.

_____. Prefeitura Municipal. **Mercado Municipal**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.gov.br/PortalGOV/do/conhecendoCidade?op=viewForm&coConteudo=162716&coEstruturaPai=12>. Acesso em: 07 nov. 2018.

_____. Prefeitura Municipal. **Mapas de loteamentos aprovados**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/servico/mapas-de-loteamentos-aprovados/>. Acesso em: 24 dez. 2022.

_____. Câmara Municipal. **Notícias 2014**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/noticias/faca-o-credenciamento-para-a-conferencia-sobre-populacao-de-rua>. Acesso em: 24 mai. 2021.

_____. Câmara Municipal. **Notícias 2016**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/noticias/confira-a-integra-do-acordao-que-isentou-moradores-do-auferville-de-iptu>. Acesso em: 13 abr. 2019.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2019a**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/prefeitura-e-acirp-vao-conscientizar-comerciantes-do-centro/>. Acesso em: 16 abr. 2019.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2019b**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/prefeitura-antecipa-entrega-de-complexo-de-viadutos-da-regiao-norte/>. Acesso em: 28 mar. 2020.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2019c**. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/ano-comeca-com-novos-empreendimentos-imobiliarios-na-zona-norte/>. Acesso em: 06 abr. 2019.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2019d.** Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/rio-preto-com-mais-casas/#:~:text=Embora%20a%20demanda%20seja%20cont%C3%ADnua,quase%203%20mil%20unidades%20habitacionais>. Acesso em: 29 abr. 2022.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2020a.** Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/obras-de-revitalizacao-do-calcadao-comecam-neste-sabado/>. Acesso em: 15 mar. 2020.

_____. Prefeitura Municipal. **Notícias 2020b.** Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/com-327-servicos-a-populacao-prefeitura-regional-norte-e-inaugurada/>. Acesso em: 13 abr. 2020.

_____. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor 2021.** Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/plano-diretor/>. Acesso em: 05 set. 2022.

SECOVI-SP. Pesquisas e índices. **Estudo do mercado imobiliário de São José do Rio Preto 2018.** Disponível em: <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>. Acesso em: 06 abr. 2019.