



**EIXO TEMÁTICO:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade             | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade      | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade        |   |  |

## **As Políticas Habitacionais e o Direito à Cidade: a produção dos conjuntos habitacionais em Presidente Prudente**

*The Housing Policies and the Right to the City: the production of housing units in Presidente Prudente*

*Las Políticas Habitacionales y el Derecho a la Ciudad: la producción de las viviendas colectivas em Presidente Prudente*

BARON, Cristina Maria Perissinotto (1);

SILVA, Melina Lopes da (2)

(1) Professora Doutora, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente, FCT-UNESP, Presidente Prudente, SP, Brasil; email: crisbaron@fct.unesp.br

(2) Graduanda de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente, FCT-UNESP, Presidente Prudente, SP, Brasil; email: melosi\_mel@hotmail.com



## **As Políticas Habitacionais e o Direito à Cidade: a produção dos conjuntos habitacionais em Presidente Prudente**

*The Housing Policies and the Right to the City: the production of housing units in Presidente Prudente*

*Las Políticas Habitacionales y el Derecho a la Ciudad: la producción de las viviendas colectivas em Presidente Prudente*

### **RESUMO**

Na década de 50 verifica-se um intenso processo de urbanização das cidades brasileiras em função da inversão da população rural para a urbana. Há necessidade de medidas governamentais para a resolução dos problemas urbanos que surgem, principalmente nas áreas de saneamento e habitação. Políticas habitacionais nas instâncias federal, estadual e municipal com propostas de construção de moradias em massa foram discutidas e implantadas desde 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação e continuam sendo justificadas em função do déficit habitacional brasileiro. Este trabalho apresenta e discute os ideários por trás da produção dos conjuntos habitacionais no município de Presidente Prudente, buscando identificar em que medida esta produção garante o direito à cidade e a participação da população em função das políticas públicas vigentes.

**PALAVRAS-CHAVE:** políticas habitacionais, conjuntos habitacionais, Presidente Prudente

### **ABSTRACT**

*In the 50s there has been an intense process of urbanization of Brazilian cities due to the reversal of the rural population to urban. There is need for government action to address urban problems that arise, especially in the areas of sanitation and housing. Housing policies at the federal, state and municipal levels with proposed mass housing construction were discussed and implemented since 1964 with the creation of the National Housing Bank and continue to be justified in relation to the Brazilian housing deficit. This paper presents and discusses the ideals behind the production of housing units in the city of Presidente Prudente, seeking to identify the extent to which production is guaranteed the right to the city and the participation of the population in terms of current public policies*

**KEY-WORDS:** housing policies, housing, Presidente Prudente

### **RESUMEN**

*En los años 50 se ha producido un intenso proceso de urbanización de las ciudades de Brasil, debido a la inversión de la población rural a urbana. Existe la necesidad de la acción del gobierno para hacer frente a los problemas urbanos que se plantean, sobre todo en las áreas de saneamiento y vivienda. Se discutieron las políticas de vivienda a nivel federal, estatal y municipal con propuesta de construcción masiva de viviendas e implementadas desde 1964 con la creación del Banco Nacional de la Vivienda y continúan siendo justificado en relación con el déficit habitacional brasileño. Este artículo presenta y discute los ideales detrás de la producción de unidades de vivienda en la ciudad de Presidente Prudente, buscando identificar el grado en que la producción se garantiza el derecho a la ciudad y la participación de la población en términos de políticas públicas actuales*

**PALABRAS-CLAVE:** políticas de vivienda, vivienda colectiva, Presidente Prudente

## **1 INTRODUÇÃO: BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL**

Com a discussão no Brasil sobre o déficit habitacional, quantitativo e qualitativo, houve várias políticas habitacionais e agentes que propuseram e ainda propõem soluções para construção de conjuntos habitacionais. De início, essa proposta acontece nas metrópoles e cidades de grande porte, mas hoje, estão sendo reproduzidas também em cidades não metropolitanas. Torna-se, portanto, fundamental o estudo dessa produção e suas possíveis consequências nessas cidades, considerando que a maioria é realizada nas periferias, estendendo a malha urbana e necessitando da implantação de infraestrutura e novos serviços urbanos.

A primeira crise da habitação foi registrada em São Paulo, no período de 1890 a 1900, quando a população passou de 64.934 para 239.820 habitantes, representando um crescimento anual de 14%. As situações críticas ocorreram nos bairros dos trabalhadores, onde não havia esgoto sanitário e existia o risco significativo de contaminação através da água. As primeiras medidas em relação às habitações populares começaram a acontecer quando estas passaram a representar perigo devido às péssimas condições sanitárias e conseqüente disseminação de doenças. As habitações dos trabalhadores mais comuns deste período foram estalagens, cortiços e habitações operárias; caracterizadas de forma geral por cômodos mal ventilados e iluminados, sendo os sanitários áreas de uso comum, também utilizados para lavar e secar roupas. (BONDUKI, 1998)

Em relação às medidas adotadas pelo Estado frente a esse processo, elas limitaram-se à concessão de favores, a fim de que, a iniciativa privada construísse habitações para os trabalhadores, como isenção de impostos para importar materiais e de impostos municipais se as habitações fossem construídas fora da área central.

Vários autores e bibliografias apresentam as questões que surgem em função do quadro habitacional brasileiro no período de 1930 - 1964, entre eles FINEP/GAP (1983), Revista do Arquivo Municipal<sup>1</sup> (1942), Maricato (1979), Bonduki (1998), Fausto (1998), Nogueira (1998), Sampaio (1998), a seguir alguns dos principais pontos.

O significado da Habitação nesse momento estava relacionado à formação ideológica do “homem novo”, homem este advindo da sociedade urbana que necessitava de uma casa moderna, construída com qualidade e trabalhada também dentro de uma perspectiva urbana.

A Habitação deveria ser encarada também como um problema social e não apenas econômico e técnico; a inserção urbana referente à localização dos empreendimentos precisaria considerar as distâncias, em contrapartida aos transportes urbanos, e o desgaste do trabalhador, devido ao tempo para locomoção ao local de trabalho, as políticas habitacionais deveriam também combater a especulação imobiliária que inviabilizava o acesso à moradia.

Em relação à produção das unidades habitacionais, temos um período em que elas eram produzidas para locação, através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões - IAPs e, depois temos políticas incentivando a aquisição da casa própria como condição para a reprodução da força de trabalho, tema recorrente sobre a ideologia da casa-própria.

Os Institutos de Aposentadoria e Pensões foram criados em 1933, em âmbito nacional, substituindo as Caixas de Aposentadoria e Pensões que haviam sido criadas em 1923 para regulamentarem a previdência social, sendo que, em 1931 tiveram autorização para utilizar parte da sua receita na construção de casas para locação de seus associados.

---

<sup>1</sup> Revista do Arquivo Municipal, 1942, Ano VII, Volume LXXXII, março-abril, São Paulo.

Outro organismo que atuou no campo habitacional foi a Fundação da Casa Popular (FCP), criada em 1946 no Governo Dutra, com atribuições que iam desde realizar financiamentos de unidades habitacionais e de obras urbanísticas, passando por estudos e pesquisas de métodos para baratear o custo das construções e financiamento para as indústrias de materiais de construção, até à cooperação através de assessorias às prefeituras municipais.

Percebe-se, mesmo com este breve resumo das discussões ocorridas sobre a produção formal dos conjuntos habitacionais a partir da intervenção do Estado, que as questões que envolvem o fornecimento de unidades habitacionais como solução imediata para atender o déficit habitacional não é suficiente para garantir uma melhor qualidade de vida. A implantação de mecanismos financeiros para permitir o acesso à habitação através de políticas econômicas, não deveria ser realizado individualmente, sendo necessária, paralelamente, a execução de políticas nas áreas sociais e urbanas.

A necessidade de produzir habitação em grande quantidade fez com que se alterasse a escala dos empreendimentos, passando, portanto, a ser uma preocupação urbanística, num momento histórico no qual as cidades passam por processos de expansão.

### **AS POLÍTICAS NACIONAIS DE HABITAÇÃO – DE 1964 AOS DIAS ATUAIS**

Diante do quadro que se agravava em relação a falta de moradias no início da década de 60 e a impossibilidade do mercado imobiliário de suprir a demanda habitacional nas faixas de renda de menor poder aquisitivo, é implantada, em 1964, a Política Nacional de Habitação, que foi lançada no Governo do Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, iniciando o período da Ditadura Militar (1964-1985).

A construção intensiva de moradias para a venda não tinha como objetivo articular as políticas urbanas com as políticas habitacionais, e sim incentivar um importante setor industrial, o setor da construção civil. Esse incentivo permitiria que a construção civil servisse como um setor responsável pela absorção de um significativo contingente de mão de obra desqualificada, amenizando as pressões contra o desemprego (Finep-Gap, 1983).

A intervenção do Governo na área habitacional deveria ocorrer através do Banco Nacional da Habitação; do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU; das Caixas Econômicas Federais, Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado – IPASE, das Caixas Militares dos Órgãos Federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

O BNH teve sua criação em função do déficit habitacional que, resumidamente, em publicação do próprio Banco, era explicado por vários motivos: ineficiência dos meios e mecanismos existentes; situação de crise econômica, política e social em função dos índices inflacionários; deficiência dos sistemas infraestruturais em grande parte dos núcleos urbanos; o congelamento dos aluguéis desestimulando os investimentos em novas construções e ausência de uma política habitacional que fosse formulada através de um planejamento a curto, médio e longo prazo. (Banco Nacional da Habitação, BNH Documenta, 1974:15)

Os programas elaborados no âmbito do BNH ressaltavam os seus objetivos de atuar na área habitacional, financiando a construção e aquisição da casa-própria, verificando que apenas o fornecimento da casa, desprovida de infraestrutura básica e de serviços urbanos, não era suficiente para satisfazer as necessidades dos futuros mutuários.



Verificou-se, portanto, nos programas vinculados às obras urbanas, três tipos de atuação do BNH: para complementar a realização de obras de infraestrutura ou apoio de serviços complementares aos conjuntos habitacionais; em obras de infraestrutura urbana ou equipamentos desvinculados aos conjuntos habitacionais e, por vezes, até desvinculados do setor habitacional e grandes obras voltadas ao desenvolvimento de regiões e mesmo em escala nacional.

Embora o BNH tivesse como finalidade atender a população na faixa de zero a cinco salários mínimos, o próprio sistema não permitia que essa população conseguisse ter acesso aos programas propostos, pois os recursos financeiros exigiam remuneração acima da capacidade de pagamento da população nesta faixa, fazendo com que o BNH operasse com a população acima, de maior poder aquisitivo.

Sobre as atividades do BNH, estas ficam comprometidas na década de 80 em função da recessão pela qual o país passou. Entre as causas temos a elevação dos preços do petróleo no plano internacional, fazendo com que agravasse o problema da balança de pagamentos. Fausto (1998), sobre a recessão de 1981-1982, descreve que os setores mais atingidos foram as indústrias de bens de consumo duráveis, localizadas em áreas urbanizadas, gerando uma grande quantidade de desempregados. Essa crise fez com que muitas instituições financeiras viessem a fechar, como também provocou grande queda na arrecadação do FGTS e retiradas nas Cadernetas de Poupança em função do desemprego.

O BNH foi extinto em 21 de novembro de 1986, passando todo o acervo, patrimônio, comando e estrutura administrativa do SFH para a Caixa Econômica Federal que, por sua vez, passou a ser vinculada ao Ministério da Fazenda.

### **AS POLÍTICAS PÓS BNH – 1964 ATÉ OS DIAS ATUAIS**

Neste período pós – BNH, a CEF assume a responsabilidade pelas aplicações e investimentos dos recursos do FGTS, o qual passa a ser disputado por vários órgãos e grupos. Há duas tendências: ser utilizados em função das diretrizes econômicas do governo ou como moeda de troca nas negociações para manutenção da Nova República.

Segundo Cardoso (2010), no governo do presidente Fernando Henrique Cardoso, os recursos do FGTS passam a sofrer um controle mais rígido e, apenas os estados e municípios que possuem capacidade de endividamento conseguem obter recursos junto ao governo federal.

Os municípios desenvolvem programas habitacionais para as faixas de menor renda, principalmente através dos lotes urbanizados, loteamentos abertos com infraestrutura mínima de abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública; com serviços urbanos de transporte e coleta de lixo. Geralmente não possuem pavimentação e captação de águas pluviais, sendo estas infraestruturas executadas posteriormente. Os equipamentos públicos também são executados posteriormente, em função da pressão exercida pela população.

Após a crise de 1998, o acesso ao FGTS foi restrito aos órgãos governamentais e a resposta do governo foi o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, embora inicialmente com a proposta de atender a renda de um a cinco salários mínimos, o que se observou foi um aumento da renda atendida, propondo dentro do próprio programa duas categorias, de quatro a cinco salários mínimos e de seis a oito salários mínimos, priorizando, inclusive, as maiores rendas. As faixas de renda de zero a três ficaram novamente a margem para obtenção de moradias através de programas oficiais do governo, aumentando as desigualdades sociais. Os



Estados e Municípios recorrem a recursos internacionais a fundo perdido como do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e do Banco Mundial.

Houve por um longo período um vazio institucional frente a ausência de políticas federais mais atuantes na elaboração de programas e disponibilização de recursos financeiros para atender a população nas faixas de renda menores, bem como, na área de urbanização de assentamentos subnormais.

A partir de 2001, um novo panorama começa a se desenhar com a aprovação do Estatuto da Cidade e em 2003 com a criação do Ministério das Cidades. Destaca-se a elaboração da Política Nacional de Habitação – PNH em 2004, na instituição do Sistema e do Fundo Nacional de Interesse Social - SNHIS/FNHIS, em 2005, regulamentado pela Lei Federal nº 11.124, na construção do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, em 2008, e no desenvolvimento de planos locais por estados e municípios – PLHIS. Em 2009, os programas de Aceleração de Crescimento e Minha Casa Minha Vida – PMCMV, alteram o patamar de investimentos e também das infraestruturas administrativas necessárias para dar conta das metas estabelecidas, no caso do PMCMV propõem-se a construção de 3 milhões de moradias (fases 1 e 2). (BRASIL, 2010)

O Ministério das Cidades trabalha com dois sistemas distintos, o Sistema Nacional de Habitação de Mercado – SNHM e o Sistema Nacional de Interesse Social. Os investimentos previstos para o SNHIS foram aumentando a partir da reestruturação e diretrizes propostas pelo FGTS, através do Conselho Curador – CCFGTS com representantes do governo, trabalhadores e empregadores.

Percebe-se a preocupação com o fornecimento de moradias, as famílias com renda de zero a três salários mínimos, através das políticas propostas e dos recursos financeiros alocados para tal finalidade. Estas políticas habitacionais fazem parte de um contexto mais amplo de políticas públicas para manutenção da estabilidade da economia brasileira através de estímulos à cadeia produtiva do setor da construção civil e infraestrutura, pois, este setor tem uma grande participação na composição do Produto Interno Bruto, como também pela capacidade de gerar empregos e deste modo manter a economia aquecida nas demais áreas.

Por meio desta breve revisão histórica sobre as Políticas Habitacionais, percebe-se a necessidade da participação do Estado na busca de soluções para a produção de habitação. A seguir, com a implementação destas políticas no Município de Presidente Prudente, verifica-se quais foram os produtos realizados a partir das respectivas políticas habitacionais.

## **2 OS PROGRAMAS HABITACIONAIS E OS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

O Município de Presidente Prudente está localizado no Sudoeste do Estado de São Paulo e segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a previsão da população para 2009 foi de 207.725 mil habitantes.

No período de 1964 a 1986 atuaram no Município de Presidente os seguintes órgãos habitacionais: Banco Nacional de Habitação (BNH), a Companhia de Habitacional Popular de Bauru (Cohab-Bauru), Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (INOCOOP), a Companhia de Desenvolvimento de São Paulo (CODESPAULO) e Companhia Prudentina de Desenvolvimento (PRUDENCO). Em 1987/1988 temos a Companhia Regional de Habitação de Interesse Social (Cohab – CRHIS), de Araçatuba, iniciando a sua participação em

Presidente Prudente, o que nos parece significativo, após um ano de fechamento do BNH. (FERNANDES, 2001).

No período de 1964 a 1986, vamos encontrar no Município a realização dos seguintes empreendimentos<sup>2</sup>: - Tabela 01, incorpora-se a esta produção os conjuntos de 1987, pois iniciaram o seu processo de aprovação em 1986, quando o BNH ainda estava ativo.

Tabela 1: Conjuntos Habitacionais em Presidente Prudente – Período de 1968-1987

Conjuntos	ano	N <sup>o</sup> de unidades	Agente promotor
Jardim Bongiovani	1968	142	BNH
Núcleo Bartholomeu Bueno de Miranda	1978	1017	COHAB Bauru
Conjunto residencial de interesse social Vila Nova	1979	180	INOCOOP
Jardim Jequitibás	1980	414	PRUDENCO
Parque Alexandrina	1980	90	PRUDENCO
Jardim Santa Martha	1980	17	PRUDENCO
Jardim Itatiaia	1980	20	PRUDENCO
Parque Bandeirantes	1980	14	PRUDENCO
Parque Watal Ishibashi	1980	42	PRUDENCO
Parque Cedral	1980	82	PRUDENCO
Parque Cecap-Presidente Prudente	1981	773	CECAP (CDHU)
Jardim Itapura	1987	389	COHAB CHRIS
Jardim Mediterrâneo	1987	146	COHAB CHRIS
Jardim Santa Paula	1987	74	COHAB CHRIS
Jardim Vale do Sol	1987	183	COHAB CHRIS
<b>TOTAL DE UNIDADES</b>		<b>3.583</b>	

Fonte: autoras.

A princípio, o BNH, através do SFH, deveria atuar por meio de cooperativas habitacionais abertas, sob a responsabilidade de empresários privados, os quais deveriam captar recursos da população. Esses recursos, em conjunto com os recursos governamentais, seriam utilizados na construção de grandes conjuntos habitacionais. O déficit habitacional do Brasil era estimado, em 1964, em oito milhões de unidades. Em 1965, o BNH intervém no modo de operar das cooperativas, passando a atuar através dos Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs) e, a nível estadual, temos as Companhias de Habitação Popular. (Finep-Gap, 1985)

A Companhia de Habitacional Popular de Bauru<sup>3</sup> (Cohab – Bauru) foi criada em 1966, no Município de Bauru, com o objetivo de estudar e propor soluções para o problema habitacional de Bauru e em cidades circunvizinhas. A Companhia Regional de Habitação de Interesse Social (Cohab – CRHIS) foi fundada em 1979.

A CODESPAULO, atual Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), teve inúmeros nomes e sofreu diversas alterações, iniciou suas atividades como Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), e, em 1989 passou a receber o nome definitivo de CDHU (Decreto 3005/89).

A CDHU está vinculada à Secretaria da Habitação e tem por finalidade executar programas habitacionais no Estado de São Paulo. Segundo informações da empresa, o

<sup>2</sup> As informações sobre os conjuntos foram retiradas dos Processos Administrativos de aprovação dos empreendimentos fornecidas pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, no presente ano.

<sup>3</sup> Cohab-Bauru - Companhia de Habitacional Popular de Bauru, <http://www.cohabbauru.com.br/index.php>

público alvo refere-se ao atendimento “exclusivo da população de baixa-renda – atende famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos”. (CDHU, 2010). Ou seja, os parâmetros para definição da população de “interesse social” foram se modificando em função dos interesses econômicos, no sentido de buscar um público alvo com maior poder aquisitivo.

Neste período de atuação do BNH tivemos em 1973, o Programa Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA), do Banco Nacional de Habitação (BNH), elaborado para implementar infraestrutura e equipamentos para complementar os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH, que contemplou três contratos para Presidente Prudente, denominados de CURA I, II e III. (HORA, 1997)

Dentre as obras, destaca-se a urbanização do Parque do Povo como a mais significativa, localizada na região sudoeste. Hoje essa área é um importante espaço voltado ao lazer, sendo o principal cartão postal da cidade. Representa um modelo de áreas de lazer que se multiplicam em outros loteamentos, em uma escala menor, principalmente próximo a córregos e são denominados “mini” Parques do Povo.

Na época da intervenção, a área era ocupada por uma população de baixa renda, encontrava-se bastante degradada e representava uma barreira física devido à existência do Córrego do Veado. Essa área é um fundo de vale e a sua urbanização significou a canalização deste córrego com o seu tamponamento. Após a realização das obras, houve um processo de valorização da região com a expulsão e substituição da população residente. Na ocasião da urbanização, o primeiro conjunto habitacional já não se encontrava nas mãos do BNH. (Hora, 1997)

Após 1987, vamos encontrar a seguinte produção de conjuntos habitacionais em Presidente Prudente – Tabela 2:

Tabela 2: Conjuntos Habitacionais em Presidente Prudente – Período de 1978-2012

Conjuntos	ano	Nº de unidades	Agente promotor
C.H. Jardim São Lourenço	1989	43	CDHU
C.H. Jardim Cambuci	1990	80	CDHU
C.H. Brasil Novo	1990, 1992	248	CDHU
Ana Jacinta I – “Mario Amatto”	1993	103	CDHU
C.H. José Rota	1996	406	-
C.H. P.P. I – São João	1996	304	CDHU
Residencial Século XXI	1999	230	-
Residencial Maré Mansa	1999	886	CDHU
C.H. Ana Jacinta	2005	2500	COHAB CHRIS
Jardim Panorâmico	2009	330	PMCMV
C.R. Tapajós	2009	238	PMCMV
Residencial Bela Vista I	2011	162	PMCMV
C.H. João Domingos Neto (em construção)	2012	2368	PMCMV
C.R. Cremonesi (em construção)	2012	402	PMCMV
<b>TOTAL DE UNIDADE</b>			<b>8.300</b>

Fonte: autoras

No período de 2003 a 2006 vamos encontrar também conjuntos financiados pela Caixa Econômica Federal a partir do Programa de Arrendamento Residencial, são os Conjuntos Residenciais: Bela Vista, Laura, Atalaia, Esmeralda e Monte Carlo, totalizando 995 unidades habitacionais.

Pretende-se que a pesquisa fomente a discussão sobre qual o papel dos conjuntos habitacionais na expansão da malha urbana. Ao todo, pós BNH até 2013 foi possível verificar a construção de 14 conjuntos habitacionais de interesse social, totalizando 8.300 unidades habitacionais através da modalidade de aquisição da casa própria e cinco conjuntos pelo programa de arrendamento residencial. Com o passar do tempo, houve um aumento brusco no número de habitações realizadas.

O Município de Presidente Prudente possui Plano Diretor desde a década de 70, e este vem sendo atualizado, sendo a sua última versão de 2008/2009 e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social vem sendo realizado desde 2012, sendo uma versão não aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação já disponível no site oficial da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente. Esta prática de disponibilizar o documento tem como intuito um caráter democrático para que os cidadãos conheçam o documento, mas, serve também para a CEF atestar que o Município se enquadra nas regras para receber repasses do Governo Federal. Estudando os dois documentos, verifica-se a incompatibilidade de ações previstas na área de habitação, bem como, há falta de ideário urbanístico, sendo documentos extremamente técnicos que buscam normatizar o espaço a favor daqueles que tem maior renda.

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A pesquisa procurou discutir sobre qual o papel dos conjuntos habitacionais na expansão da malha urbana. São vetores do crescimento horizontal das cidades? Valorizam os vazios urbanos entre as periferias e o centro? Após 1987 foi possível verificar a construção de conjuntos habitacionais de interesse social, expandindo a extensão da malha urbana, sem discutir os custos sociais e as implicações de implantar os serviços urbanos nessas áreas, bem como, uma ausência de discussão sobre a mobilidade urbana. Destaca-se a atuação através do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual tem reproduzido muitas críticas aos conjuntos habitacionais produzidos no período do Banco Nacional de Habitação: padronizados, repetitivos, sem qualidade arquitetônica e urbana.

O que se observa em um primeiro momento é que a quantidade de unidades habitacionais que vem sendo produzidas acaba por negligenciar a qualidade destes produtos, a história vem justamente corroborar com esta hipótese. Outra justificativa para a falta de qualidade dos produtos, através da repetição e monotonia dos empreendimentos, é a ausência da participação de arquitetos urbanistas como autores dos produtos. Muitas vezes o que se observa são as próprias construtoras assumindo a autoria destes empreendimentos. Ao se verificar a existência de concurso de ideias na área ou a participação da comunidade na elaboração das propostas, consegue-se estabelecer um patamar de qualidade dos conjuntos habitacionais propostos.

Através da pesquisa, podemos concluir que a escolha da locação dos Conjuntos Habitacionais está intrinsecamente ligada à expansão da malha urbana. Entretanto, essa expansão não significa necessariamente um crescimento e desenvolvimento da cidade, pelo contrário, pode levá-la à fragmentação e formação de arquipélagos, cada qual com sua característica e sem integração entre eles.

A história demonstra que o Direito à Cidade significa ter moradia com dignidade, isto é, infraestrutura urbana, serviços urbanos, mobilidade, lazer e também uma moradia com qualidade. Infelizmente, os gestores públicos quando conseguem recursos financeiros para dar



suporte ao financiamento de habitações para as faixas de menor renda, negligenciam os aspectos qualitativos e acabam se rendendo ao setor imobiliário e às construtoras que tem ditado os produtos. A participação dos cidadãos ou mesmo de empresas de economia mista ficou restrita.

## REFERÊNCIAS

- BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, *Simpósio Sobre Barateamento da Construção Habitacional*, 1. Salvador, 1978. Conferências/Debates/Relatos. 1v., 1978.
- BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da Habitação Social no Brasil*. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo.: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.
- CARDOSO, Adauto Lucio. *Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas*. IPPUR/UFRJ. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE, 2010.
- CASTRO, Carolina M.P. *Papel da Tecnologia na Produção de Habitação Popular – Estudo de Caso: C. H. José Bonifácio*. São Carlos. 355p. Dissertação (Mestrado) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 1985.
- FAUSTO, Boris (1998). *História do Brasil*. 6<sup>o</sup> edição, Editora da Universidade de São Paulo e Fundação do Desenvolvimento da Educação, SP. (1<sup>o</sup> edição – 1994)
- FERNANDES, Silvia Ap. de Souza. *Políticas Habitacionais em Presidente Prudente* in “Textos e contextos para leitura geográfica de uma cidade média”, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; org. – Faculdade de Ciências e Tecnologia – UNESP – Presidente Prudente, 2001.
- FINEP-GAP. *Habitação Popular - Inventário da ação governamental*, vol 1. Rio de Janeiro, 1983.
- FINEP-GAP. *Habitação Popular – inventário da ação governamental*. Vol. 2 Complementação, Rio de Janeiro, 1984/1986.
- HORA, Mara Lúcia Falconi da (1997) *O Projeto Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade?* Dissertação Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP, Campus de Presidente Prudente, Presidente Prudente SP.
- MARICATO, Ermínia. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo. Alfa-omega. Biblioteca Alfa-Omega de Ciências Sociais, série 1<sup>o</sup>, v.1 Coleção Urbanismo, 1979.
- NOGUEIRA, A.P.. *Projeto Moderno e Cidade Real: Habitação Social no Brasil dos Anos 30*. (CD ROM) In: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 5., Campinas, 1998. Anais. Campinas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.
- SAMPAIO, M.R.A. *A Promoção Privada da Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna em São Paulo, 1930/1964*. (CD ROM) In: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 5., Campinas, 1998. Anais. Campinas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 1998.
- TAVARES, Maria S. *O Processo de Trabalho na Produção da Habitação Popular – Estudo de Caso: Conjunto habitacional Itaquera II/III – COHAB/SP*. São Carlos. 137p. Dissertação (Mestrado) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 1987.