



**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        |   |  |

## **Conjuntos habitacionais de interesse social: Uma forma velada de ratificar o processo de segregação socioespacial**

*Sets of social housing interest: A veiled means of demonstrating the process of socio-spatial segregation*

*Vivienda de interés social: Una forma velada de ratificar el proceso de segregación socio-espacial*

BENINI, Sandra Medina (1);

MARTIN, Encarnita Salas (2)

(1) Doutoranda, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, FCT/UNESP, PPGG, Presidente Prudente, SP; Doutoranda, Universidade Presbiteriana Mackenzie, UPM, PPGAU, São Paulo, SP, Brasil; email: arquitetura.benini@gmail.com

(2) Professora Doutora, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, FCT/UNESP, PPGG, Presidente Prudente, SP, Brasil; email: encarnita@fct.unesp.br

## **Conjuntos habitacionais de interesse social: Uma forma velada de ratificar o processo de segregação socioespacial**

*Sets of social housing interest: A veiled means of demonstrating the process of socio-spatial segregation*

*Vivienda de interés social: Una forma velada de ratificar el proceso de segregación socio-espacial*

### **RESUMO**

O presente trabalho tem por propósito desenvolver algumas reflexões relacionadas ao processo de segregação socioespacial dos conjuntos habitacionais de interesse social na cidade de Tupã/SP. A produção do espaço urbano é dinâmica, contínua e envolve a participação de diversos agentes sociais (usuário, loteador, incorporador, Estado, dentre outros), sendo que na lógica do mercado imobiliário, a cidade se materializa num mosaico de áreas socialmente heterogêneas que se distribuem pela malha urbana, podendo produzir exclusão social, bem como, exclusão espacial. Neste, sentido, a exemplo da maioria das cidades contemporâneas, Tupã apresenta uma estrutura urbana com feições de desigualdade e heterogeneidade, sendo que estas estão mais concentradas na Zona Leste, uma vez que dos 14 conjuntos habitacionais de interesse social, implantados na cidade (no período 1968 a 2012), 13 deles localizam-se em tal Zona e que 48,07% das famílias possuem renda familiar de 0 a 3 salários mínimos. Tais dados indicam o papel da Administração Municipal, que ao escolher as áreas para a implantação de conjuntos habitacionais, atua como um agente indutor da segregação socioespacial.

**PALAVRAS-CHAVE:** segregação socioespacial, mercado imobiliário, conjuntos habitacionais de interesse social

### **ABSTRACT**

*The present work has the purpose to develop some reflections related to the socio-spatial segregation of housing of social interest in the city of Tupã/SP process. The production of urban space is dynamic, continuous and involves the participation of different social actors (user, loteador, incorporator, State, among others), and the logic of the housing market, the city is embodied in a socially heterogeneous mosaic of areas that distributed around the urban area, can produce social exclusion, as well as spatial exclusion. In this, sense, like most contemporary cities, Tupã has an urban structure with features of inequality and heterogeneity, and these are concentrated in the East Zone, since the 14 housing projects of social interest, deployed in the city (in period 1968-2012), 13 of them are located in this area and that 48.07% of family income families possesses 0-3 minimum wages. These data indicate the role of Municipal Administration, to choose the areas for the implementation of housing projects, acts as an inducing agent of socio-spatial segregation.*

**KEY-WORDS:** social and spatial segregation, housing market, housing of social interest

### **RESUMEN**

*El presente trabajo tiene el propósito de desarrollar algunas reflexiones relacionadas con la segregación socio-espacial de la vivienda de interés social en la ciudad de proceso Tupã/SP. La producción del espacio urbano es dinámico, continuo e implica la participación de diferentes actores sociales (usuarios, loteador, Incorporator, estatales, entre otros), y la lógica del mercado de la vivienda, la ciudad se plasma en un mosaico socialmente heterogénea de las áreas que distribuidos alrededor de la zona urbana, puede producir la exclusión social, así como la exclusión espacial. En este sentido, como la mayoría de las ciudades contemporáneas, Tupã tiene una estructura urbana con características de desigualdad y heterogeneidad, y éstos se concentran en la Zona Este, ya que los 14 proyectos de vivienda de interés social, desplegados en la ciudad (en período 1968-2012), 13 de ellos están situados en esta área y que 48,07% de las familias de ingresos de la familia posee 0-3 salarios mínimos. Estos datos indican el papel de la Administración Municipal, para seleccionar los temas para la implementación de proyectos de vivienda, actúa como un agente inductor de la segregación socio-espacial.*

**PALABRAS-CLAVE:** segregación social y espacial, el mercado de la vivienda, la vivienda de interés social

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem por propósito desenvolver algumas reflexões relacionadas ao processo de segregação socioespacial, especificamente no que se refere à atuação do mercado imobiliário, bem como o papel do Estado. Com este enfoque, inicia-se a discussão a partir das considerações realizadas por Carlos (2001), em que a autora destaca que a

[...] cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver (p.45).

Quando a questão se volta ao processo de produção do espaço urbano, há necessidade de entender o papel dos agentes sociais intervenientes na produção da cidade, bem como, deve se considerar que o parcelamento do solo é um fator indutor do crescimento da cidade, permitindo a inserção de terras urbanas no mercado imobiliário.

## 2 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

A possibilidade de extratos sociais diversos (com maior ou menor poder aquisitivo) de compartilharem o mesmo espaço (um bairro residencial urbano) pode ser entendida como uma distorção do imaginário idealizado no modelo capitalista, uma vez que cidades, em regra, são compostas por um mosaico de áreas socialmente heterogêneas que se distribuem pela malha urbana, podendo produzir exclusão social.

A exclusão social se apresenta como um processo relacionado à pobreza. Segundo Dupas (2000, p.13-24), a pobreza pode ser “entendida como a incapacidade de satisfazer necessidades básicas” e que “a definição de excluídos e não excluídos acabará tendo de envolver a idéia de linha de pobreza”. Neste viés, Schmidt (2009, p. 140) afirma que “a cidade traz, em sua essência, separação, que se dá de forma clara e pontual no espaço e evidencia processos de pobreza, contradição e segregação”.

A exclusão social “não é nova [...] não é algo próprio do neoliberalismo”, visto que a temática, sempre ocupou um “lugar central na vida social desde tempos remotos. Está na origem histórica da coação social, da dominação e do Estado” (SABATINI, 2001, p. 171).

Nesta lógica, Lefebvre (1991) afirma que a divisão por classe, seja social ou política, necessariamente promove a segregação, ainda que de forma “inconsciente ou consciente” dos agentes envolvidos. Neste sentido, Singer (1998, p. 11) enfatiza que há “uma estrutura de classes e, mais ainda, de uma classe dominante que resolveu isolar-se, com o seu séquito, espacialmente do restante da sociedade. É só a partir desta resolução, que pressupõe [...] a funcionalidade da segregação urbana”. Rolnik (1994) ao comentar a segregação, afirma que os grupos sociais são organizados em razão do seu território.

Ao mesmo tempo em que há separação e recorte, ocorre um processo de identificação e reconhecimento internamente a cada região. Confinados em determinadas zonas da cidade, os grupos sociais acabam de certo modo controlando seus respectivos territórios e sobretudo, identificando-se com eles. (ROLNIK, 1994, p. 97-98).

Para Rolnik (1994, p. 97), os espaços da cidade são políticos e socialmente diferenciados de acordo com os grupos sociais que nele habitam, de tal modo a definir ‘territórios’ distintos. Desta forma a cidade se revela com uma arena de contradições sociais e disputas territoriais, as quais são materializadas na organização espacial intra-urbana, podendo ser facilmente identificadas pelo local em que se habita, bem como pela tipologia predial adotada.

Neste sentido, Corrêa (2005, p. 145) explica que a segregação espacial “é um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”.

Para Lefebvre (1991, p. 93), a segregação espacial pode ser caracterizada por três aspectos: a) “espontâneo” o qual é proveniente das rendas e das ideologias; b) “voluntário” que é delimitado pela separação espacial; c) “programado” que se apresenta de forma velada, através dos planos urbanísticos e que tem como principal agente indutor o Estado. Na mesma lógica, Carlos (2001, p. 189) complementa que o espaço urbano se “reproduz, [...] de um lado, de forma ‘espontânea’, no livre jogo do mercado [...] e de outro, ‘planejada’, na medida em que o estado passa a intervir cada vez mais na produção da infraestrutura ou na criação de leis de zoneamento urbano”.

Todavia, não se pode desenvolver uma discussão sobre espaço urbano sem que se observem os processos intra-urbanos, os quais requerem uma prévia análise do seu conteúdo social. Para Castells (1983, p. 182) “[...] não há teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral, mesmo implícita”. Nesse sentido, a segregação espacial tem uma relação direta com a divisão de classes sociais, precedida por uma exclusão social.

Assim, para compreender o processo de produção da cidade, parte-se do preceito que a segregação social pode estar vinculada a uma segregação espacial, e que numa abordagem intra-urbana pode-se adotar como recorte analítico, a segregação socioespacial.

Villaça (1998, p. 142) explica que a segregação socioespacial pode ser entendida como “um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros”, ou seja, há uma separação espacial de segmentos sociais, onde as desigualdades e diferenças são (re)produzidas na cidade.

Entretanto, nos apontamentos apresentados devem considerar outras externalidades (a exemplo do mercado imobiliário) que atuam intensificando o processo de segregação socioespacial.

### **3 A LÓGICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Censo 2010, aproximadamente 84% (oitenta e quatro por cento) da população brasileira vive em áreas urbanizadas, ou seja, o país deixou seu aspecto rural para assumir uma feição eminentemente urbana. De acordo com Corrêa (1995), o espaço urbano pode ser compreendido, como

[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado indivisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (p. 11).

Neste contexto, entende-se que a produção do espaço urbano é resultado das intervenções de diferentes agentes sociais, como o usuário, loteador, Estado, até chegar à figura das grandes incorporadoras, sendo que esta última tem o poder de disseminar a sua lógica espacial sobre os demais agentes sociais.

Desta forma, a produção do espaço urbano, em regra, se dá pelas intervenções do capital incorporador, que tem a capacidade de modificar e direcionar o seu crescimento. Pode-se dizer que o incorporador é o agente “iniciador e organizador do processo de produção da moradia” bem como, outros investimentos no espaço urbano (RIBEIRO, 1997, p. 93).

O incorporador ou loteador, bem como, os usuários da terra são motivados para a aquisição de um terreno, mediante as vantagens oferecidas e a serem adquiridas, considerando as condicionantes referentes ao espaço intra-urbano e o tempo. Nesta abordagem, Singer (1979, p. 79) ressalta que:

[...] quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa um preço que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação. A valorização da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e, por isso, o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até que as condições propícias se tenham realizado (p. 79).

Essa possibilidade de “valorização da gleba” mencionada por Singer (1979) pode ser caracterizada como especulação imobiliária, que nada mais é, do que “o resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária”, uma vez que não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista no meio urbano. Para Kandir (1984, p. 109), especular significa “estocar algo na esperança de realizar uma transação vantajosa no futuro, quando, então, seu preço estaria superior ao preço atual. Este ativo, enquanto especulativo, se assemelha ao capital, embora não o seja, pois ele ‘valoriza’ ou, mais propriamente, aumenta de preço”.

Considerando a lógica do mercado imobiliário, Smolka (1987) explica que um imóvel urbano (a exemplo de uma unidade parcelada - terreno) pode vir a sofrer uma valorização potencial mediante a influência que seus proprietários fundiários possam exercer sobre o uso da terra.

Neste sentido, Ribeiro (1997, p. 40) lembra que “a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo”.

Para os fatores exógenos ao circuito imobiliário, salientam o processo de disputa da renda fundiária, quando surge a figura do ganho fundiário real (em que o proprietário no momento da venda obtém uma renda real referente ao entorno do terreno) e renda fundiária virtual (onde há uma expectativa de valorização futura, caracterizada pelo autor como renda virtual) (CAMPOS, 1989).

No que se referem às áreas urbanas as variações do preço da terra são bastante diversificadas. Isso ocorre devido a aspectos localizacionais, tais como: “transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança” (SINGER, 1979, p. 27). Deste modo “os terrenos de maior valor são ocupados pelas melhores residências, enquanto à medida que o valor da terra diminui, a qualidade das residências diminui” (CORRÊA, 1995, p. 133). No que tange ao prestígio social, esse “decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente” (SINGER, 1979, p. 27).

A atuação do incorporador necessariamente se vincula à estrutura estatal que segundo Corrêa (1995), desempenha papel fundamental na determinação das demandas pelo uso do solo urbano, visto que é sua prerrogativa: elaborar e viabilizar a legislação e normas vinculadas ao uso do solo, como por exemplo, a lei de parcelamento, a lei do zoneamento, a lei do perímetro urbano, o código de obras, ou ainda o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Urbanístico, entre

tantos outros; realizar empreendimentos como os conjuntos habitacionais; aplicar a tributação; ser responsável pelo exercício do controle e da fiscalização; pela oferta de financiamentos, dentre outras.

Diante dos apontamentos de Corrêa (1995) deve-se considerar que a participação do Estado na produção urbana, uma vez que cidade “não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade” (ROLNIK, 1999, p. 13).

#### 4 ESTÂNCIA TURÍSTICA TUPÃ - SP

Localizada a oeste do Estado de São Paulo, a Estância Turística Tupã faz divisa com os Municípios de Arco-Irís, Herculândia, Quintana, Quatá, Bastos, João Ramalho e Iacri. Segundo dados da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Centro Nacional de Pesquisa de Monitoramento por Satélite, o Município (Figura 01) está localizado na latitude 21º 56' 05" Sul e longitude 50º 30' 49" Oeste, no espigão formado pelas vertentes dos afluentes do Rio do Peixe e Aguapeí (Rio Feio), pertencente às UGRHs 20 e 21.

Figura 01 – Localização do Município de Tupã



Os limites territoriais do Município de Tupã perfazem uma área de 629.108 km<sup>2</sup>, que abrange os Distritos de Varpa, Distrito de Universo, Distrito de Parnaso e a cidade de Tupã.

Os dados do IBGE<sup>1</sup> (2010) demonstram que a população de Tupã é urbana, visto que 96% aproximadamente das pessoas residem na área urbana e 4% na área rural, seguindo a tendência dos demais municípios. O grau de urbanização no município é de 95,99%, enquanto que na média do Estado de São Paulo é de 95,88%.

<sup>1</sup> IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

O IDH<sup>2</sup> do Município de Tupã referente ao ano de 2000 é de 0,800% e para o Estado de São Paulo é de 0,814 (SEADE, 2000). Para análise dos dados do IDH, considera-se uma variação de 0 a 1, sendo que, quanto mais próximo do valor 1, melhor será a qualidade de vida<sup>3</sup> dos munícipes.

A economia de Tupã está estruturada no comércio local, indústria e agronegócio. Segundo a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (2014), a economia da cidade é composta por estabelecimentos comerciais (tendo como destaques o varejo: mercados, mercearias, vestuário e materiais para construção), prestação de serviços (com destaques para alimentação e assessoria a empresas), profissionais liberais, autônomos entre outros.

Segundo o Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS), a vulnerabilidade de um indivíduo, famílias ou grupos sociais referem-se à maior ou menor capacidade de controlar as forças que afetam seu bem-estar, ou seja, a posse ou controle ativo que constituem os recursos requeridos para o aproveitamento das oportunidades propiciadas pelo estado, mercado ou sociedade.

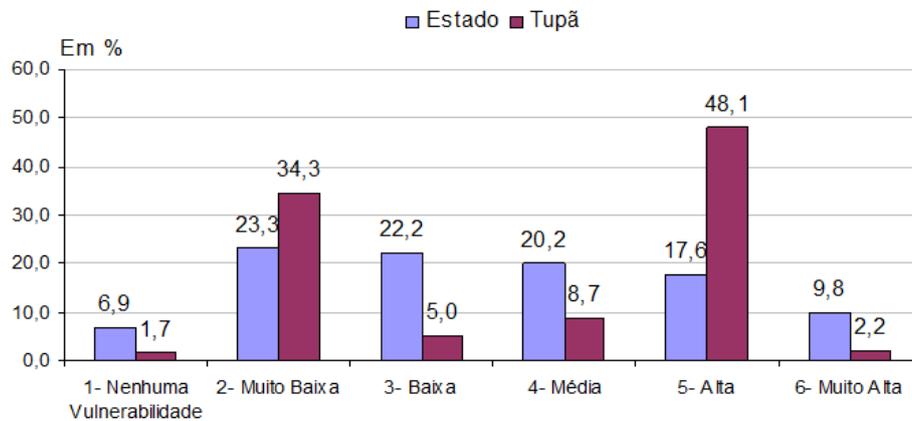
As situações de maior ou menor vulnerabilidade às quais as populações residentes no Município de Tupã estão resumidas nos seis grupos do IPVS (Figura 02), a partir de uma gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico. Deste modo, as características desses grupos neste Município são apresentadas a seguir:

---

<sup>2</sup> Segundo SEADE (2000), o Índice de Desenvolvimento Humano – IDH, proposto pelo PNUD para avaliação de países, considera o PIB per capita, a longevidade da população (expressa pela esperança de vida ao nascer) e seu grau de educação (medido pela combinação entre a taxa de alfabetização de adultos e a taxa global de matrícula nos níveis de ensino fundamental, médio e superior).

<sup>3</sup> Segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS), conceitua-se qualidade de vida como "a percepção do indivíduo sobre a sua posição na vida, no contexto da cultura e dos sistemas de valores nos quais ele vive, e em relação a seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações" (THE WHOQOL GROUP, 1995 p. 1405). Para Santos e Martins (2002), o conceito de qualidade de vida, pode ser pensado a partir de três aspectos: o primeiro está relacionado com as necessidades do indivíduo (materiais, sociais, culturais, etc); o segundo considera os aspectos individuais e coletivos quanto à distribuição de renda, organização familiar e realização pessoal; e terceiro distingue aspectos objetivos e subjetivos do indivíduo ao determinar qualidade de vida. Neste sentido, Braga (2002, p. 1) explica que o "conceito de qualidade de vida implica tanto a idéia da satisfação de necessidades ou, pelo menos, da possibilidade de sua satisfação, quanto à idéia de falta de privação. Nisso reside a primeira dificuldade na definição do conceito: delimitar quais são as necessidades mínimas a serem satisfeitas ou quais são os bens dos quais o ser humano não pode ser privado. Dado que as necessidades humanas são múltiplas (poderíamos dizer ilimitadas) e variam historicamente, geograficamente e socialmente, esse é um tema em que há pouco consenso. Além disso, a qualidade de vida também possui aspectos subjetivos: a quietude de uma bucólica cidade do interior pode ser encarada tanto como fator de tranquilidade quanto de monotonia".

Figura 02 – Grupos de Vulnerabilidade Social

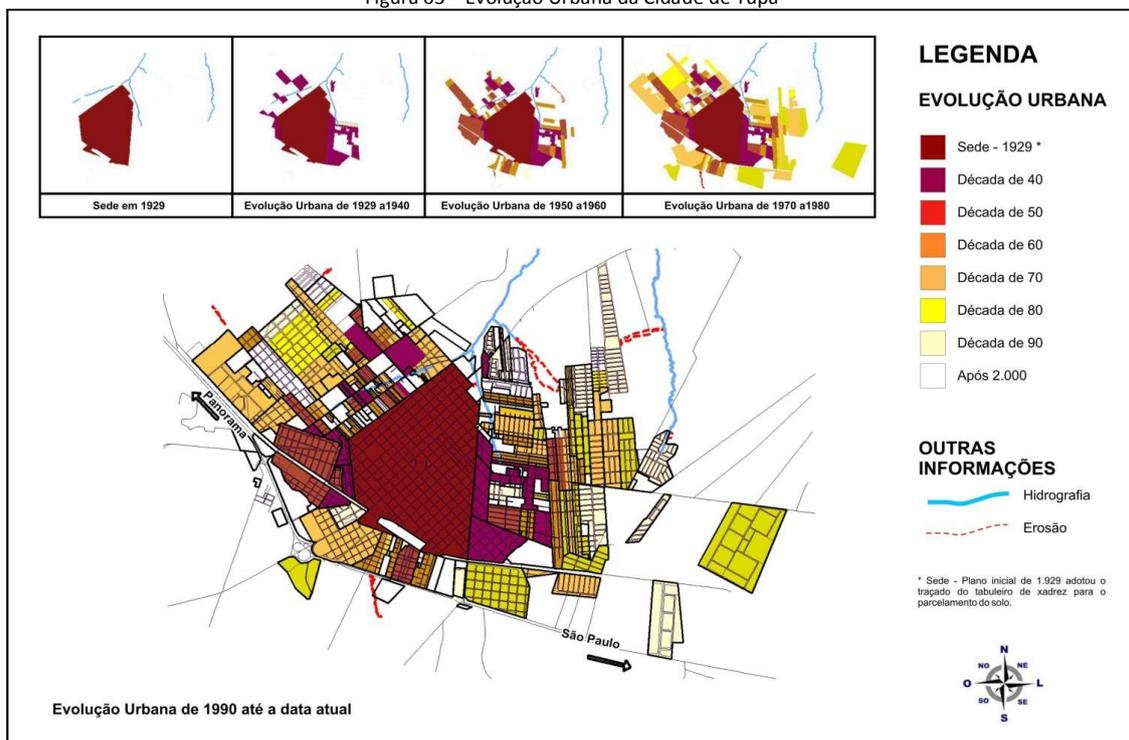


Fonte: IBGE. Censo Demográfico; Fundação SEADE.

Quanto à distribuição de renda, o Censo Municipal, realizado em 2007, demonstrou que 18,01% da população Tupãense têm renda familiar de até 01 salário mínimo, enquanto 0,77% têm renda de mais de 20 salários mínimos.

No tocante a sua organização espacial, a cidade de Tupã, assim como a maioria das cidades do Estado de São Paulo, adotou em seu plano o tabuleiro de xadrez como proposta de arranjo espacial, o que permitiu a sua expansão urbana sem provocar alterações significativas no plano inicial (Figura 03). Entretanto, logo após a fundação da cidade em 1929, deu-se início ao processo especulação imobiliária frente à ausência de instrumentos urbanísticos, a exemplo da Lei de Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766) que só foi decretada em 1979 e alterada em 1999.

Figura 03 – Evolução Urbana da Cidade de Tupã



Fonte: SEPLIN, 2007.

A figura 03 (Evolução Urbana da Cidade de Tupã) demonstra como a expansão se materializou no sítio urbano. A disputa pelos espaços urbanos, na maioria das vezes é assim caracterizada

[...] pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esses conflitos serão orientados pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista produzindo um conjunto ilimitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação expressar-se-á na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana (CARLOS, 2001, p. 46).

Essa desigualdade e heterogeneidade estão presentes na estrutura urbana de Tupã, o que demonstra uma segregação socioespacial, sendo que na Zona Leste da cidade, conforme dados do Censo Municipal (2007) há uma concentração 48,07% da população com uma média salarial de 0 a 3 salários mínimos.

Segundo informações da Secretaria de Planejamento e Infraestrutura (2012), dos 14 dos conjuntos habitacionais de interesse social<sup>4</sup> que foram implantados na cidade de Tupã, no período 1968 a 2012 (Tabela 01), 13 deles localizam-se na Zona Leste, o que demonstra que a Administração Municipal também estimulou esta segregação socioespacial da cidade em favor dos interesses do capital incorporador.

Tabela 01 – Unidades Habitacionais de Interesse Social (período de 1968 a 2012)

IDENTIFICAÇÃO		SETOR	ANO	Nº UNIDADES	PREFEITO
Núcleo Habitacional	Augusto Rosin	Oeste	1968	<b>88</b>	Oscar Elias Bueno
Conjunto Habitacional	Cinqüentenário	Leste	1979	<b>140</b>	Carlos Abarca e Messas
Conjunto Habitacional	Joaquim Ribeiro Porto	Leste	1981	<b>185</b>	Carlos Abarca e Messas
Conjunto Habitacional	Antônio Caran	Leste	1988	<b>209</b>	Jesus Guimarães
Conjunto Habitacional	Cônego Eduardo Rebouças de Carvalho Silva	Leste	1992	<b>81</b>	Carlos Abarca e Messas
Conjunto Habitacional	Severino Fortunato da Silva	Leste	1993	<b>100</b>	Jesus Guimarães
Conjunto Habitacional	Walter Pimentel	Leste	1993	<b>177</b>	Jesus Guimarães
Conjunto Habitacional	José Maria Gonçalves Gameiro	Leste	1994	<b>449</b>	Jesus Guimarães
Conjunto Habitacional	Antônio Pereira Gaspar	Leste	1995	<b>490</b>	Jesus Guimarães
Conjunto Habitacional	José Feliciano	Leste	1999	<b>24</b>	Manoel Ferreira de Souza Gaspar
Unidade Habitacional	Carta de Crédito Caixa Federal	Vários Setores	2007	<b>39</b>	Waldemir Gonçalves Lopes

<sup>4</sup> Pierre George (1983, p. 127) faz uma descrição que se encaixa perfeitamente à realidade infraestrutural das COHABS: “[...] um amontoado de moradias rudimentares em que de quatro a dez pessoas vivem num mesmo cômodo”. Silva e Leal (2011, p. 62) explicam que os COHABs nas cidades possuem as seguintes características: “seu conteúdo social é articulado ao restante da cidade, porém o conjunto habitacional em si é desvinculado dessa cidade, funciona como um apêndice que aloja e abriga trabalhadores de baixo poder aquisitivo”.

Conjunto Habitacional	José Feliciano	Leste	2009	<b>135</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional	Distrito Universo	-	2009	<b>12</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional	Distrito Parnaso	-	2009	<b>20</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional	Distrito Varpa	-	2009	<b>22</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Unidade Habitacional	Carta de Crédito Caixa Federal	Vários Setores	2009	<b>6</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional Programa “Minha Casa Minha Vida”	Deputado Jamil Dualibi	Leste	2011	<b>294</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional Programa “Minha Casa Minha Vida”	Jardim Unesp II		2011	<b>397</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
Conjunto Habitacional Programa “Minha Casa Minha Vida”	Jardim São Francisco		2012	<b>155</b>	Waldemir Gonçalves Lopes
<b>TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL</b>				<b>3023</b>	

Semelhante aos apontamentos apresentados por Souza (2005, p. 90), a morfologia da cidade de Tupã demonstra que o Estado é

[...] tradicional promotor de segregação residencial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás), ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos, zoneamento e outras normas de ocupação do espaço que consolidou a segregação, atua, também como agente repressor. (SOUZA, 2005, p. 90)

Para Silva e Leal (2011, p. 60) a “dinâmica organizacional da cidade [...] está diretamente ligada ao Estado, que dota certas regiões urbanas de equipamentos e serviços enquanto em outras eles não são implantados, ou quando são é de forma residual”. Cymbalista (1999, p. 89) defende que “se depreende claramente a importância do perfil político da administração municipal para a conformação de uma estratégia de regulação e sua relação com os padrões de exclusão social”.

Deste modo, percebe-se que a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista, como aponta Corrêa (1995), e, na medida em que outros setores do espaço surgem novos conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada. Entretanto, Gomes (2008) comenta que

[...] os poderes públicos, num país democrático, não podem decretar publicamente a segregação como tal. Assim, freqüentemente, adotam uma ideologia humanista que se transforma em utopia no sentido mais desusado, quando não em demagogia. A segregação prevalece mesmo nos setores da vida social que esses fatores públicos regem mais ou menos facilmente, mais ou menos profundamente, porém sempre (p. 78).

Neste mesmo, viés Silva e Leal (2011) complementam afirmando que

Segregar está muito além de apenas isolar ou separar, está também em colocar de uma forma camuflada cada morador num lugar arbitrariamente definido por aqueles a quem compete o poder de decisão, onde

os muros que separam a periferia dos bairros de luxo são invisíveis aos olhos da grande massa, que acaba não entendendo e não percebendo este processo, também transformador do território. (p. 60)

Segundo as considerações apresentadas por Corrêa (1995), Gomes (2008) e Silva e Leal (2011), as políticas públicas habitacionais sempre atende a determinados interesses políticos em detrimento de outros, ou seja, segrega a classe de menor poder aquisitivo em determinado setor da cidade, reforçando a dominação do mercado imobiliário por meio da classe de maior renda. Para Marisco (2003, p, 11), “o urbanismo conservador consolidou uma forma de fazer e pensar a cidade, onde os mecanismos e os instrumentos de planejamento legitimaram práticas segregativas e excludentes”, uma vez que “há um nítido jogo de interesses na gestão das cidades, beneficiando parcelas do território para determinados segmentos de classe”.

Diante do contexto, apresentado, evidencia-se na cidade de Tupã a materialização do processo de segregação socioespacial, onde o principal agente indutor é a Administração Municipal que reafirma essa práxis - ainda que de forma velada - a partir da alienação das classes de menor poder aquisitivo. Neste sentido, Lefebvre (1991) explica que a alienação é resultado das ideologias produzidas pelas classes dominantes e reproduzidas pelos veículos de informação em massa:

[...] a função da ideologia é a de apagar diferenças como de classes e de fornecer aos membros da sociedade o sentimento da identidade social, encontrando certos referenciais identificadores de todos e para todos como, por exemplo, a Humanidade, a Liberdade, a Igualdade, a Nação, ou o Estado (CHAUÍ, 1984, p. 114).

Nas proposituras de Chauí (1984), considera-se alienação com uma ferramenta de controle social a serviço do Estado e por sua vez, do capital.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço urbano é dinâmica, contínua e envolve a participação de diversos agentes sociais (usuário, loteador, incorporador, Estado, dentre outros), sendo que na lógica do mercado imobiliário, a cidade se materializa num mosaico de áreas socialmente heterogêneas que se distribuem pela malha urbana, podendo produzir exclusão social, bem como, exclusão espacial.

Deste modo, partindo da análise do caso concreto da implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social na cidade de Tupã/SP, constatou-se que:

- estrutura urbana da cidade apresenta feições de desigualdade e heterogeneidade, sendo estas intensificadas na Zona Leste;
- há uma concentração 48,07% da população com renda familiar de 0 a 3 salários mínimos, residentes no mesmo setor;
- 14 dos conjuntos habitacionais de interesse social implantados na cidade de Tupã (no período 1968 a 2012), 13 deles estão localizados na Zona Leste;
- processo de produção da cidade, fica evidenciado o papel da Administração Municipal como um agente indutor da segregação socioespacial.



Assim, conclui-se que a implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social constituiu-se como uma forma velada de ratificar o processo de segregação socioespacial na cidade de Tupã/SP.

## REFERÊNCIAS

- BRAGA, Roberto. Qualidade de vida urbana e cidadania. In: **Território & Cidadania**. Rio Claro, SP, ano II, nº 2, junho, 2002.
- CAMPO, Pedro Abramo. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989. pp. 47-70.
- CARLOS, Ana. Fani. **A cidade**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 3 ed. Trad. Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983 (Coleção Pensamento Crítico, v.48).
- CYMBALISTA, Renato. Regulação urbanística e morfologia urbana. In: **Revista POLIS**. São Paulo, 1999. n. 32. p.75-91.
- CHAUÍ, Marilena. **O que é ideologia**. São Paulo: Brasiliense, 1984.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Série Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1995.
- \_\_\_\_\_. **Trajatória Geográfica**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.
- DUPAS, Gilberto. **Economia global e exclusão social: pobreza, emprego estado e o futuro do capitalismo**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- GEORGE, P. **Geografia urbana**. Trad. Grupo de Estudos Franceses de Interpretação e Tradução. São Paulo: Difel, 1983.
- GOMES, R. R. Segregação: expressão espacial da desigualdade social. In: CAVALCANTI, L. S. [et. al.] (org.) **Temas geográficos**. Goiânia: UFG/IESA, 2008.
- KANDIR, A. A instabilidade do mercado habitacional. IE: UNICAMP, 1983. Dissertação de mestrado.
- LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.
- MARISCO, L. M. O. A norma e o fato: abordagem analítica da segregação socioespacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos. 224f. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2003.
- RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro.: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; 1999.
- \_\_\_\_\_. São Paulo, início da industrialização: o espaço e a política. In: KOWARICK, Lúcio (org.) **As lutas sociais e a cidade**. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1994. p. 95-110.
- SABATINI, Francisco. Transformação Urbana e Dialética entre integração e exclusão social: reflexões sobre as cidades latino-americanas e o caso de Santiago do Chile. In: OLIVEIRA, Maria Coleta (Org). **Demografia da Exclusão Social**. Campinas, SP: Unicamp, 2001. cap. 9.
- SANTOS, L. D.; MARTINS I.. **A qualidade da vida urbana**. O caso da cidade do Porto. Universidade do Porto. Disponível em: <[www.fep.up.pt/investigacao/workingpapers/wp116.pdf](http://www.fep.up.pt/investigacao/workingpapers/wp116.pdf)> Acesso em: 10 out. 2004.
- SANTOS, R. C. B. **Rochdale e Alhaville: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana**. São Paulo – SP: FFLCH – USP, 1994.
- SCHIMIDT, L. P. Revisitando o conceito: a segregação urbana e suas abordagens. In: **Saberes Geográficos: teorias e aplicações** (Org: VESTENA, L. R. et al.) Guarapuava: Unicentro, 2009. p. 127 – 144.



SILVA, Cristovão Henrique Ribeiro da; LEAL, Greisse Quintino. Ideologia, Segregação e Fragmentação Territorial: O caso dos Conjuntos Habitacionais Populares em Três Lagoas – MS. In: **Revista Discente Expressões Geográficas**, nº 07, ano VII, p. 54 - 74. Florianópolis, jun. 2011.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. Ed. rev. 14. São Paulo: Contexto, 1998.

\_\_\_\_\_. O uso do solo urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, E. (ORG) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Ed. AlfaÔmega, 1979.

SMOLKA, Martin O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n.1, jan/abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987. pp. 41-78.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

THE WHOQOL GROUP. **The World Health Organization quality of life assessment (WHOQOL)**: position paper from the World Health Organization. *Soc Sci Méd*; 41:1403-10. 1995.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Stúdio Nobel: FAPESP, 1998.