



Oculum Ensaaios

ISSN: 1519-7727

sbi.ne_oculumensaios@puc-campinas.edu.br

Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Brasil

CORRAL DE ARÊA LEÃO HONDA, SIBILA; TANUS BENATTI ALVIM, ANGÉLICA
POLÍTICA HABITACIONAL E O CAPITAL PRIVADO: O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO
RESIDENCIAL EM PRESIDENTE PRUDENTE, SÃO PAULO

Oculum Ensaaios, vol. 10, núm. 2, julio-diciembre, 2013, pp. 291-300

Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Campinas, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351732217009>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal

Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

POLÍTICA HABITACIONAL E O CAPITAL PRIVADO: O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL EM PRESIDENTE PRUDENTE, SÃO PAULO

*HOUSING POLICY AND THE PRIVATE CAPITAL: RESIDENTIAL LEASE PROGRAM
IN PRESIDENTE PRUDENTE, SÃO PAULO, BRAZIL | POLÍTICA DE VIVIENDA
Y CAPITAL PRIVADO: PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL
EN PRESIDENTE PRUDENTE, SÃO PAULO, BRASIL*

SIBILA CORRAL DE ARÊA LEÃO HONDA, ANGÉLICA TANUS BENATTI ALVIM

RESUMO

Este artigo busca contribuir para uma análise crítica sobre a produção da habitação de baixa renda pela iniciativa privada em cidades médias no Brasil, no período entre 1999 e 2008, e seus efeitos no espaço urbano. Aborda o papel dos municípios, após a Constituição Federal de 1988, tendo como estudo de caso Presidente Prudente, município localizado no Oeste do Estado de São Paulo. Discute a relação entre as políticas urbanas e habitacionais e a implantação de empreendimentos executados pela iniciativa privada e financiados pela Caixa Econômica Federal, por meio do Programa de Arrendamento Residencial, instituído em 1999 pelo Governo Federal. Verifica seus mecanismos e efeitos na produção do espaço urbano, e as ações públicas locais voltadas à produção de habitação social e a legislação municipal que apoia ou controla essa produção. Evidencia a ausência de diretrizes específicas voltadas para a política habitacional no âmbito da política urbana deste município, induzindo a uma atuação direta do capital privado, que contribui para a produção de espaços urbanos segregados e excludentes.

PALAVRAS-CHAVE: Expansão urbana. Habitação de interesse social. Políticas urbanas. Segregação socioespacial.

ABSTRACT

The aim of the paper is to contribute to the critical analysis on the low-income housing developments by the private sector in medium-sized cities in Brazil, between 1999 and 2008, and its effects on the urban space. We discuss the role of municipalities, post-1988 Federal Constitution, by conducting a case study in Presidente Prudente, a city located in the Western region of São Paulo State. We also discuss the relationship between the urban and housing policies and the implementation of private ini-

tiative enterprises funded by the Caixa Econômica Federal through the Residential Lease Program established in 1999 by the Federal Government. We studied the mechanisms and effects of housing policies on the development of urban space and local public actions focused on housing development, as well as the municipal legislation that supports or controls development. The absence of specific guidelines towards housing policies in the urban policy of Presidente Prudente is evident, which leads to a direct action of the private capital and contributes to the production of urban segregation and exclusion.

KEYWORDS: *Urban expansion. Interest in social housing. Urban policies. Sociospatial segregation.*

RESUMEN

Este artículo pretende contribuir a un análisis crítico de la producción de viviendas de interés social por el sector privado en las ciudades de tamaño medio en Brasil, en el período comprendido entre 1999 y 2008 y sus efectos en el espacio urbano. Aborda el papel de los municipios, después de la Constitución de 1988, tomando como caso de estudio Presidente Prudente, un municipio situado en el Oeste del estado de São Paulo. Describe la relación entre las políticas urbanas y de vivienda y la ejecución de los proyectos ejecutados por la iniciativa privada y financiada por Caixa Econômica Federal, a través del Programa de Arrendamiento Residencial, establecido en 1999 por el Gobierno Federal. Comprueba sus mecanismos y los efectos en la producción del espacio urbano y las acciones públicas destinadas a la producción local de la vivienda social y la legislación municipal que apoya o controla la producción. Destaca la falta de directrices específicas para la política de vivienda dentro de la política urbana de este municipio, dando lugar a una acción directa de capital privado, lo que contribuye a la producción de espacios urbanos segregados y excluyentes.

PALABRAS-CLAVE: *Expansión urbana. Vivienda social. La política urbana. La segregación espacial.*

INTRODUÇÃO

Este artigo busca compreender a produção da Habitação de Interesse Social no espaço urbano de cidades de porte médio, focando na produção promovida por agentes privados, por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal, em interface com a política urbana municipal. Tem-se como estudo de caso os conjuntos habitacionais construídos pela iniciativa privada no âmbito do PAR, em Presidente Prudente, município de porte médio do Estado de São Paulo, e sua relação com o plano diretor municipal então vigente.

Nos últimos 40 anos, o intenso processo de urbanização das cidades brasileiras elevou, ao mesmo tempo, a demanda por moradia, empregos e serviços públicos, colocando inúmeros desafios às questões relativas às políticas públicas e à gestão e organização

do território municipal. O enfrentamento dos graves problemas que atingem as cidades requer soluções articuladas de planejamento urbano e gestão urbana. Nesse contexto, a formulação de políticas públicas urbanas adequadas é fundamental, e deve contribuir para a construção de ambientes urbanos equilibrados e justos.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e o fortalecimento do município como principal ente federativo, a política habitacional passou a ser estratégica para a resolução de problemas locais. A partir dos anos 1990, as iniciativas em programas habitacionais, por parte de administrações municipais, disseminaram-se, e foram também apoiadas pelas novas políticas de financiamento em curso no Brasil. Novas linhas de financiamento foram promovidas pelo Governo Federal, a partir da Caixa Econômica Federal, que incluíram a iniciativa privada na implementação das políticas habitacionais para a população de baixa renda.

Nesse contexto, destaca-se o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado pela Medida Provisória nº 1.823/1999, com a finalidade específica de oferecer moradia à população de baixa renda, por meio da celebração de contratos de arrendamento residencial (art. 1º). Após várias reedições, foi convertida na Lei nº 10.188/2001 (Brasil, 1999, 2001).

Em sua proposta original, o PAR destinava-se à fixação da população em áreas com infraestrutura e acesso, buscando contribuir para a redução dos vazios urbanos, da especulação imobiliária e do espraiamento das periferias. No âmbito deste Programa, o papel do município, como gestor municipal, mostrava-se essencial na regulação da atuação do mercado imobiliário, na busca de cidades mais justas e inclusivas, por meio da fixação da população mais carente na estrutura urbana consolidada e com oferta de infraestrutura e serviços públicos, em consonância com a política de desenvolvimento urbano e com diretrizes que vão ao encontro dos propósitos da função social da cidade.

Presidente Prudente, município do Estado de São Paulo, situado no extremo Oeste, foi um dos beneficiados pelo programa habitacional. Entre 2003 e 2006 foram executados cinco empreendimentos com características distintas. O projeto e a execução dos conjuntos foram realizados por construtoras privadas, seguindo as propostas e diretrizes do próprio programa e, conforme recomendado no âmbito do Programa, deveriam ser implantados em áreas prioritárias para a localização das habitações, com base no interesse social, definidas pelo Poder Público municipal, em consonância com a política urbana municipal.

No entanto, evidencia-se, no âmbito da política urbana deste município, que a ausência de diretrizes específicas voltadas para a política habitacional de baixa renda induz a uma atuação direta do capital privado de forma inadequada segundo os preceitos da função social da cidade, que contribui para a reprodução de espaços urbanos segregados e excludentes.

Diante do exposto, busca-se neste artigo contribuir para a discussão sobre a produção da Habitação de Interesse Social em cidades médias, particularmente aquelas implementadas pela iniciativa privada, com recursos advindos desse importante programa.

ESPAÇO URBANO: PRODUÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS

No contexto das políticas públicas, é crucial a análise e avaliação das políticas urbanas, pois estas podem ser identificadas como políticas públicas voltadas às demandas e práticas sociais locais, produzidas no território, sendo um conceito baseado na sociedade e sua legitimidade, com controle pelos cidadãos e constante adequação da gestão; podendo ser observados, ainda, direcionamentos imprevisíveis, cujos rumos impõem reformulações (Cunha & Cunha, 2002; Alvim *et al.*, 2010).

Villaça (1999) afirma que as políticas urbanas estão baseadas nas ações reais e propostas de ação do Poder Público sobre o ambiente urbano, diretamente relacionadas com a gestão e o desenvolvimento urbanos, refletindo no processo de produção do espaço urbano segundo incentivos à expansão, à reprodução, ao adensamento e à segregação do espaço urbano, entre outros aspectos. Alvim *et al.* (2010) apontam que são várias as áreas passíveis de atuação do Poder Público local, por meio de políticas urbanas específicas, como a política habitacional, embora esta seja concorrente entre os níveis federal, estadual e municipal.

Segundo Rolnik *et al.* (2004) a política habitacional passa, obrigatoriamente, pela esfera municipal, e apresenta grande importância na reprodução do espaço urbano. Assim, seu direcionamento deve ser dado com foco na sociedade à que se aplica, na satisfação de suas necessidades, passando obrigatoriamente pela esfera municipal.

A produção do espaço urbano, no entanto, pode ser vista por meio da ação de agentes que produzem e consomem espaço, com jogos de interesses (Valladares, 1983; Marques, 2005). Nessa cadeia, o Poder Público age direta e indiretamente na produção do espaço urbano; e, mesmo se apresentando como imparcial, indica, por meio de suas ações, o beneficiamento a certos grupos, podendo resultar na manutenção da segregação no espaço urbano (Lefebvre, 1969).

Caldeira (2003) afirma que a segregação socioespacial é uma característica bastante relevante nas cidades, pois as normas e legislações que organizam o espaço urbano estão baseadas em padrões de diferenciação e de separação. A atuação do Estado, por meio de políticas públicas, também pode estimular condições para processos de acumulação e de especulação, que podem levar à segregação socioespacial urbana, uma vez que, segundo Santos (2005), o poder público, incapaz de resolver o problema da habitação, empurra a população com menos recursos para as periferias.

O processo de produção do espaço urbano no município de Presidente Prudente revela a existência de grande segregação socioespacial, principalmente quando se analisa

a sua estrutura urbana e a distribuição dos conjuntos habitacionais de baixa renda produzidos, desde a década de 1960, por agentes públicos e privados. Os empreendimentos habitacionais produzidos por meio do PAR, pela iniciativa privada, contribuem para reforçar essa lógica, mesmo no contexto de um novo Plano Diretor elaborado à luz das diretrizes do Estatuto da Cidade.

POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

A cidade de Presidente Prudente está localizada no Oeste paulista, sendo que sua colonização apoiou-se na produção agropecuária e na implantação da estação ferroviária no início do século XX. A definição de sua estrutura urbana relaciona-se diretamente com a abertura de duas áreas: Vila Goulart e Vila Marcondes. A primeira, já nos primeiros anos, assumiu o papel de centro comercial e bairro das famílias mais abastadas, enquanto a última passou a atrair empresas de beneficiamento agrícola e área residencial das classes de menor poder aquisitivo. Em 1921, o município de Presidente Prudente foi criado legalmente.

Sua expansão urbana sempre ocorreu de forma mais dinâmica na direção sudoeste, como prolongamento da Vila Goulart. Até início da década de 1960, a cidade apresentou significativa expansão territorial, sem planejamento e regularização legal. A estrutura política da cidade se formou baseada no coronelismo, apoiada inicialmente nas figuras dos ‘Coronéis’ Goulart e Marcondes, e foi reproduzida ao longo dos anos. Em 1964, a partir da mudança do sistema de Governo Federal, e havendo possibilidade de maior arrecadação municipal, o Poder Público local iniciou a regularização de loteamentos e lotes (Spósito, 1990).

Em 1968 foi construído o primeiro empreendimento de habitação social na cidade, financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), o Parque Continental, localizado na franja urbana da cidade (Silva, 2005). Nesse mesmo ano, o município foi objeto do primeiro Plano Diretor, denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), com metodologia especificada pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Como decorrência do PDDI, foi instituído o primeiro zoneamento urbano. Ambos ficaram em vigor até meados da década de 1990.

Durante a década de 1970, Presidente Prudente apresentou grande expansão territorial urbana, com o surgimento de grandes vazios no traçado da cidade por longos períodos de tempo. A malha urbana praticamente dobrou nesse período. Em 1978, foi aprovado o segundo empreendimento de moradias sociais na cidade, por meio de financiamento do BNH.

Nos anos seguintes, manteve-se o processo de crescimento da malha urbana, com a abertura de vários loteamentos na periferia, a maior parte implantada na região Oeste da cidade. Na gestão municipal 1977–1982, houve incremento na produção de conjuntos habitacionais na cidade, com dez conjuntos aprovados e implantados. No entanto, a maioria desses empreendimentos não causou a expansão urbana, pois foram implantados

em loteamentos previamente aprovados e abertos na cidade no limite da malha, embora suas localizações tenham servido para estimular a incorporação privada em novas áreas na periferia urbana, além de incentivar a segregação espacial, por meio da exclusão da população para áreas carentes ou sem infraestrutura.

A partir de 1983, com novo governo municipal, ocorreu uma mudança no processo de oferta de lotes e loteamentos, assim como em relação à construção de habitação social, com poucos investimentos públicos e privados no município. Nota-se, também, que no final da década de 1980 a propriedade do solo urbano apresentava alto grau de concentração, agindo diretamente na dinâmica do mercado, direcionando a expansão urbana e incentivando a segregação socioespacial (Spósito, 1995).

Entretanto, na década de 1990, após a criação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, em 1989, e do novo Governo Federal (1990–1992), foram aprovados e financiados 11 conjuntos habitacionais no município, na franja urbana, num total de 4 698 unidades. Na gestão municipal seguinte (1993–1996), houve concessão de Direito Real de Uso de 4 013 lotes urbanizados, sem participação de Governo Federal ou Estadual, sendo que todos os lotes se localizam em loteamentos no limite da malha ou do perímetro urbano.

No ano de 1990, foi aprovada a Lei Orgânica do município de Presidente Prudente. Com base nessa lei, e em decorrência da obrigatoriedade definida pelas Constituições Federal de 1988 e Estadual de 1989, em 1996 foi elaborado e aprovado o novo Plano Diretor municipal. Embora nesse plano fossem incluídas diretrizes gerais da política habitacional, as ações eram vagas. Não consta definição de áreas ou regiões prioritárias para habitação social, ou passíveis de aplicação de instrumentos urbanísticos indicados para assegurar a função social da propriedade, ou reduzir a segregação socioespacial urbana. Em 1998, foi aprovada legislação que permitiu ao proprietário imobiliário a possibilidade de solicitar a definição de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) junto à Prefeitura, o que auxiliou na inclusão de áreas desvalorizadas no mercado voltado à construção de habitação social.

Durante a gestão presidencial 1995–2002, a Política Nacional de Habitação visava à descentralização da execução dos programas habitacionais, com incentivo a ações dos governos municipais como agentes promotores de habitação social. Em Presidente Prudente, na gestão 1997–2000, cinco empreendimentos de habitação social foram executados na cidade, sendo quatro com financiamento do CDHU e um particular.

Em 1999, foi editada a Medida Provisória nº 1.823/1999, que criou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) pelo Governo Federal, nova forma de agenciamento da habitação. Esse programa veio beneficiar Presidente Prudente com a construção de habitações de interesse social entre os anos de 2003 e 2006.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257) foi sancionado em 2011. O município de Presidente Prudente optou por não revisar o Plano Diretor de 1996. Em 2003,

uma nova legislação de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano foi sancionada, incorporando em seu texto a possibilidade de criação de ZEIS por meio da solicitação do proprietário imobiliário.

O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E SEUS EFEITOS

Em 1998, a Política Nacional de Habitação (PNH) em vigor visava ao atendimento das camadas de baixa renda e ao aumento do controle social na gestão com descentralização dos programas de habitação para o âmbito municipal e o incentivo da participação da iniciativa privada na implementação desses programas. Nessa perspectiva, foi criado, em 1999, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), para financiamento habitacional para população com renda de até seis salários-mínimos, por meio da aquisição segundo arrendamento.

O Programa de Arrendamento Residencial podia apresentar diversas modalidades de empreendimentos, mas com preferência para implantação de empreendimentos na malha urbana, com urbanização consolidada, buscando redução de vazios urbanos. A elaboração dos projetos e a execução das obras eram funções das construtoras contratadas. Foram definidos dois patamares para financiamento do PAR, cuja diferenciação baseava-se na faixa de renda do público destinatário como arrendatário: o PAR-1 para renda de até seis salários-mínimos; e o PAR-2 para renda de até quatro salários-mínimos.

O Programa de Arrendamento Residencial foi criado como resposta ao não atendimento da população de menor renda no financiamento de habitação nos demais programas implementados até então, com aquisição por meio do arrendamento. A definição de prioridades para implantação do Programa deveria ser feita pelo Poder Público municipal, baseado no Plano Diretor aprovado, segundo as áreas caracterizadas como prioritárias ou Zonas de Interesse Social (ZEIS); ou seja, a relação com a política urbana local era essencial, incentivando a implantação de conjuntos menos excludentes e segregadores. Apesar disso, em Presidente Prudente essa definição não ocorreu.

Como destacado, o então Plano Diretor vigente não indicava os locais prioritários para a implantação de Habitação de Interesse Social, deixando para a iniciativa privada a localização dessas áreas. Além disso, a candidatura da cidade no Programa foi iniciativa dos agentes privados (construtoras, imobiliárias e proprietários de terras), interessados em investir no mercado de habitação social.

Entre os anos de 2003 e 2006, cinco empreendimentos foram aprovados e construídos no âmbito do PAR, com características distintas, e os dois patamares de renda foram estipulados pelo Programa. Em novembro de 2003 foi iniciada a construção do Conjunto Residencial Bela Vista e, a partir de então, mais quatro empreendimentos foram aprovados: Conjunto Residencial Atalaia (dezembro de 2003); Conjunto Residencial Laura (dezembro de 2003); Conjunto Residencial Esmeralda (setembro de 2004); e Conjunto Residencial Monte Carlo (outubro de 2006). Tais conjuntos diferem quanto à tipologia

construtiva, área de implantação, quantidade de famílias beneficiadas, valores de financiamento e relação com a estrutura urbana.

A pesquisa apontou que a localização dos conjuntos na malha urbana está baseada na disponibilidade de áreas privadas e baratas, sem relação com déficit habitacional setorizado, disponibilidade de serviços e/ou equipamentos urbanos, ou outro levantamento elaborado, assim como a faixa de financiamento liberada, relacionada ao padrão de acabamento da obra, não foi definida por carência de habitação no referido patamar, mas por disponibilidade de liberação de verba do banco financiador.

A Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, nos processos do PAR, participou apenas com aprovação dos projetos junto à Secretaria de Planejamento, e colaborou com parte dos cadastramentos de interessados. Pode ser observada a reprodução das características de implantação da habitação social nas áreas periféricas da cidade.

Em 2003, o Governo Federal alterou o perfil do PAR e, em 2009, reduziu o interesse por esse Programa a partir do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida; que relegou o PAR ao segundo plano.

Em 2007, ocorreu o processo de revisão do Plano Diretor municipal de Presidente Prudente, que foi aprovado no início de 2008. Da mesma maneira que o Plano de 1996, o novo plano não define ZEIS. Mesmo com a definição de instrumentos urbanísticos voltados para a “justiça social da propriedade e da cidade”, o novo Plano Diretor não busca reverter o processo de expansão urbana da cidade. A manutenção de grandes vazios urbanos e a construção de Habitação de Interesse Social nos limites da cidade têm sido reforçados também no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, resultando em uma produção segregada e excludente do espaço urbano, dirigida pelo capital.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos conjuntos habitacionais executados em Presidente Prudente por meio de financiamento do Programa de Arrendamento Residencial possibilitou compreender a ação do Estado e da iniciativa privada sobre a produção do espaço urbano deste município, parte do percurso histórico de implantação dos vários conjuntos habitacionais na cidade.

Por meio da análise dos Planos Diretores pode-se verificar que o município carece de uma política urbana inclusiva, voltada para orientar a produção de habitação social para a população de baixa renda. Entrevistas com técnicos municipais apontaram que o Poder Público municipal não tem intenção de definir áreas para Habitação de Interesse Social — ZEIS, pois considera que haveria diminuição da oferta de moradia popular pela iniciativa privada, além de considerar restrita a sua capacidade de atuação frente ao problema.

É válida a comparação entre essa afirmação e a análise de que os problemas urbanos não são decorrentes exclusivamente de questões políticas, mas são seus principais obstáculos, sendo eles viabilizados por meio da capacidade dos grupos e classes dominantes em impor sua ideologia, inclusive aos próprios técnicos.

A pouca clareza das políticas urbanas deixa em aberto muitos caminhos de ação pública, como acontece, também, com a política habitacional municipal, que não se mostra inclusiva, e atualmente tem nos agentes privados a base para provisão e gestão da habitação social que, por sua vez, reproduz espaços urbanos segregados. Dessa forma, o modelo de empreendimento contribui para a expansão e fragmentação urbana do território municipal, pois vincula-se às localizações mais distantes do centro, junto à franja urbana.

Nesse sentido, pode-se afirmar que a falta de atuação do Poder Público evidencia uma omissão em relação à prática dos agentes privados, ocorrendo descaso sobre a produção habitacional para a população de baixa renda, que tem auxiliado no processo de segregação e desigualdade socioespacial. Em sentido inverso, sua ação deveria ser proativa, buscando minimizar esses efeitos por meio de políticas efetivas de integração espacial e social.

Da mesma forma, a inclusão de instrumentos urbanísticos no Plano Diretor Municipal, aprovados na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade, possibilita sua aplicação no espaço urbano, o que auxiliaria na gestão e planejamento do território, se efetivamente implementados, diminuindo o desequilíbrio social urbano.

A análise dos empreendimentos residenciais financiados pelo PAR, em Presidente Prudente, possibilitou verificar a ausência de políticas públicas — urbana e habitacional —, voltadas ao cumprimento da função social da cidade, reforçando o processo de produção do espaço urbano cada vez mais orientado pelos interesses do capital, o que contribui para a expansão da malha urbana de forma segregada e fragmentada. Portanto, conclui-se que a produção do espaço urbano neste município é produto direto do capital, sem interesse de controle ou direcionamento pelo Poder Público, fruto da ausência de uma política urbana socialmente justa e inclusiva.

REFERÊNCIAS

- ALVIM, A.T.B.; CASTRO, L.G.R.; ZIONI, S. Avaliação de políticas urbanas. In: ALVIM, A.T.B.; CASTRO, L.G.R. (Org.). *Avaliação de políticas urbanas: contexto e perspectivas*. São Paulo: Romano Guerra, 2010. p.13-41.
- BRASIL. Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999. Cria o programa de arrendamento residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 30 abr. 1999. Seção 1.
- BRASIL. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o programa de arrendamento residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 14 fev. 2001. p.4.
- CALDEIRA, T.P.R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2.ed. São Paulo: EDUSP, 2003.
- CUNHA, E.P.; CUNHA, E.S.M. Políticas públicas sociais. In: CARVALHO, A.M. *et al. Políticas públicas*. Belo Horizonte: UFMG, 2002. p.11-26.
- LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

MARQUES, E. Elementos conceituais da segregação, da pobreza urbana e da ação do Estado. In: MARQUES, E.; TORRES, H. (Org.). *São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais*. São Paulo: Senac, 2005. p.19-56.

ROLNIK, R. *et al. Plano diretor participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos*. Brasília: Ministério das Cidades, 2004. Disponível em: <www.viaciclo.org.br/portal/documentos/doc_details/148-guia-elaboracao-plano-diretor-participativo-min-cidadesconfea>. Acesso em: 1 nov. 2008.

SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. 5.ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SILVA, R.B. *Segregação e/ou integração: o programa de desfavelamento e loteamentos urbanizados em Presidente Prudente*. 2002. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2005.

SPOSITO, E.S. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. 1990. Tese (Doutorado) — Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPÓSITO, M.E.B. A expansão territorial urbana de Presidente Prudente. *Recortes*, n.4, p.5-40, 1995.

VALLADARES, L.P. (Org.). *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1983.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C.; SCHIFFER, S.R. (Org.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EDUSP, 1999. p.169-243.

Recebido em
25/6/2012,
reapresentado em
21/11/2012 e aceito
para publicação em
14/1/2013.

SIBILA CORRAL DE ARÊA LEÃO HONDA Professora Doutora | Universidade do Oeste Paulista | Curso de Arquitetura e Urbanismo | Rod. Raposo Tavares, km 572, Limoeiro, 19067-175, Presidente Prudente, SP, Brasil | Correspondência para/Correspondence to: S.C.A.L. HONDA | E-mail: <sibila@unoeste.br>.

ANGÉLICA TANUS BENATTI ALVIM Professora Doutora | Universidade Presbiteriana Mackenzie | Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo | São Paulo, SP, Brasil.