

## **POLÍTICA HABITACIONAL E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE DA FORMAÇÃO DE NOVAS ÁREAS CENTRAIS NA CIDADE DE MARÍLIA-SP<sup>1</sup>**

### **HOUSING POLICY AND URBAN SPACE PRODUCTION: AN ANALYSIS OF THE NEW CENTRAL AREAS IN THE FORMATION OF MARÍLIA-SP CITY**

Heloísa Mariz Ferreira<sup>2</sup>

**RESUMO:** Neste artigo, tratamos do papel do Estado na produção do espaço urbano, através da política habitacional e do padrão locacional dos empreendimentos populares, que tem contribuído para a formação de novas áreas centrais. A política habitacional esteve na esteira do processo de desconcentração político-administrativa, iniciado na década de 1980, no qual estados e municípios ganharam número significativo de atribuições. A participação dos municípios no funcionamento das políticas habitacionais, que já se mostrava relevante, em função do papel de seleção e doação de terrenos, foi reforçada. Somou-se a este quadro, a crise econômica desencadeada na década de 1980 e os argumentos baseados no aumento da inflação, que estimulou a escolha por terrenos localizados em descontínuo ao tecido urbano consolidado. Os processos de segregação socioespacial foram intensificados e houve o aumento das distâncias em relação ao centro das cidades, surgindo demandas por bens e serviços, contribuindo para a formação de subcentros e denominados comércios de vizinhança. Isso estendeu a segmentação socioespacial para além da habitação e incorporou a dimensão do consumo. Tendo a cidade de Marília, situada no estado de São Paulo, como estudo de caso, pudemos verificar a localização de empreendimentos populares nas Zonas Sul, Norte e Oeste, assim como a existência de subcentros e comércios de vizinhança.

**PALAVRAS-CHAVE:** Produção do espaço urbano, Centralidade intraurbana, Subcentros, Política habitacional, Marília-SP.

**ABSTRACT:** In this article, we analyze state's role in the production of urban space through the housing policy and the locational pattern of popular projects, which have contributed to the formation of new central areas. The housing policy was in the path of political – administrative decentralization process, initiated in the 1980s, in which states and municipalities have gained significant number of assignments. The participation of municipalities in the functioning of housing policies, which already shown to be relevant due to the role of selection and donation of lands, has been strengthened. It was added to this scenario the economic crisis triggered in the 1980s and the increase in the inflation, which stimulated the option of lands located in the consolidated discontinuous urban fabric. The socio-spatial segregation processes have been intensified and increased distances in relation to the city

---

<sup>1</sup> Este artigo é resultado de Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para a obtenção do título de bacharel em Geografia pela FCT/Unesp, Campus de Presidente Prudente, a pesquisa subjacente foi financiada pela FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) – processo 2012/07076-0, e orientada pelo Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker.

<sup>2</sup> Doutoranda no Programa de Pós Graduação da FCT/Unesp, Campus de Presidente Prudente.

center, favoring the emerge of demands for goods and services and the formation of sub-centers and neighborhood trades. This situation extended the socio-spatial segmentation to beyond the housing and incorporated the consumption dimension. Having the city of Marília located, located in the stated of São Paulo, we could verify the location of popular projects in the South, North and West sides, as well the existence of sub-centers and neighborhood trades.

**KEYWORDS:** Production of urban space, Intra-urban centrality, Subcenters, Housing policy, Marília-SP.

## **Introdução**

Tendo em vista as cidades brasileiras, podemos afirmar que, de modo geral, os segmentos de alta renda residiram no centro das cidades, enquanto os segmentos de baixa renda, nas periferias geométricas destas, embora algumas dinâmicas controversas a este quadro típico puderam ser observadas. Sendo o espaço urbano fortemente marcado pelos processos de diferenciação e segmentação socioespaciais.

Podemos caracterizar os centros das cidades historicamente constituídos por diversos meios de consumo coletivos; pela concentração das atividades comerciais e de serviços, públicos ou privados; pelo espaço simbólico, tanto religioso, quanto do Estado; pela aglutinação dos fluxos, de pessoas e veículos. Por esta importância material e também simbólica, esta área se mostrou bastante atraente às famílias de alto poder aquisitivo.

As periferias exibiram, por outro lado, imóveis baratos, inseridos ou não em loteamentos irregulares, por meio da autoconstrução ou da produção de moradias realizada pelo Estado. Sob as ações do poder público, portanto, os processos de diferenciação e segmentação socioespaciais foram corroborados. Verificamos que no recorte temporal analisado no presente trabalho, a responsabilidade pela escolha dos terrenos e de aporte de infraestruturas coube às municipalidades. Segundo Bonduki (2009) e Namur (2004), as prefeituras têm alegado o baixo preço dos terrenos localizados nas áreas periféricas, ainda que exista a possibilidade da anulação dos mesmos, em decorrência da necessidade de extensão territorial das infraestruturas, equipamentos e serviços.

Se este foi o padrão locacional dos empreendimentos populares até aproximadamente a década de 1970, a partir da década de 1980, isso foi agravado quando o poder público passou a priorizar terrenos localizados em descontínuo ao tecido urbano consolidado, sob a justificação do agravamento da crise econômica e do aumento da inflação. O que reforçou processos de segregação socioespacial, já presentes em grande número de cidades brasileiras.

Com uma população residente mais distante do centro principal, atrelada à mobilidade e à acessibilidade deficientes, houve crescente demanda por bens e serviços, inclusive de necessidades cotidianas, contribuindo para a emergência naquelas áreas de subcentros e comércios de vizinhança, com pudemos verificar. Neste trabalho, nosso recorte territorial é a cidade de Marília, situada no estado de São Paulo.

Assim, nas áreas da cidade onde estão presentes conjuntos habitacionais populares, identificamos a existência de subcentros ou comércios de vizinhança. A partir disso, buscamos contribuir para a compreensão da formação de novas áreas

centrais, atreladas à implantação desse tipo de habitat urbano em Marília. Para tanto, o entendimento da produção do espaço urbano e da gestão da política habitacional brasileira, além do modo como estes processos se dão nesta cidade, mostram-se fundamentais.

### **A produção do espaço urbano: agentes e processos**

Sob o modo capitalista de produção, a produção do espaço urbano exhibe características novas, com conteúdos e contornos distintos dos períodos históricos precedentes, pois a lógica do capital se expande sobre o território e a sociedade, o que torna o espaço também mercadoria, através da instituição da propriedade privada (CARLOS, 2011a, p. 64-5).

Em função disso, os cidadãos têm distintas capacidades de apropriação e produção do espaço urbano, reforçando a divisão em classes existente na sociedade capitalista. Ou seja, uma morfologia espacial se sobrepõe à morfologia social (CARLOS, 2007, p. 49; 2011a).

Segundo Carlos (2011a), a sociedade é, neste sentido, sujeito da produção do espaço, a partir de relações sociais que se dão num espaço-tempo. Mostra-se fundamental, então, a compreensão dos papéis desempenhados pelos diversos agentes produtores do espaço urbano, com interesses ora conflitantes, ora convergentes.

Para Capel (1974), os agentes produtores do espaço urbano são os seguintes: proprietários dos meios de produção; proprietários do solo; promotores imobiliários; empresas de construção e organismos públicos. Segundo este autor, a produção do espaço urbano se dá em função dos interesses particulares de parcelas da população, por meio de marcos jurídicos, que regulam e legitimam suas ações, ainda que numa aparente neutralidade.

Um pouco distintamente, Corrêa (1989) incorpora os movimentos sociais excluídos, que se somam aos proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; e o Estado.

Dentre os agentes, a importância do Estado se sobressai, já que seus papéis compreendem as ações de industrial, consumidor, promotor imobiliário, proprietário fundiário e também de produtor. Para além de uma soma de papéis, o Estado atua como regulador das ações e dos conflitos entre os agentes, sendo, por isso, alvo principal das demandas dos movimentos sociais (CORRÊA, 1989; 2011).

A distinção dos grupos não se mostra, entretanto, tão rígida, porque se trata, basicamente, de tipologias. Contemporaneamente, a ação dos agentes não se restringe a um setor da economia e a contradição maior entre capital e trabalho faz com que as relações entre os agentes hegemônicos sejam cada vez mais imbricadas, agregando maior controle da produção do espaço urbano e maior poder de segregação socioespacial (CÔRREA, 1989).

Conforme Sposito (2004), dentre os agentes produtores do espaço urbano, mostram-se cada vez mais relevantes os promotores imobiliários, especialmente com o aumento da concentração de renda; a aceleração da urbanização brasileira; e o crescimento dos papéis de cidades médias, no caso do nosso recorte analítico.

Como as áreas centrais foram, de modo geral, bastante valorizadas, os segmentos sociais de menor poder aquisitivo foram e ainda são impelidos à procura por moradias em áreas desvalorizadas das cidades, nas periferias distantes do centro da cidade e, por vezes, do tecido urbano consolidado. Direcionados a estes segmentos, foram criadas agências estatais, no Brasil, por volta dos anos de 1940,

com o objetivo de prover moradias. A trajetória destas agências evidenciou, contudo, desvios desta orientação, quando segmentos de maior aquisitivo foram contemplados, sem que os processos de diferenciação e segregação fossem arrefecidos (BOTELHO, 2007).

### **Entre diferenciação, segregação e fragmentação socioespaciais**

Em função da desigualdade de forças entre os diversos agentes, o processo de diferenciação socioespacial, imanente à produção do espaço urbano, é intensificado e pode se desdobrar em segregação socioespacial e fragmentação socioespacial. Em Marília, já no início da formação do núcleo urbano, uma clara diferenciação se conformou, através de uma organização interna baseada na relação entre centro e periferia, na qual o centro recebeu constantes aportes de infraestruturas e meios de consumo coletivos, em oposição às periferias.

Conforme Carlos (2007, p. 57), a diferenciação socioespacial é expressão de uma realidade marcada pela contradição e por seus conflitos latentes, ao mesmo tempo em que consiste em condição e produto da realização capitalista. É na cidade, portanto, que a diferença se manifesta em sua negatividade, decorrente da diferenciação dos modos de apropriação da cidade. Assim, tem-se a diferenciação socioespacial derivada de uma desigualdade socioespacial, intrínseca à sociedade capitalista. Segundo Sposito (1996b), estes processos implicam, por sua vez, em segmentações socioespaciais que quando intensificadas, originam processos de segregação socioespacial.

Sobre as estratégias mais recentes de apropriação do espaço urbano, Sobarzo Miño (2000) afirma que os segmentos de maior poder aquisitivo buscam, na atualidade, a periferia das cidades, sobretudo os espaços residenciais fechados de alto padrão, que garantem a sensação de segurança, distinção social e convivência entre iguais. Por outro lado, os segmentos de baixo poder aquisitivo residem em áreas pericentrais em processo de degradação e na periferia, a partir da autoconstrução e dos empreendimentos populares, nos quais, de modo geral, os lotes são exíguos, as casas contam com pouco conforto e os loteamentos são precariamente atendidos em infraestrutura.

Mais recentemente, conforme Sposito (2013, p. 80), a intensa dispersão das cidades, proporcionada pela modernização dos sistemas de transporte, pela multiplicação do uso de meios individuais de deslocamento e pela expansão territorial acompanhada da diferenciação socioespacial, tem sido acompanhada pela emergência de áreas que concentram atividades comerciais e de serviços. Essas áreas compõem tanto os subcentros, como outras caracterizadas pelo atendimento do consumo cotidiano, sem a diversidade funcional dos primeiros. Nas últimas décadas, no caso das cidades médias, tem-se observado o surgimento de grandes superfícies comerciais e de serviços, como *shopping centers* e centros especializados.

Para Salgueiro (2012), as novas formas de expansão das cidades respondem às demandas de uma sociedade fortemente baseada no consumo, cujos valores e objetivos foram transformados. Novas lógicas comandam a produção do espaço urbano, marcada pela emergência de novos centros de consumo, que expressam diferentes temporalidades e modos de vida, contrapondo-se à organização interna das cidades industriais, que exibiam um único centro.

Segundo Sposito (1996a), a fragmentação teve início e se consolidou com a urbanização em descontínuo, seja através da implantação de loteamentos populares

e conjuntos habitacionais, seja dos empreendimentos de alto padrão, observáveis em diferentes tipologias urbanas. Isso em função da concretização dos interesses dos agentes ligados à incorporação fundiária e promoção imobiliária.

Decorrentes de espaços de moradia e espaços de consumo fragmentados e que tendem à homogeneidade, as práticas espaciais tornam-se também fragmentadas, por se realizarem segundo o contexto socioespacial. “A vida urbana se torna mais complexa, no sentido de que novas clivagens socioespaciais vêm se somar às preexistentes” (SPOSITO, 2011).

Acreditamos que a emergência de subcentros, embora menos impactantes que *shopping centers*, contribuem para a diversificação e complexificação das práticas espaciais, e se inserem, portanto, no processo de fragmentação socioespacial.

### **Políticas habitacionais e produção do espaço urbano em Marília-SP**

As primeiras medidas governamentais sobre a questão da moradia remetem ao final do século XIX, motivadas pelo aumento de moradias precárias nos centros das principais cidades do país, em decorrência da abolição da escravidão. Muitas das medidas governamentais foram ineficazes, o que se mostrou evidente quando se verificou a continuidade da opção por cortiços para as famílias de baixa renda, sobretudo nas áreas centrais de grandes cidades brasileiras, a exemplo de São Paulo e Rio de Janeiro, em função da proximidade dos locais de trabalho e do baixo preço do aluguel. Entretanto, até este momento, o conflito em torno do acesso à moradia era travado entre os inquilinos e os proprietários de imóveis, concernentes aos valores dos aluguéis. Com a Revolução de 1930, este quadro foi modificado por uma intensa intervenção estatal, a fim de alavancar o desenvolvimento capitalista do país (FERNANDES, 1998).

Nos primeiros anos de 1940, montou-se uma estrutura creditícia para a aquisição da moradia, através das Caixas Econômicas, Companhias de Capitalização e do Instituto de Aposentadorias e Pensões, gerando um surto imobiliário, logo freado pela alta da inflação (MELO, 1990). Nos anos de 1960, o crédito imobiliário foi retomado, principalmente com a montagem do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Este sistema foi responsável por um montante de financiamentos imobiliários desconhecidos da história brasileira até então, num momento caracterizado por intensa urbanização e demanda por moradias, em que as altas taxas inflacionárias e as taxas de juros nominais fixas restringiam ainda mais o seu acesso (SANTOS, 1999).

Órgão fundamental do SFH, o Banco Nacional de Habitação (BNH) comandou a gestão dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e das cadernetas de poupança, bem como a delimitação das condições dos financiamentos. Tornou-se, então, em linhas gerais, responsável pela liquidez do sistema. Embora tenha apresentado um funcionamento inovador e, a princípio, autossuficiente em relação aos recursos financeiros, o BNH estava vulnerável às flutuações da economia, por estar atrelado ao FGTS, às cadernetas de poupanças e à inadimplência dos mutuários (SANTOS, 1999).

Como agente executor, o SFH contava com as Companhias de Habitação Popular (COHABs), responsáveis pela execução dos projetos e contratação, via licitação, das empresas construtoras. Por meio das COHABs, a produção de moradias populares exibiu aumento notável, concentrando-se, principalmente na modalidade de conjuntos habitacionais (FERNANDES, 1998).

A elaboração dos programas, através do Sistema Financeiro de Habitação, foi incumbência da Caixa Econômica Federal (CEF), que delimitava a padronização das moradias e à COHAB a execução dos projetos. Os empreendimentos da cidade de Marília estavam todos vinculados à COHAB-BAURU, que tinha seu capital atrelado ao município de Bauru. Os municípios tiveram, de maneira geral, a função de pedidos de financiamentos, com papéis fundamentais tanto no que se refere à modalidade de conjuntos tradicionais, quanto aos alternativos, como os vinculados ao sistema de mutirão e lotes urbanizados<sup>3</sup>.

Em muitas cidades médias, as COHABs tiveram um papel significativo na produção do espaço urbano, num contexto de intensificação do processo de urbanização e no aumento de importância de seus papéis. Em cidades paulistas como Marília e Bauru, o número de habitações ultrapassou quatro mil unidades.

Na cidade de Marília, nosso recorte territorial, os empreendimentos executados pela COHAB tiveram início com o Núcleo Habitacional Castelo Branco, já no final da década de 1960. Nas décadas seguintes, observou-se seleção de terrenos em áreas descontínuas, em parcelas específicas da cidade, especialmente a Norte e Sul (ZANDONADI, 2008).

Isso, segundo Botelho (2007), teria se dado em decorrência da alta inflação do período (década de 1980), no qual as agências estatais de provisão habitacional optaram por implantar os empreendimentos populares em descontínuo ao tecido urbano e, recorrentemente, com precário aporte de infraestrutura. Cabe questionarmos, todavia, se este fator não consistiu, na verdade, em justificativa para maior impulso ao afastamento de populações de baixa renda, impulsionando ainda mais o processo de segregação socioespacial.

Na mesma década, a crise do sistema habitacional se intensificou, concomitante à substituição do modelo de política habitacional empregado até então. Foram fundamentais para o dismantelamento do modelo a falta de diagnóstico da questão habitacional, o baixo atendimento às famílias de baixa renda e/ou com inserção instável no mercado de trabalho e a imaturidade democrática das instituições responsáveis, passíveis de práticas clientelistas (SANTOS, 1999).

Mesmo com as expectativas da opinião pública acerca da redemocratização do país naquele período e do equacionamento da questão habitacional, o rearranjo das políticas não se mostrou suficiente, por não se constituir numa verdadeira ruptura em relação às anteriores (ARRETCHE, 1996; MELO, 1988).

Com a extinção do BNH, a função de gestão dos recursos e financiamentos habitacionais foi repassada, então, à Caixa Econômica Federal, com pouca experiência no gerenciamento de programas habitacionais. As ações tomadas posteriormente privilegiaram os programas habitacionais alternativos (BOSCARIOL, 2011; SANTOS, 1999).

Santos (1999), salienta que estas mudanças resultaram, em linhas gerais, num esvaziamento das funções do extinto BNH, fragmentação das instituições encarregadas do enfrentamento da questão habitacional, pouca capacidade decisória e poucos investimentos. Com o governo de Fernando Collor (1990-1992), este quadro sofreu agravado em função de uso questionável dos recursos e acompanhados por práticas clientelistas. Com a entrada do presidente Itamar Franco, alguns avanços foram obtidos, com destaque para a inclusão nas responsabilidades do Ministério de Bem-Estar Social da política habitacional,

---

<sup>3</sup> Os dados foram obtidos a partir de contato realizado com responsável da COHAB Bauru, via correio eletrônico.

atrelada à obrigatoriedade de conselhos comunitários e formação de fundos com a contrapartida financeira de estados e municípios.

No governo de Fernando Henrique Cardoso, medidas foram tomadas no enfrentamento das principais deficiências identificadas, por meio do atendimento a faixas de renda mais baixas, inclusive famílias de precária inserção no mercado de trabalho, concomitante a propostas de maior controle social, maior participação das respectivas prefeituras municipais e diminuição dos custos das habitações etc. (AZEVEDO, 2007; SANTOS, 1999).

A pouca ênfase na produção de novas habitações e a despreocupação com o retorno dos investimentos realizados limitou sua continuidade e, conseqüentemente, seu impacto sobre o déficit habitacional quantitativo, que se somou ao contexto desfavorável pelo qual o país passava (SANTOS, 1999).

Entre as décadas de 1980 e 1990, o contexto nacional foi marcado pelo debate acerca da descentralização político-administrativa e do fortalecimento das esferas subnacionais de governo. Entre as diversas políticas, a habitacional foi que apresentou maiores sucessos neste processo, sobretudo nos estados de São Paulo e Ceará, que montaram sistemas estaduais de habitação (ARRETCHE, 1996; 1999).

No estado de São Paulo emergiu a Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CDH), no ano de 1983, logo depois alterada para Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) (OLIVEIRA, 2003). Através da CDHU, os programas habitacionais foram gradativamente incorporados às funções do governo estadual paulista, com recursos financeiros e humanos próprios, proporcionando uma progressiva autonomização da política habitacional no estado de São Paulo (ARRETCHE, 1996).

Com a retomada de um contexto favorável foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com a finalidade de realizar grandes aportes de infraestrutura e obras sociais. Tornou-se possível, então, maior aporte financeiro no setor habitacional, como estratégia a longo prazo, através da proposta do Programa Minha Casa, Minha Vida (BONDUKI, 2009). No programa, compete ao Ministério das Cidades a definição dos parâmetros de enquadramento dos adquirentes dos benefícios, sem desconsiderar o papel dos municípios na seleção de outras variáveis, quando aprovados em conselhos locais de habitação, respeitando as políticas habitacionais já existentes e as regras do Ministério das Cidades (MINISTÉRIO DAS CIDADES).

No que se refere às áreas urbanas, o programa prioriza projetos em que estados e municípios participem com a doação de terrenos em área urbana consolidada ou em expansão; a desoneração tributária para as construções de interesse social; a instrumentalização de medidas que controlem a retenção de áreas urbanas inutilizadas; e a instalação de equipamentos e serviços (MINISTÉRIO DAS CIDADES).

Entretanto, o programa foi estendido para outras faixas de renda, contemplando a classe média e o setor privado, o que diminui o impacto que o alto aporte de recursos poderia produzir nos segmentos de baixa renda, com o financiamento de unidades habitacionais de custo baixo, em número elevado e subsidiado (BONDUKI, 2009).

Na cidade de Marília, o programa é complementado pelo Meu Sonho, Minha Casa, que consiste na ampliação do PMCMV às famílias com renda mensal de até dez salários mínimos. Trata-se da concessão de benefícios como a isenção do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) e outras taxas às empresas construtoras. Aos mutuários são concedidos a isenção do IPTU (Imposto Predial e

Territorial Urbano) e do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis) no período do financiamento<sup>4</sup>.

No tópico seguinte, vamos analisar a produção do espaço em Marília, seus agentes produtores e o impacto das implantações dos conjuntos habitacionais e loteamentos populares sobre sua expansão territorial.

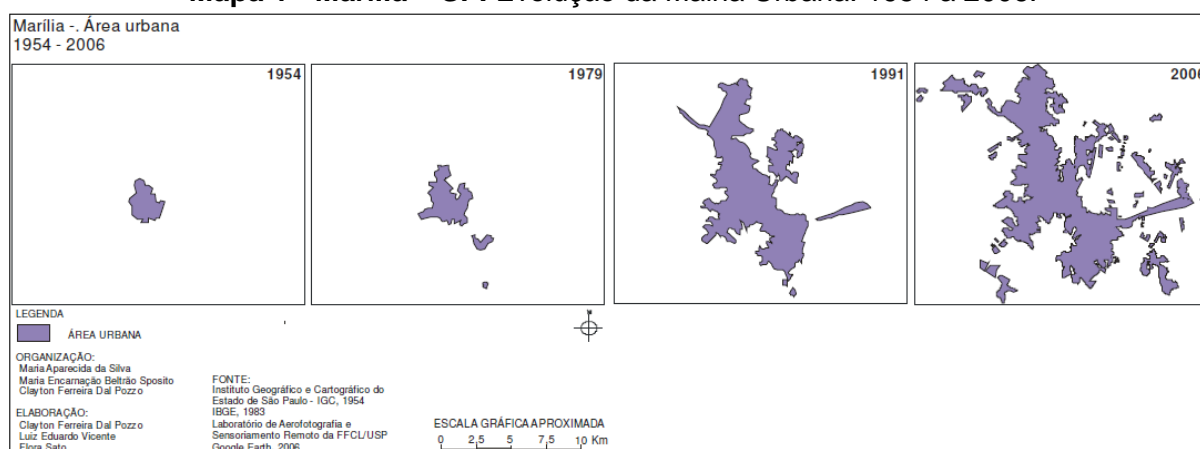
### Marília: de caminhos segregados aos fragmentos

A partir da análise de diferentes obras (DELICATO, 2004; LEME, 1999; MELAZZO, 2012; ZANDONADI, 2008), podemos afirmar que a formação do núcleo urbano de Marília remete à junção de três patrimônios, de proprietários rivais, Alto Cafezal, Marília e Vila Barbosa. Já neste momento, uma clara segmentação socioespacial se visualizava. O Alto Cafezal continha a Igreja Santo Antônio, localizada em frente ao centro comercial, de costas às residências das famílias mais pobres. Também se encontrava neste patrimônio, a zona do meretrício, onde se fechavam importantes negócios da cidade. Sendo assim o patrimônio onde se ‘movimentava a cidade’ (DELICATO, 2004).

A instalação do município se deu em 1929. Décadas depois a cidade exibiu intenso crescimento demográfico e expansão territorial, através da ocupação dos três patrimônios e do surgimento de outros, que acompanharam o traçado da ferrovia. Teve papel importante na expansão, a constituição de uma relevante indústria baseada na produção de óleos. Na década de 1940, embora novos ramos industriais tivessem surgido, a expansão urbana arrefeceu, retomada, anos mais tarde, pelo Estado (MELAZZO, 2012; ZANDONADI, 2008).

Segundo Zandonadi (2008), tal expansão se deu nos anos de 1960, através da implantação de empreendimentos populares pelo BNH, localizados em contínuo ao tecido urbano. Esta situação foi modificada no final da década e na seguinte, quando conjuntos habitacionais e loteamentos populares foram instalados também em descontínuo. Com isso, houve o aumento dos ‘vazios urbanos’ e as descontinuidades territoriais, o que fez aumentar as distâncias entre as parcelas do espaço urbano de Marília.

**Mapa 1 - Marília – SP. Evolução da Malha Urbana. 1954 a 2006.**



Extraído de Zandonadi (2008).

<sup>4</sup> Informações colhidas no sítio [www.marilia.sp.gov.br](http://www.marilia.sp.gov.br)



Podemos observar na representação cartográfica que, de início, o tecido urbano mostrava-se compacto, quando, nos anos de 1970, passou a exibir descontinuidades territoriais, originadas pela implantação de empreendimentos populares, cujos bairros apresentavam alta densidade de moradias e deficientes aportes de infraestrutura e serviços urbanos (ZANDONADI, 2008).

Atualmente, os empreendimentos se concentram sobretudo na Zona Sul, já próximos à área rural, e na Zona Norte, onde se encontram distritos industriais e os preços dos terrenos são baixos. Conforme Zandonadi (2008), a expansão territorial e a segmentação socioespacial contribuem de forma significativa para a formação de novas áreas centrais. Isso porque, favorecem a localização de empresas segundo o público-alvo, conformando um padrão do espaço de consumo, de acordo com o segmento social que habita o bairro ou as proximidades.

Também faz parte do processo de segmentação socioespacial e contribui para a formação de novos centros, a proliferação de espaços residenciais fechados de alto padrão, situados em descontínuo ao tecido urbano, sobretudo na Zona Leste da cidade, onde não verificamos a existência de empreendimentos populares.

### **A política habitacional na produção do espaço urbano de Marília-SP**

De início, os empreendimentos populares foram construídos sob a gestão da Companhia de Habitação Popular (COHAB). O primeiro deles foi o Núcleo Habitacional Castelo Branco, construído em 1969; seguido do Núcleo Costa e Silva, em 1971; Núcleo Juscelino Kubischchek, em 1980; Núcleo Nova Marília, em 1983; Núcleo Chico Mendes, em 1989; Núcleo Fernando M.P. Rocha, em 1989 e Núcleo Monsenhor João B. Toffoli, em 1993. Paralelamente, foram concedidos também subsídios à ampliação de moradias e construções em mutirão<sup>5</sup> (FERREIRA, 2013).

Anos depois, a CDHU passou a mostrar maior participação na produção de conjuntos habitacionais e loteamentos populares, em detrimento da COHAB, que já exibiu um contínuo enfraquecimento (ARRETCHE, 1996, 1999; OLIVEIRA, 2003). Na cidade de Marília, particularmente, a companhia estadual foi responsável pela oferta do conjunto habitacional Jânio Quadros, em 1996; dois anos depois, pelo conjunto Paulo Lúcio Nogueira; pelo conjunto Nova Marília III, nos anos 2005 e 2006; e, nos mesmos anos ainda foi implantado, o conjunto Nova Marília IV<sup>6</sup>.

Com a formação do Ministério das Cidades, a participação do governo federal na oferta e/ou financiamento de moradias teve um grande crescimento, por meio do programa Minha Casa, Minha Vida. Mas a sua concretização esteve vinculada a outros programas habitacionais, formulados pelas esferas municipais de governo, como na cidade de Marília, atrelado ao programa Minha Casa, Meu Sonho.

No quadro seguinte, procuramos elaborar uma síntese dos empreendimentos populares, relacionando-os com os respectivos anos de implantação e programas habitacionais.

---

<sup>5</sup> Os dados foram obtidos a partir de contato realizado com responsável da COHAB Bauru, via correio eletrônico.

<sup>6</sup> Estes dados foram colhidos junto ao sítio eletrônico [www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)

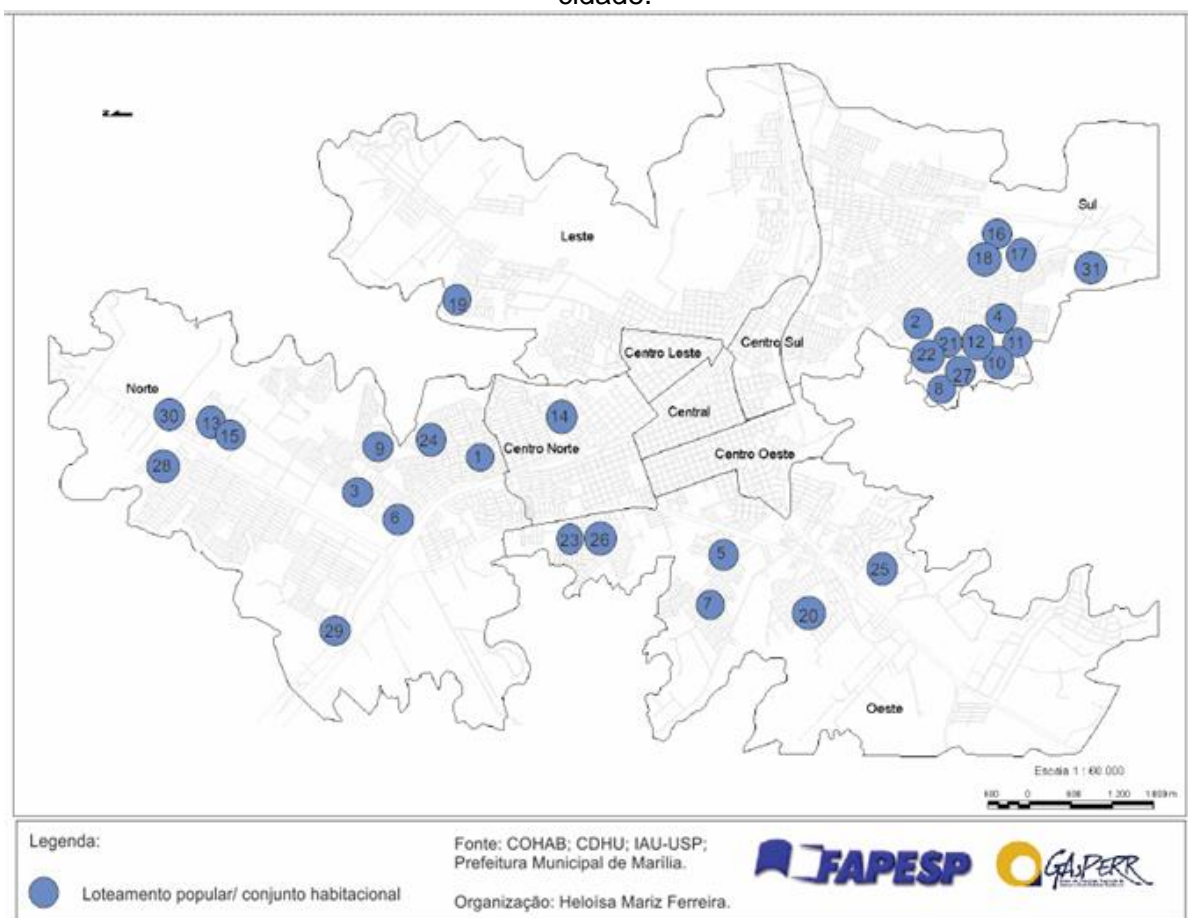
**Quadro 1 - Marília.** Identificação dos empreendimentos populares, ano de implantação, número de unidades habitacionais, órgão gestor e programa habitacional.

	<b>Conjunto Habitacional/ Loteamento Popular</b>	<b>Ano de Implantação</b>	<b>Nº de Unidades Habitacionais</b>	<b>Órgão Gestor</b>	<b>Programa Habitacional</b>
1	Núcleo Castelo Branco	1969	583	COHAB	Projeto da CEF
2	Núcleo Costa e Silva	1971	320	COHAB	Projeto da CEF
3	Núcleo Juscelino Kubischek	1980	200	COHAB	Projeto da CEF
4	Núcleo Nova Marília	1983	3.000	COHAB	Projeto da CEF
5	Núcleo Chico Mendes	1989	179	COHAB	Projeto da CEF
6	Núcleo Fernando M.P.Rocha	1989	345	COHAB	Projeto da CEF
7	Conj. Hab. José Teruel Martinez	1992	341	CRHIS	Projeto da CEF
8	Núcleo Monsenhor João B. Toffoli	1993	414	COHAB	Projeto da CEF
9	Conj. Hab. Jânio Quadros	1996	938	CDHU	SH3
10	Conj. Hab. Paulo Lúcio Nogueira	1998	880	CDHU	Chamamento Empresarial
11	Conj. Hab. Nova Marília III	2005/2006	21	CDHU	Atuação em Favelas e Áreas de Risco
12	Conj. Hab. Nova Marília IV	2005/2006	50	CDHU	Atuação em Favelas e Áreas de Risco
13	Moradas Marília		586	M. das Cidades	PMCMV
14	Residencial Bosque		352	M. das Cidades	PMCMV

15	Altos do Palmital		76	M. das Cidades	PMCMV
16	Jd. Damasco I	1998/1999	290	M. das Cidades	PMCMV
17	Jd. Damasco II	1999/2001	293	M. das Cidades	PMCMV
18	Jd. Damasco III	2003 a 2010	198	M. das Cidades	PMCMV
19	Residencial dos Girassóis	2010	36	M. das Cidades	PMCMV
20	Jd. Cavallari		1.108	M. das Cidades	PMCMV
21	Residencial São Luiz	2004	162	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
22	Residencial Rosas	2004	162	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
23	Residencial Nações Unidas	2004	160	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
24	Residencial Lavínia	2003	192	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
25	Residencial Cavallari	2003	108	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
26	Residencial Altos da Serra	2004	144	M. das Cidades	Arrendamento Residencial
27	Jd. Planalto	-	136	M. das Cidades	PMCMV
28	Residencial Campina Verde	2011	367	M. das Cidades	PMCMV
29	Residencial Terra Verde		416	M. das Cidades	PMCMV
30	Residencial Terra Nova Marília	2010	232	M. das Cidades	PMCMV
31	Residencial Altos do Nova Marília	2010	246	M. das Cidades	PMCMV

Fonte: CDHU; COHAB-Bauru, CRHIS; IAU – USP; Prefeitura Municipal de Marília – SP.  
 Elaboração: Heloísa Mariz Ferreira  
 Extraído de Ferreira (2013).

**Mapa 2 - Marília-SP.** Localização dos loteamentos populares/conjuntos habitacionais na cidade.



Extraído de Ferreira (2013).

Os programas da COHAB exibiram empreendimentos populares bastante padronizados, seja em sua implantação e tipologia dos imóveis, seja nos meios de consumo coletivo. Os empreendimentos produzidos em Marília ficaram vinculados à COHAB-BAURU, cuja prefeitura era a principal acionista, que podia interferir no atendimento dos projetos e privilegiar determinados municípios. Os municípios tinham o papel de solicitar os financiamentos (FERNANDES, 1998).

A CDHU formulou e geriu, por sua vez, o programa SH3, cujo recorte territorial foi extenso e atingiu faixas de renda mais altas que os semelhantes SH1 e SH2, implantados na metrópole de São Paulo. O município tinha a responsabilidade de requerer a construção dos conjuntos habitacionais; a doação do terreno; seleção dos moradores; o aporte de infraestruturas e equipamentos sociais e a entrega das residências (BARBOSA, 2010).

O Programa Chamamento Empresarial também pertenceu à CDHU, que identificava as necessidades de produção de unidades habitacionais dos municípios paulistas. A partir disso, empresas lançaram propostas técnicas e se aprovadas, propostas comerciais, através de editais. Os valores das propostas comerciais contêm os preços atinentes aos terrenos, à infraestrutura, urbanização, licenciamentos, etc. A diferença final entre os custos e o valor da proposta consiste no lucro auferido pela empresa contratada (BARBOSA, 2010).

De acordo com Barbosa (2010), como a empresa se responsabiliza pela aquisição do terreno, torna-se também atuante na incorporação imobiliária. Assim, o

poder público estadual demonstra manter fortes relações com a iniciativa privada, que se torna agente promotor de habitação social. Por outro lado, o papel do poder público municipal é restringido.

Outro programa implantado na cidade de Marília, o Programa Arrendamento Residencial (PAR) foi criado em fins da década de 1990, pelo governo federal, voltado para famílias de baixa renda. Posteriormente, o Ministério das Cidades deu continuidade ao programa e estendeu as faixas de renda atendidas. Inicialmente, o contrato tinha validade de quinze anos, período reduzido a cinco anos pela CEF, agente gestor e executor do programa, que realiza a escolha dos projetos e fiscaliza a execução dos mesmos. Já o Ministério das Cidades estabelece parcerias com os municípios e diretrizes acerca dos recursos, bem como regras e condições para o público-alvo. Aos municípios é de competência a análise da demanda habitacional, a escolha dos terrenos e a criação de medidas que diminuam o custo final das unidades. Os projetos, as reformas e as recuperações são de responsabilidades das construtoras (MINISTÉRIO DAS CIDADES).

Por fim, o Programa Minha Casa, Minha Vida consiste em subsídio à pessoa física, ao contratar financiamento habitacional. O Ministério das Cidades define os parâmetros dos adquirentes, dando prioridade aos estados e municípios que concedam terrenos em áreas contínuas ao tecido urbano ou em expansão; desoneração tributária; bem como implantação de equipamentos e serviços públicos (BRASIL, 2011).

Além disso, o Programa tem aporte significativo de recursos, que provêm do Programa de Aceleração do Crescimento e, com isso, logra diminuir o custo das unidades habitacionais. Contudo, no decorrer do andamento do Programa, as faixas de rendas atendidas foram elevadas, o que diminuiu o impacto sobre os segmentos de baixo poder aquisitivo (BONDUKI, 2009).

Ainda segundo Bonduki (2009), a necessidade de produção rápida pode favorecer a opção por terrenos localizados em áreas desfavoráveis, no que se refere a infraestrutura e aos equipamentos, concomitante à elevação do preço da terra, anulando os subsídios concedidos e os transferindo aos especuladores imobiliários. Entretanto, quanto à localização, o Programa depende da vontade política da administração pública municipal, que define os locais dos novos empreendimentos.

Para os moradores dos conjuntos habitacionais e loteamentos populares, as tendências de localização periférica dos empreendimentos, a acessibilidade e mobilidade – já que os transportes coletivos se mostram deficientes -, são restringidas (PEREIRA, 2006). Em decorrência das diferenças de acessibilidade pelo espaço urbano, a mobilidade dos cidadãos é prejudicada. Se para o deslocamento casa-trabalho, os moradores dos bairros pobres utilizam transportes coletivos caros e/ou desgastantes, para o consumo de bens e serviços mais gerais torna-se cômoda a existência de estabelecimentos no bairro ou nas suas proximidades. Esses estabelecimentos surgem, então, em função destas demandas, conformando a existência de subcentros ou, somente, áreas de “comércios de vizinhança”, que compreendemos como aquelas caracterizadas pelo consumo cotidiano, mas sem a diversidade funcional de um subcentro.

### **Novas áreas centrais e mudanças na centralidade intraurbana em Marília-SP**

A implantação de empreendimentos populares em áreas periféricas e, não raramente, em descontínuo ao tecido urbano de Marília favoreceu a emergência de

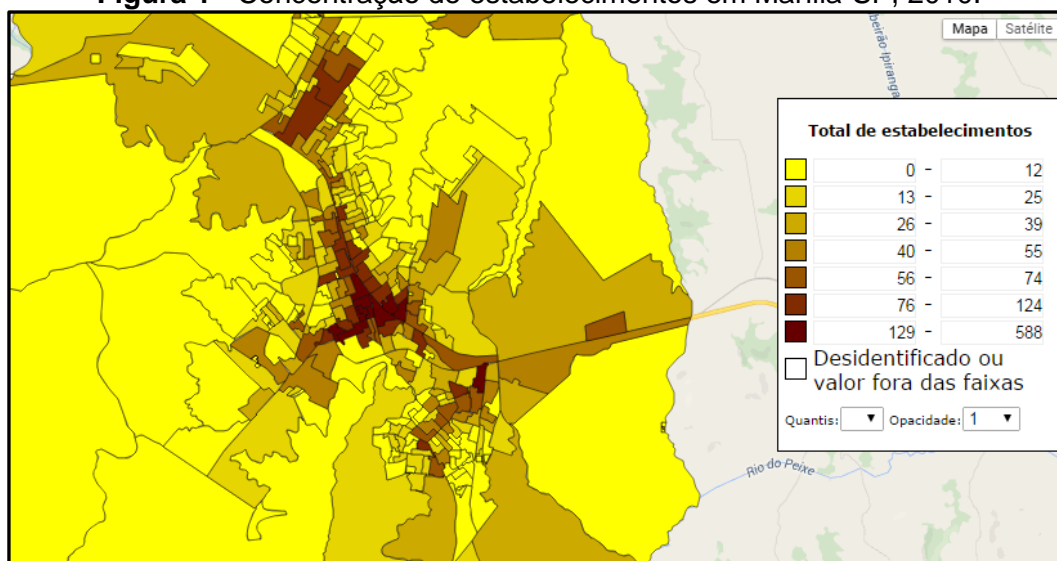
demandas por bens e serviços fora do centro e formação de novas áreas centrais, especialmente subcentros e “comércios de vizinhança”, como discorreremos adiante.

Tal expansão do tecido urbano foi acompanhada pela maior diferenciação socioespacial, na medida em que os subespaços são, internamente, homogêneos e guardam diferenças entre si, intensificadas com a atração de empresas conforme o poder aquisitivo do público alvo (ZANDONADI, 2008).

Contudo, a acessibilidade e mobilidade se mostram distintas entre os subespaços da cidade e os grupos sociais. Assim, ao mesmo tempo em que a difusão de meios de transporte rápidos e com a possibilidade de itinerários mais flexíveis, sobretudo individuais, facilitou sobremaneira a circulação pela cidade e a formação de novas áreas centrais, podemos pensar também que a dificuldade de deslocamento enfrentada por determinados grupos face à localização periférica e distante do centro da cidade, atrelado à deficiente mobilidade e acessibilidade, igualmente favorece a formação de novas áreas centrais, que atendem, sobretudo, demandas cotidianas de bens e serviços.

Assim, além do centro principal, podemos notar, na figura 1, áreas que apresentam concentração de atividades comerciais e de serviços, localizadas principalmente nas porções Norte e Sul de Marília, que exibem elevado número de empreendimentos residenciais populares, além da porção oeste que apresentamos em menor proporção<sup>7</sup>.

**Figura 1 - Concentração de estabelecimentos em Marília-SP, 2010.**



Fonte: CNEFE (2010).

Para a análise dos usos do solo destas áreas, situadas em zonas da cidade com número significativo de empreendimentos populares, bem como as razões para a abertura de empresas, coletamos dados primários e secundários. Inicialmente, identificamos os usos do solo ligados ao comércio e aos serviços das Zonas Sul, Oeste e Norte, através da coleta na base de dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), quando da realização do Censo de 2010. Posteriormente, organizamos os dados conforme a Classificação Nacional de

<sup>7</sup> Sobre a formação e consolidação destas áreas, sugerimos a leitura de outro trabalho nosso resultante desta pesquisa: Ferreira (2013).

Atividades Econômicas (CNAE), o que possibilita ampla comparação destes dados com outras fontes e estudos que se utilizem desta comparação.

Também aplicamos questionários aos proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços, com o objetivo de coletar informações acerca das dinâmicas ligadas à escolha locacional e clientela, bem como aos seus respectivos bairros de residência.

Na Zona Sul da cidade, onde se concentram grandes empreendimentos populares, muitos dos quais em descontinuidade territorial, as principais concentrações de comércio e serviços estão nas avenidas João Ramalho e Durval de Menezes. A quantidade e diversidade das atividades são bastante expressivas. O principal grupo corresponde, conforme a CNAE, ao 561<sup>8</sup> (Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas), com 17,4% das atividades; seguido pelo 478 (Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados), com 16,3%. Com a terceira maior proporção de atividades, o grupo 960 (Outras atividades de serviços pessoais) exibe 12,17%.

O subcentro apresenta outros estabelecimentos cuja busca não é cotidiana e suas atividades são relativamente sofisticadas, como aquelas pertencentes aos grupos 691<sup>9</sup> (Atividades jurídicas); 692 (Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária) e 863 (Atividade de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos). Isso nos indica a procura por estes serviços por indivíduos com rendas que possibilitam o consumo de bens e serviços pouco frequentes e de maior complexidade, bem como demanda consolidada para estas atividades, a ponto dos proprietários dos estabelecimentos optarem por este subcentro, e/ou atração de clientelas oriundas de outras partes da cidade.

O subcentro da Zona Norte apresenta características semelhantes, como a presença de número significativo de empreendimentos populares e famílias de baixa renda, além da existência de atividades industriais. As atividades comerciais e de serviços se encontram, principalmente, na Rua João Caliman e nas avenidas João Martins Coelho e Benedito Alves Delfino. Exibem relevância, neste subcentro, os grupos 561 (Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas), com 17,3% das atividades; 478 (Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados), 16,4%; 452<sup>10</sup> (Manutenção e reparação de veículos automotores), 13,7%; e 960 (Outras atividades de serviços pessoais), 11,3%.

Destacam-se também grupos de atividades coadjuvantes nos demais subcentros. São o já mencionado 452 (Manutenção e reparação de veículos

---

<sup>8</sup> O grupo de atividades 561 corresponde aos serviços de oferta de alimentos preparados e bebidas, realizados tanto em restaurantes quanto sorveterias, trailers de lanches e bares. Já o 478 consiste em gama bastante variada de comércio varejista não incluída em agrupamentos específicos, compreendendo desde a venda de produtos do vestuário, calçados e joias a produtos usados. De modo análogo, porém referente aos serviços, o grupo 960 abrange salões de beleza e tratamentos atinentes; lavanderias; tinturarias etc.

<sup>9</sup> O grupo 691 é composto, sobretudo, por atividades de cartórios, representações legais e aconselhamento; o 692, por serviços contábeis, tais como auditorias e registros de transações comerciais; e o 863, por serviços médicos e odontológicos, oferecidos em clínicas, ambulatórios e postos de saúde.

<sup>10</sup> O grupo 452 abrange as atividades de consertos de automóveis, serviços de polimento e lavagem e instalação das diferentes peças constituintes, como ar-condicionado, sistemas de som e de injeção eletrônica.



automotores); que se associa ao 829<sup>11</sup> (Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas) e ao 467 (Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção) na oferta de bens e serviços às empresas.

Com efeito, apesar da participação relevante de grupos de atividades presentes no subcentro anterior, referentes ao atendimento de necessidades cotidianas de bens e serviços, a área central exhibe, de forma concomitante, comércio e serviços que a distinguem, atreladas ao atendimento de empresas industriais situadas na Zona Norte. Isto revela a importância em se considerar na análise a localização no conjunto da cidade das áreas centrais, tendo em vista a influência exercida na composição dos usos e atividades desenvolvidas.

Por fim, a área de concentração de atividades comerciais e de serviços existente na Zona Oeste da cidade mostra, por sua vez, importantes diferenças em relação às concentrações anteriormente mencionadas. Isso porque seu porte é relativamente menor e os estabelecimentos comerciais e de serviços se concentram em duas ruas – Manoel Santos Chieira e Amador Bueno – que não são próximas, o que acaba por dispersar as atividades. Outra característica remete à mescla de segmentos sociais presentes na Zona Oeste que, associada à pequena oferta de bens e serviços, exhibe dificuldades em atender demandas e poderes aquisitivo díspares.

Nesta área, os grupos de atividades com maiores participações consistem no 561 (Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas), com 37,6%; e 960 (Outras atividades de serviços pessoais), 11,82%. Além destes, os grupos 476<sup>12</sup> (Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos) e 472 (Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo), ambos com 6,5%. Podemos inferir, com isso, que na Zona Oeste, em comparação às demais, os grupos de atividades comerciais e de serviços exibem menor diversidade de atividades.

Entre as três áreas centrais, podemos destacar distinções importantes. O subcentro localizado na Zona Sul exhibe diversidade expressiva de atividades e maior complexidade da organização do capital, por meio de franquias ou filiais, inclusive hipermercados, não observadas nas demais áreas, embora o capital local se mostre fortemente predominante, além de serviços não cotidianos, tais como os advocatícios e odontológicos. Ainda que conte com a presença de atividades voltadas ao atendimento de demandas frequentes, a exemplos de padarias e açougues, o subcentro da Zona Norte apresenta, diferentemente, comércio e serviços direcionados a empresas ou ligados a manutenção de veículos automotores. Já a área central da Zona Oeste não exhibe expressiva concentração de atividades, tampouco diversidade das mesmas, não conformando subcentro, mas “comércio de vizinhança”, como voltaremos a tratar nos parágrafos seguintes.

Feita a coleta dos dados de uso do solo, damos início à análise dos questionários aos proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços, instalados nas três zonas da cidade, objetos de nosso trabalho, a fim de compreendermos melhor o processo de formação destas áreas.

O subcentro situado na Zona Sul da cidade exhibe, mais precisamente no bairro Nova Marília, significativo número de estabelecimentos e diversidade dos

---

<sup>11</sup> Integram o grupo 829 as atividades de cobranças e diversos outros serviços de apoio administrativo, a exemplo de impressões, fotocópias e aqueles praticados por lotéricas.

<sup>12</sup> O grupo 476 e 472 engloba as atividades de comercialização de livros, jornais, discos, CDs e DVDs, bicicletas e artigos de caça, por exemplo; ao passo que o 472 corresponde às atividades de pães, hortifrutigranjeiros, carnes (comercializadas em açougues e peixarias) e doces, entre outros.



mesmos, se comparados às demais áreas de concentração analisadas. Além disso, o subcentro conta com filiais de empresas de capital regional e nacional, bem como franquias. Dos proprietários de estabelecimentos que responderam aos nossos questionários, a maioria inaugurou a empresa nos anos 2000.

Indagados acerca dos motivos da localização do estabelecimento, os principais fatores foram a grande movimentação de pessoas nas principais ruas e avenidas, sobretudo na Avenida João Ramalho e o fato de já residirem no bairro Nova Marília, o que facilitou a conciliação entre local de trabalho e moradia.

Esta conciliação consiste em motivação importante, tendo em vista que nos demais subcentros ou comércio de vizinhança a motivação foi mencionada pela maior parte dos respondentes. Todavia, quanto aos bairros de moradia da clientela, no subcentro da Zona Sul, mais da metade afirmou que seus fregueses são de vários bairros, mas também outros informaram que residem nas imediações.

Na Zona Norte da cidade, a maioria expressiva dos proprietários abriu as portas na década 2000, como identificado na área precedentemente mencionada, mas também nos anos de 1990, o que é indicativo de formação anterior. De modo distinto, não identificamos a presença de redes de franquias ou filiais, sendo mais comum a atuação de capitais locais e no que se refere à clientela, a quase totalidade respondeu que seus clientes são residentes do Jardim Santa Antonieta e dos bairros próximos.

Na área de comércio e serviços situada na Zona Oeste, identificamos que, embora a maior parte dos proprietários tenham instalado suas atividades nos anos 2000, outra parcela significativa informou abertura na década de 2010, o que denota formação mais recente desta área central.

Esta área é composta por duas pequenas concentrações de atividades. Uma corresponde ao bairro Conjunto Habitacional Vila dos Comerciantes e as suas imediações (referente a Rua Amador Bueno, principalmente). Além do número reduzido de estabelecimentos, e da baixa circulação de pessoas, a diversidade das atividades é também pequena. Assim, frente a estes fatores inferimos se tratar de um comércio de vizinhança, tendo em vista que nem mesmo ligados (atendimento ao mesmo público, proximidade física e semelhança das atividades desenvolvidas) à outra concentração da Zona Oeste está.

A segunda concentração de estabelecimentos de comércio e serviços da Zona Oeste está situada, principalmente, na Rua Manoel Santos Chieira, próxima a diversas faculdades e moradias estudantis, atendendo grande número de estudantes, assim como pessoas vindas de outras cidades que buscam atendimento no hospital universitário. A quantidade de estabelecimentos é também diminuta, assim como a diversidade deles, ainda que a circulação de pessoas pareça mais intensa.

Ao longo desta seção do texto, expomos acerca do surgimento de novas áreas centrais na cidade de Marília. Observamos que nas zonas Norte e Sul, formaram-se importantes áreas de comércio e serviços com tal porte e diversidade de estabelecimentos que podemos inferir consistirem em subcentros, a partir de iniciativas do capital local de residentes das imediações, que compõem também peso expressivo da clientela atendida. Por outro lado, os dados do uso do solo e a realização de trabalhos de campo nos permitiram afirmar que as áreas de concentração de comércio e serviços situada na Zona Oeste se constituem enquanto “comércios de vizinhança”. São duas concentrações, uma delas originada para atender bairros surgidos e/ou com crescimento impulsionado a partir da

implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos populares e outro, por sua vez, emergiu em razão da demanda por bens e serviços de estudantes das universidades, situadas bem próximas entre si.

### **Considerações finais**

Levando em conta que os conjuntos habitacionais e os loteamentos populares foram, de maneira geral, implantados nas áreas periféricas das cidades, entre elas, Marília, e, a partir da década de 1980, em descontínuo ao tecido urbano consolidado, podemos, então, afirmar que o Estado contribui, sobremaneira, para o processo de segregação socioespacial, porque além da localização periférica e em descontínuo, os empreendimentos são situados em determinadas Zonas das cidades. Na cidade de Marília, eles se concentram nas Zonas Sul, Norte e Oeste, ao mesmo tempo em que, na Zona Leste predomina a presença de espaços residenciais fechados de alto padrão.

Embora nas quatro Zonas seja possível verificar concentrações de atividades terciárias, tivemos como hipótese que os fatores que impulsionam a formação e consolidação de novas áreas centrais são distintos, tanto no que se refere ao segmento social predominante, quanto entre as dinâmicas das cidades médias e das metrópoles. Assim, ao aplicarmos os procedimentos metodológicos escolhidos, identificamos diferenças nos grupos de atividades econômicas entre as áreas centrais, mesmo entre aquelas que têm a característica comum de atenderem segmentos socioeconômicos semelhantes, a exemplo das situadas em bairros com número significativo de empreendimentos populares. Tais diferenças estão atreladas a outros fatores. Assim, no subcentro da Zona Sul, onde a concentração de grandes empreendimentos é alta, identificamos significativa quantidade e diversidade de estabelecimentos comerciais e de serviços que se destinam, sobretudo, às famílias. Trata-se de um subcentro já consolidado, com importantes lojas inseridas em redes regionais e nacionais de filiais e franquias.

O subcentro situado na Zona Norte compartilha características semelhantes com o localizado na Zona Sul, como número bastante significativo de grandes conjuntos habitacionais e loteamentos populares. Contudo, esta Zona da cidade apresenta importante concentração de indústrias e, ao identificarmos os grupos de atividades aí presentes, verificamos, além da oferta de bens e serviços às famílias, estabelecimentos ligados à comercialização de bens e prestação de serviços às empresas. Consiste, assim, em grupos de atividades que o diferencia das áreas de comércio e serviços da Zona Sul e da Oeste.

Bastante distinto da Zona Sul e Norte, a área de concentração de comércio e serviços situada na Zona Oeste não se configura como um subcentro, por alguns motivos. Entre eles, podemos destacar a ausência de coesão entre as duas ruas de maior concentração destas atividades, diversidade e quantidade de estabelecimentos pequena, bem como maior proximidade do centro principal da cidade. São, neste sentido, duas áreas de comércio de vizinhança.

Como podemos concluir, as três áreas centrais por nós estudadas surgiram e se consolidaram a partir da iniciativa de residentes para a abertura de empresas comerciais e de serviços, ainda que os subcentros contenham importantes estabelecimentos inseridos em redes de franquias e filiais. Ou seja, não estamos diante de um processo de descentralização de estabelecimentos do centro principal que se deslocam para outras áreas da cidade, mas da emergência comandada, em grande medida, pelos próprios residentes.

Os subcentros ofertam bens e serviços, majoritariamente, aos residentes nas proximidades, pouco atraindo consumidores de outras partes da cidade. Assim, os subcentros analisados atendem os moradores dos bairros próximos e por eles é comandado. Ainda que para o conjunto da cidade, estes subcentros, pelo que podemos avaliar, não concorram com o centro principal ou com os *shopping centers*, é, para a zona da cidade em que está inserido e para os consumidores que atende, uma contribuição para o processo de emergência de contextos socioespaciais (SPOSITO, 2011b) cada vez mais apartados.

Este processo, contudo, não pode ser atribuído somente às iniciativas dos moradores em abrir empresas, mas deve estar associado a diferentes fatores comandados por outros agentes, tais como o padrão locacional periférico e descontínuo de empreendimentos populares, ao distanciamento em relação ao centro principal da cidade e condições insatisfatórias de mobilidade e acessibilidade. São agentes e processos que se interrelacionam e dão impulso a formação de áreas centrais nestas porções da cidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARRETCHE, M. T. S. Mitos da descentralização: mais democracia e eficiência nas políticas públicas. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, n. 31, p. 44-66, 1996.

\_\_\_\_\_. Políticas sociais no Brasil: descentralização em um Estado federativo. **Revista brasileira de Ciências Sociais**, v.14, n .40, pp. 111- 141. 1999.

AZEVEDO, S. de. Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, Adauto L. Cardoso. (Org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras**. 1 ed. Porto Alegre: ANTAC, 2007, v. , p. 12-41.

BARBOSA, I. S. **Impactos do Movimento de Moradia na política e produção habitacional do Estado de São Paulo**. In: Anais do III Seminário Nacional e I Internacional Movimentos Sociais Participação e Democracia, 2010, Florianópolis.

BONDUKI, N. Do Programa Minha Casa, Minha Vida. **Teoria e Debate**, n. 82, São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2009.

BOSCARIOL, R. A. **Os agentes estatais na produção do espaço urbano em cidades do interior paulista**: Marília, Presidente Prudente, Araçatuba e São José do Rio Preto. 2011. 299f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT, Unesp, Presidente Prudente, 2011.

BOTELHO, A. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. **Cidades**. v. 4, n. 6, 2007, p.11-43.

BRASIL. DECRETO Nº 7.499, DE 16 DE JUNHO DE 2011. Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. <Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ Ato2011-2014/2011/Decreto/D7499.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2011-2014/2011/Decreto/D7499.htm)> Acesso em: 30/09/2012.

CAPEL, H. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v.VIII, n.1-2, ene/dic. 1974, p. 19-56.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011a.

\_\_\_\_\_. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

\_\_\_\_\_. Diferenciação Socioespacial. **Cidades**, Presidente Prudente, v.4. n.6. 2007. p. 45-60.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço urbano: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M.E. B. **A produção do espaço urbano**. Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

DELICATO, C. T. **Faces de Marília: A moradia em um condomínio**. 2004. 124f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais), Faculdade de Filosofia e Ciências, Unesp, Marília, 2004.

FERREIRA, H.M. **A gestão da política habitacional e a produção do espaço urbano: uma análise das práticas espaciais e a formação de novas áreas centrais na cidade de Marília-SP**. 2013. 169 f. Trabalho de Conclusão (bacharelado – Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciência e Tecnologia, 2013.

FERNANDES, S.A.S. **Territorialização das políticas habitacionais em Bauru e Presidente Prudente: a atuação da CDHU, Cohab-CRHS e Cohab-Bauru**. 1998, 248f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciência e Tecnologia, Unesp, Presidente Prudente, 1998.

LEME, R. C. **Expansão territorial e preço do solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)**. 1999, 289f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciência e Tecnologia, Unesp, Presidente Prudente, 1999.

MELAZZO, E. S. A produção da cidade: ampliação das desigualdades socioespaciais. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**. Chillán e Marília. São Paulo: Outras Expressões, 2012.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho**. In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre. XVI ENG, 2010.

MELO, M. A. B. C. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 24, p. 75-85, 1988.

\_\_\_\_\_. Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e sistemas financeiros de habitação: Brasil em perspectiva comparada. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 31, p. 37-51, 1990.

**MINISTÉRIO DAS CIDADES.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php/minha-casa-minha-vida>>, acesso em 08. out. 2012.

NAMUR, M. A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU no espaço urbano. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 4, n. 1, 2004.

PEREIRA, S. R. **Percursos urbanos**: mobilidade espacial, acessibilidade e direito à cidade. Presidente Prudente, 2006. 323f. Tese (Doutoramento em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.

SALGUEIRO, T. B. Do centro às centralidades múltiplas. In: FERNANDES, J. A. V. R.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Portugal: CEGOT, Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2012.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Brasília: IPEA, Texto para discussão n. 654, 1999.

SOBARZO MIÑO, O. A. A segregação socioespacial urbana. **Formação**, Presidente Prudente, n. 7, 2000.

SPOSITO, M.E.B. **Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas**: Cidades médias e consumo. [Proposta de Projeto], 2011b.

\_\_\_\_\_. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas** – Bol. Inst. De Geografia, México, v.54, p.114- 139, 2004.

\_\_\_\_\_. Reestruturação da cidade. In: MELO, Jayro Gonçalves (Org.). **Região, cidade e poder**. Presidente Prudente: GAsPERR, 1996a. p. 111-126.

\_\_\_\_\_. Reflexões sobre a natureza da segregação socioespacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia**, Dourados, n. 4, set-dez, 1996b.

\_\_\_\_\_. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M.; **A cidade contemporânea**. segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

ZANDONADI, J. C. **Novas centralidades e novos habitats**: caminhos para a fragmentação urbana em Marília. 2008. 251f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008.