

## OS REFLEXOS DO PROGRAMA NACIONAL DE CIDADES MÉDIAS E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE MORADIA NA CONFIGURAÇÃO INTRAURBANA DA ZONA NORTE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

*Poliana Risso da Silva\**

*Carolina Maria Pozzi de Castro\**

*Guilherme Shoiti Ueda\*,\*\**

\*Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, São Carlos, SP, Brasil

\*\*Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Votuporanga, SP, Brasil

### Resumo

*A cidade de São José do Rio Preto, atual sede de sua região metropolitana, vivenciou nos últimos anos importante desenvolvimento urbano. Entretanto, ainda exibe um cenário de segregação socioespacial entre as suas porções Norte e Sul, reforçada ao longo de toda a sua trajetória histórica. Este artigo, busca analisar os impactos da reestruturação da gestão municipal do solo urbano no município, das políticas habitacionais nele implementadas e da experiência do Programa Nacional de Cidades Médias na consolidação de um padrão segregador de ordenamento da cidade. Como metodologia, adota-se uma periodização de análise concentrada entre as décadas de 1950 e 1990, quando nasce a Zona Norte, inserida num modelo econômico fordista periférico. Apoiado em fontes primárias e secundárias de dados municipais, bem como em uma literatura dedicada ao estudo de cidades médias, da urbanização brasileira e da produção socioespacial intraurbana, o trabalho identifica estratégias adotadas pelo Estado e pelo capital para atuar, de modo estruturante, na configuração urbana do município, a qual, ao invés de promover o acesso à cidade, afastou a população mais pobre da plena inserção.*

### Palavras-chave

*Cidades Médias; Política Urbana; Fordismo Periférico; Rentismo Fundiário e Segregação Socioespacial.*

## THE EFFECTS OF THE NATIONAL PROGRAM OF MEDIUM CITIES AND THE PUBLIC HOUSING POLICIES ON THE INTRA-URBAN CONFIGURATION OF THE NORTH ZONE OF SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

*Poliana Risso da Silva\**

*Carolina Maria Pozzi de Castro\**

*Guilherme Shoiti Ueda\*,\*\**

\*Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, São Carlos, SP, Brazil

\*\*Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Votuporanga, SP, Brazil

### Abstract

*São José do Rio Preto, the main city of its metropolitan region, has gone, in the recent years, through an intense urban development. However, it still maintains a reality with a strong socio-spatial segregation between north and south sectors of the city, which is reinforced along its whole historical trajectory. This paper, therefore, seeks to analyse the impacts of the restructuring of the land use management carried by the municipality, of the social housing policies implemented and of the experience it has undergone with the Medium Cities National Program, on the consolidation of a segregationist urbanization pattern in the city. The methodology employed consists of a periodization of an analysis focused on the period between the decades of 1950 and 1990, when the North Zone is born, embedded in a peripheral Fordist economic model. Supported by primary and secondary municipal data and by a literature dedicated to the study of medium cities, the Brazilian urbanization and intra-urban socio-spatial production, the paper was able to identify strategies adopted by the State and the Capital, who played a structuring role in the city's current urban organization. Instead of enabling the access to the city for the poorer populations, the resulting structure took away the possibilities of their thorough insertion in the city.*

### Keywords

*Medium Cities; Urban Policy; Peripheral Fordism; Land Rent; Socio-Spatial Segregation*

# OS REFLEXOS DO PROGRAMA NACIONAL DE CIDADES MÉDIAS E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE MORADIA NA CONFIGURAÇÃO INTRAURBANA DA ZONA NORTE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP<sup>1</sup>

*Poliana Risso da Silva*

*Carolina Maria Pozzi de Castro*

*Guilherme Shoiti Ueda*

## Introdução

O presente artigo analisa o processo de produção do espaço intraurbano de São José do Rio Preto/SP (SJRP), sobretudo da Zona Norte da cidade. O objetivo é compreender as relações estabelecidas entre o Programa Nacional de Cidades Médias (PECPM), as políticas públicas habitacionais de âmbitos municipal, estadual e federal e a reestruturação da gestão municipal do solo urbano na consolidação de um ordenamento urbano que produziu, entre outros efeitos, a segregação socioespacial das porções Norte e Sul do município.

A pesquisa adotou como metodologia uma periodização de análise concentrada entre as décadas de 1950, quando nascia a Zona Norte, com o bairro Eldorado (1954), e 1990, período em que se consolidou a periferia no território Norte do município, através de um processo de urbanização inserido no modelo econômico fordista periférico brasileiro. As análises se basearam em fontes primárias e secundárias para levantamento de dados municipais, mapas de diagnóstico e depoimentos sobre o processo de urbanização rio-pretense. Também contaram com uma literatura dedicada ao estudo de cidades médias, da urbanização brasileira, do programa nacional de fomento ao desenvolvimento econômico de cidades médias e da produção socioespacial intraurbana. Os resultados da pesquisa apresentados ao longo do texto retratam estratégias adotadas pelo Estado e pelo capital, que segregaram a população mais pobre por meio de políticas de inclusão.

---

1. Registramos nosso agradecimento à Capes, como órgão de fomento, pelo acesso à bolsa de pesquisa de doutorado, e ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), pelo suporte para o desenvolvimento desta pesquisa científica.

O município de São José do Rio Preto foi escolhido como objeto de estudo porque, apesar de apresentar dinâmicas urbano-regionais semelhantes às de outras cidades médias paulistas, possui a peculiaridade de ter vivenciado projetos, como o do Minidistritos, elaborados a partir do PECPM, que impactou o processo de urbanização intraurbano municipal.

Localizado no noroeste paulista, São José do Rio Preto (SJRP) está ligado à capital do estado através dos eixos rodoviário e ferroviário, que em diferentes períodos desempenharam relevante papel na ocupação de toda a região. Como última parada da ferrovia, que chega ao município em 1912, SJRP serviu como ponto de escoamento de toda a produção agropecuária da região, tornando-se o mais importante polo regional de negócios. Na década de 1950, a expansão urbana e o desenvolvimento econômico da cidade foram intensificados ainda mais com a implantação da rodovia Washington Luiz (SP-310), que conecta o município à capital paulista, e da rodovia Transbrasiliana (BR 153), que segue em direção à região Centro-Oeste, consolidando o município como um ponto estratégico na rede urbana. Conforme Cano (2007), os investimentos públicos realizados a partir da década de 1930, sobretudo em novas conexões rodoviárias nacionais, possibilitaram ao capital a remoção das principais barreiras que dificultavam a integração do mercado nacional. Spósito e Reolons (2015) demonstram que os eixos de desenvolvimento, formados pela rede de rodovias e ferrovias, continuam exercendo papel importante nas políticas econômicas do Estado de desconcentração das indústrias tradicionais da macrometrópole paulista em direção ao interior. Além disso, outra análise demonstra que as cidades médias, mesmo com menores dimensões, têm adquirido maior relevância nas redes urbanas e que “uma cidade só consegue ganhar espaço hierárquico quando seu potencial de polarização não rivaliza com as esferas superiores da rede, das quais são também dependentes” (SCHERER; AMARAL, 2020, p. 21). São José do Rio Preto, inserida em um dos principais eixos de desenvolvimento e a uma distância considerável de outros municípios polarizadores, acumula, assim, características que a fizeram se destacar no cenário regional.

O primeiro estudo do IBGE sobre as hierarquias dos centros urbanos, realizado em 1968, já colocava o município como Centro Regional A, ao lado de Ribeirão Preto, Bauru e Campinas, no estado de São Paulo. A posição foi mantida nos estudos posteriores, até o último de 2018 (IBGE, 2018). Dessa maneira, a posição de centro urbano na hierarquia das cidades e sua situação geográfica foram fatores determinantes em seu desenvolvimento subsequente (SPÓSITO, 2001).

A atividade econômica no município, embora estivesse indiretamente atrelada à produção agropecuária da região, desde cedo teve o setor terciário como

protagonista; já a indústria, mesmo com seu crescimento até meados da década de 1970, permaneceu com papel relativamente menor ao longo de toda a história do município (Gráfico 1).

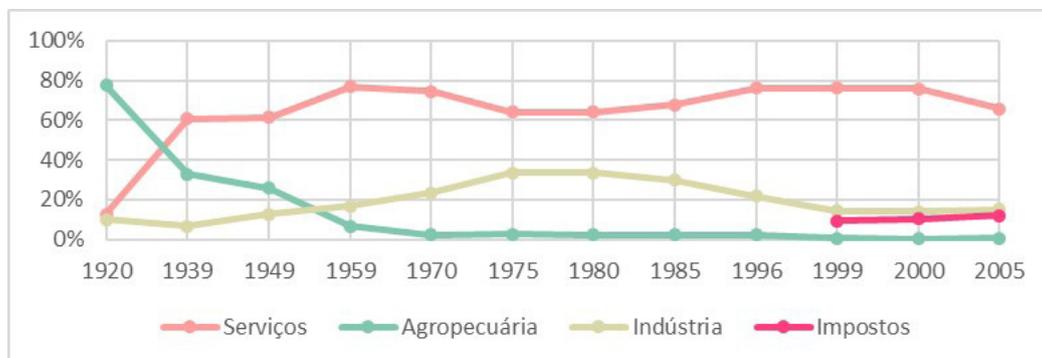


Gráfico 1. Participação relativa dos setores no PIB municipal de São José do Rio Preto, 1920 a 2005  
 Fonte: Elaborado pelos autores com dados de IPEADData (2021).

Dessa forma, SJRP, como polo de acesso a comércio e serviços, assumiu importância na configuração intrarregional do estado que se traduziu em uma acelerada urbanização: na década de 1940, a população urbana representava 63% do total, índice que atingiu os 90% já na década de 1970, em contraste com o restante do país (Tabela 1). A dinâmica de ocupação do território urbano se apresentou como um claro reflexo desse rápido crescimento. Nela, a segregação socioespacial começou a se tornar evidente desde os primeiros impulsos de expansão.

Ano	População (hab.)*	População urbana (hab.)	Taxa de Urbanização (SJRP)	Taxa de Urbanização (Brasil)
1940	45.284	28.608	63%	31%
1950	54.451	39.606	73%	36%
1960	84.039	67.921	80%	45%
1970	122.134	110.175	90%	56%
1980	188.601	179.007	95%	66%

Tabela 1. Crescimento demográfico e taxa de urbanização – São José do Rio Preto e Brasil  
 Nota: \* Distritos Sede, Ipiranga, Engenheiro Schmidt e Talhado.  
 Fonte: Elaborado pelos autores com base no IBGE (1940; 1950; 1960; 1970; 1980).

Já no final da década de 1940, começaram a se tornar públicas as preocupações com a questão habitacional, por exemplo, os altos valores de aluguéis a que estavam sujeitos os trabalhadores mais pobres (MEDIDAS, 1948). Loteamentos irregulares passaram a aparecer nas áreas periurbanas, fenômeno que viria a caracterizar grande parte da expansão urbana em períodos posteriores. Na década seguinte, foram noticiadas as primeiras favelas, descritas como um “amontoado de

casas onde campea[va] a miséria e a doença” (UM AMONTOADO, 1956, p. 1), onde coabitavam até oito famílias em cada unidade habitacional.

Datam dessa época as primeiras iniciativas públicas para o provimento habitacional, assim como os primeiros movimentos no sentido da criação de uma zona periférica, delimitada pela linha férrea e pelo córrego Piedade, mas definida, principalmente, pelas políticas adotadas pela administração pública e pelos loteadores urbanos. A segregação socioespacial que nasce nesse período obedece aos processos descritos por Villaça (2001), em que as barreiras urbanas desempenham um papel importante nas duas forças fundamentais que determinam a estrutura urbana: os espaços de habitação das camadas de alta renda e as vias de acesso regional. Esse processo se consolida através de uma articulação da produção pública habitacional, incluindo todos os seus meandros políticos e especificidades técnico-financeiras, com recursos federais provenientes do PECPM, que vigorou de 1976 a 1986 com o objetivo de efetivar uma desconcentração industrial na direção do interior paulista, embora seus efeitos se estendam para o período posterior. Apesar de atravessar o período de redemocratização brasileira, marcado pelo fim do Banco Nacional de Habitação (BNH), o período aqui analisado vai até o ano de 1990, quando se inicia um ciclo de produção habitacional no município sob uma nova racionalidade, a neoliberal, que fundamenta o modelo econômico chamado por Paulani (2008), Oliveira, Rizek e Braga (2010) e Braga (2012), de pós-fordismo financeirizado. Um regime que se assenta em bases de acumulação de capital voltadas ao capital financeiro ao invés do capital produtivo-industrial.

#### 1. A produção pública habitacional e a formação da Zona Norte periférica

A ocupação da Zona Norte de SJRP se iniciou em 1954 com o loteamento Eldorado, de iniciativa privada, seguindo um impulso expansionista que refletia o súbito aumento da demanda habitacional a partir do final da década de 1940. O loteamento, que inaugurava a ocupação da região ao norte da linha férrea e do córrego Piedade, era separado do núcleo urbano central pelo Parque Industrial, que na realidade permaneceu vazio e acabou sendo ocupado por residências posteriormente. Projetado para abrigar 18 mil habitantes, o bairro representava um descompasso com a escala urbana (FRANCISCO, 2011), pois nessa época a população residente de SJRP era de 39.606 habitantes (IBGE, 2010), ou seja, o Eldorado, em função do número de lotes, estava apto a receber quase 50% da população. Desse período, datam as primeiras iniciativas públicas de provimento habitacional, com 48 casas construídas pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes (IAPC), em 1951 (mas que seriam efetivamente entregues somente em 1962), e a aquisição de 50 casas pelo município em uma espécie de parceria público-privada no Jardim Santa Catarina, em 1956 (Figura 1).

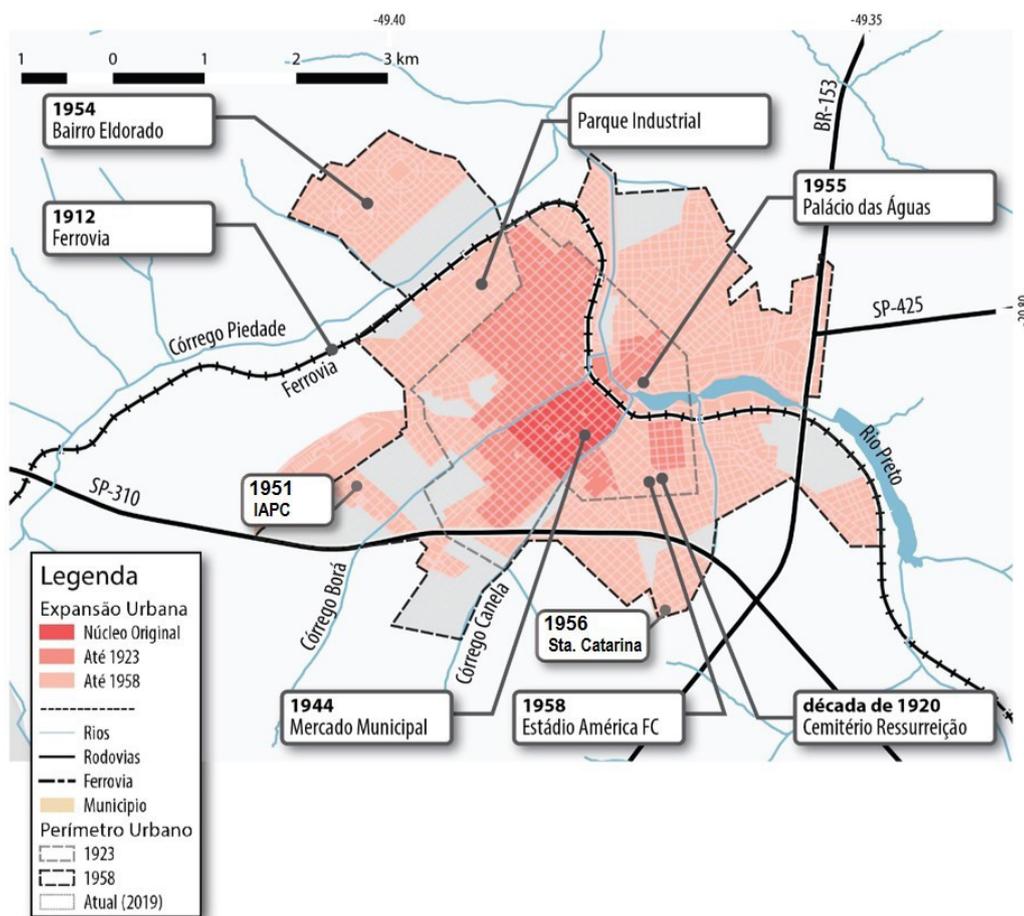


Figura 1. Mapa de expansão urbana de São José do Rio Preto em 1958

Fonte: Adaptado pelos autores. Mapa Histórico do acervo da Prefeitura de São José do Rio Preto/SP. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/mapas-rio-preto/>. Acesso em: abr. 2019.

Na Figura 2, ao observar a mancha de expansão urbana de SJRP até 1989, juntamente dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) implantados nesse período, verifica-se que o bairro Eldorado se manteve praticamente isolado por quase duas décadas, com poucos bairros novos e pequenos em seus limites leste e oeste e à margem do córrego Piedade. O conjunto habitacional conhecido como CECAP<sup>2</sup> foi implantado em 1978, com 532 unidades habitacionais, em uma localização não contígua ao Eldorado nem aos outros loteamentos privados existentes, deixando amplos vazios entre eles. A localização, embora ruim para o morador, se mostrou excelente para os loteadores e especuladores de terra.

2. A Companhia Estadual de Casas Populares (CECAP), renomeada mais tarde de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), foi fundada em 1949 e teve as atividades de produção habitacional iniciadas em 1967, totalizando mais de 500 mil unidades habitacionais produzidas em 639 dos 645 municípios do estado até o ano de 2021. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO – CDHU. Disponível em: <http://www.cdhu.sp.gov.br>. Acesso em: 1 jun. 2022.

Nos anos seguintes, é possível notar que os vazios urbanos deixados no espaço foram completamente preenchidos por loteamentos realizados pela iniciativa privada, destinados à classe média-baixa.

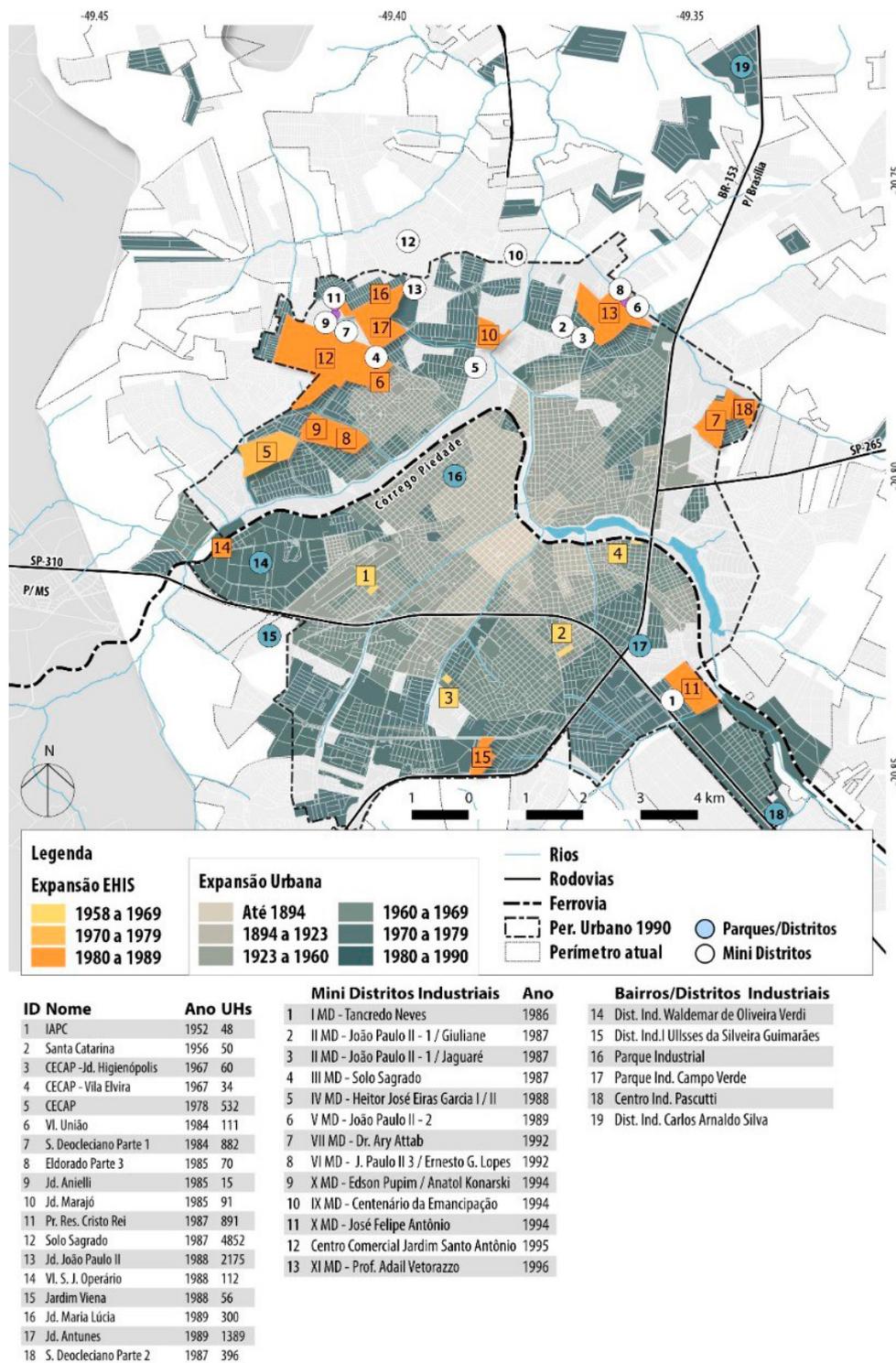


Figura 2. Produção pública habitacional em São José do Rio Preto, até 1989

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de EMCOP e SEMPLAN (2002).

Quando comparados a outros empreendimentos habitacionais feitos no município pela CECAP (o Vila Elvira e Jardim Higienópolis), reconhece-se a diferença de escala entre os três empreendimentos e também as barreiras físicas impostas aos moradores desses bairros para acessar o centro urbano. O bairro CECAP, concentrador da maior parte da população beneficiada pela promoção pública de moradia até o final da década de 1970, possuía, dessa maneira, maior escala, distância e barreiras físicas e estruturais para acessar a “cidade”. A infraestrutura urbana na Zona Norte, no período, era ainda muito deficitária, assim como o acesso ao comércio e serviços, então praticamente ausentes na região. A dependência em relação ao centro era ainda muito evidente.

Até 1989, a expansão urbana ocorreu em todas as direções da cidade, mas não de maneira equânime nem com população com características socioeconômicas semelhantes. Verifica-se que 94% da produção pública habitacional no período, um total de 12.064 unidades entre lotes e unidades habitacionais, ocorreu entre 1983 e 1989. Além disso, 9.647 unidades habitacionais, cerca de 80% do total, foram implantadas na Zona Norte da cidade, promovendo a concentração da população mais carente em um mesmo setor da cidade.

O aumento da produção de habitação social na década de 1980 se relacionou com o tipo de produto viabilizado pelos programas habitacionais. Até a construção da CECAP, de “padrão BNH”,<sup>3</sup> a produção habitacional restringia-se a fornecer unidades habitacionais edificadas, de maior custo para o promotor. Ao serem implementados os programas Nossa Terra e de Desfavelamento, flexibilizou-se a produção, de modo que para cada um dos bairros adotou-se uma solução, entre as quais: fornecimento de lotes, lotes e unidades habitacionais ou somente unidades. Isso permitiu a ampliação do acesso à habitação.

Os programas Nossa Terra e de Desfavelamento fizeram parte da Política Municipal de Desenvolvimento Habitacional (Lei nº4.477/1988), implementada em 1988, em sintonia com as ações desenhadas pelo Projeto dos Minidistritos. Ainda que tenham iniciado suas atividades antes dessa data, integraram, ao lado dos programas Casas econômicas, COHABs e CDHU, um conjunto de cinco programas habitacionais destinados ao enfrentamento de questões relacionadas à moradia precária, ao déficit habitacional, à migração, à participação comunitária e a outras frentes socioeconômicas (SANTOS, 2013). De acordo com o estudo da Empresa Municipal de Construções Populares (EMCOP) do início dos anos 1980, as classes

---

3. Por “padrão BNH”, compreende-se a reprodução simples, monótona e em larga escala da unidade habitacional na periferia das cidades. CANAVARROS, A. F.A. A norma e a forma: padronagem e dispersão na produção habitacional. ENANPUR: Natal, 2019.

de baixa renda despendiam mais de 40% dos recursos com aluguel e a carência de habitações na cidade era da ordem de 13 mil unidades. O objetivo, portanto, dos programas propostos era extinguir as favelas e ampliar o acesso à moradia.

O programa Nossa Terra, responsável pela produção de loteamentos populares para a população de baixa renda, teve uma participação significativa frente às demandas por moradia desta época. Atuando em conjunto com o programa de Desfavelamento, ao longo da década de 1980, eles produziram 11 empreendimentos, entre loteamentos e conjuntos habitacionais, totalizando 10.062 unidades de moradia, sendo 9.115 delas somente na região norte do município. O loteamento residencial mais representativo é o bairro Solo Sagrado, implantado próximo ao bairro Eldorado, em 1987, com 4.852 lotes.



Figura 3. Loteamento Solo Sagrado, São José do Rio Preto

Fonte: Santos (2013, p. 104).

A imagem do bairro Solo Sagrado (Figura 3), no entanto, ilustra o padrão de terra arrasada adotado na urbanização da Zona Norte até a década de 1980. A ampliação do acesso à terra aconteceu com o mínimo de infraestrutura, algumas vezes com água e esgoto, outras, somente com água, mantendo um percentual importante da população em condição de alta vulnerabilidade. A adoção desse modelo – e concentrando-o em um setor específico da cidade para a população de baixa renda – contribuiu para um ordenamento socioespacial segregador da cidade.

Na década de 1970, apesar de já estar marcado o vetor dos bairros nobres na região sudoeste, os loteamentos populares estavam distribuídos homogêneaemente por quase toda a periferia da cidade, e a distinção dos bairros mais pobres não se dava pelo setor da cidade, mas no atendimento ou não da infraestrutura. [...] a década de 80 se apresenta como o período que se inicia essa tendência. Ou seja, os “pobres” começam a ser confinados, exclusivamente, na Zona Norte por meio de uns poucos loteamentos da iniciativa privada e de todos os loteamentos da iniciativa pública municipal. (BUENO, 2003, p. 143)

O Programa de Desfavelamento também teve importante participação no processo de consolidação da Zona Norte. Com a proliferação de favelas no curso da década de 1980, o Programa Nossa Terra atuava muitas vezes atrelado ao de Desfavelamento. Contabilizando na época 14 favelas situadas em diversas localidades da cidade, o poder público buscou transferir essa população para os novos loteamentos populares construídos. O programa consistiu na venda do terreno e doação do material de construção. Os contemplados se comprometiam a construir em sistema de mutirão (no termo utilizado pelo município, embora na realidade trate-se de uma autoconstrução), pagando uma taxa de 5% de um salário-mínimo, valor que foi acordado após discussões entre os moradores e a prefeitura (DESFAVELAMENTO, 1982; PREFEITURA, 1982). A década de 1980 foi, portanto, um momento de significativa produção pública habitacional (Tabela 2).

Período	Conjuntos Habitacionais	Unidades Habitacionais	Média de U.H. por período
1968-1979	5	724	66,0
1980-1989	12	11.340	1.134,0
1990-1999	13	6.544	654,4
2000-2009	21	3.620	362,0

Tabela 2. Produção pública habitacional por período, São José do Rio Preto

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de SJRP (2011) e EMCOP (2019).

Entretanto, apesar dos programas habitacionais, os loteamentos públicos representaram a menor parcela da expansão urbana da cidade. Conforme Bueno (2003), na década de 1980, ainda que a Prefeitura tenha sido responsável por um volume inédito de produção de loteamentos públicos no município, com 22% do total, o volume de produção da iniciativa privada foi bastante superior, sendo 41% de loteamentos legalizados e 37% de loteamentos ilegais. Como visto na Figura 2, em hachura cinza escuro, a área loteada na cidade nesse período é bastante superior à área promovida pela iniciativa pública.

Se, por um lado, a década de 1980 foi marcada pela erradicação das favelas rio-pretenses, por outro, viu nascer loteamentos com alto grau de vulnerabilidade fora do perímetro urbano (Figura 4).

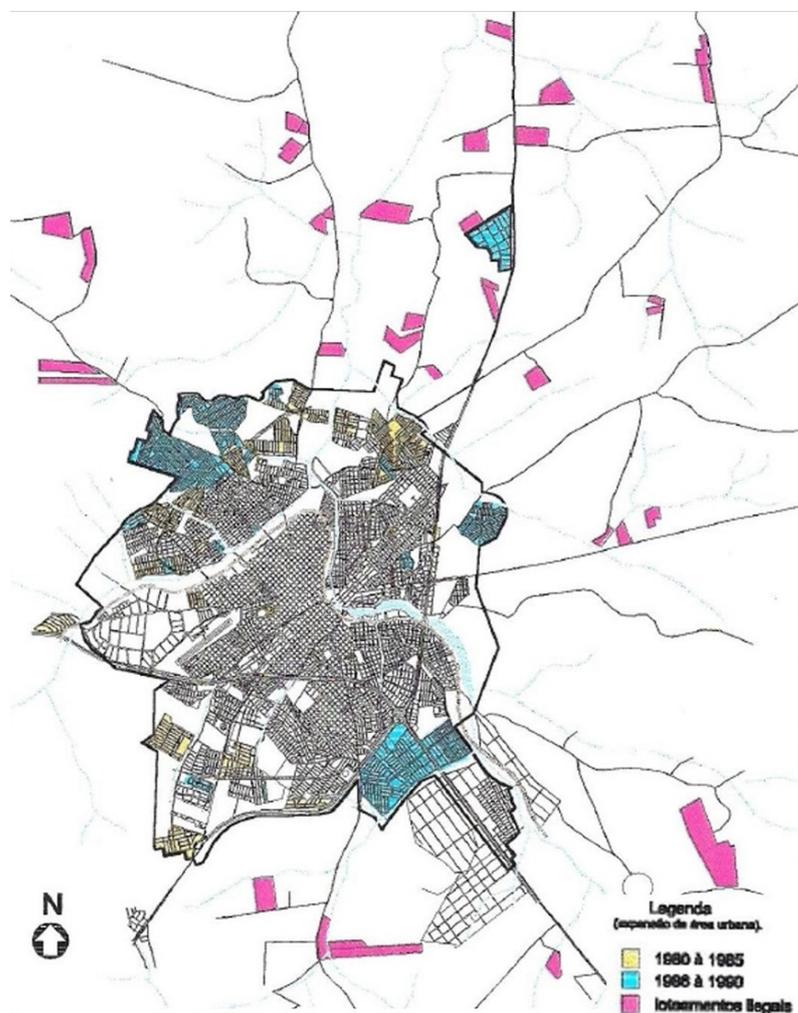


Figura 4. Loteamentos ilegais até 1990

Fonte: Bueno (2003, p. 149).

Parte desses loteamentos ilegais é hoje considerada de interesse social, pois a renda dos moradores se enquadra nas faixas de até cinco salários-mínimos e atua no mercado informal do trabalho. Essa expansão ilegal foi responsável por mais de 100 loteamentos, que atualmente passam por um processo de regularização. O retrato da urbanização de São José do Rio Preto, portanto, apesar de suas particularidades, seguiu o padrão periférico comum a muitas cidades brasileiras por meio de loteamentos ilegais, autoconstrução e disponibilização de conjuntos habitacionais distantes das regiões centrais.

A ocupação da Zona Norte foi fortemente caracterizada pela produção pública habitacional e também pelos loteamentos ilegais recorrentes nas áreas periurbanas e rurais, sob o formato de “chácaras de recreio”. Mas essa expansão pode ser lida como resultado de uma especulação imobiliária que foi bastante estimulada não somente por uma demanda habitacional decorrente do crescimento populacional urbano, mas também como resultado de um programa específico adotado pelo governo municipal: os Minidistritos Industriais.

## 2. O papel do Programa dos Minidistritos Industriais na formação da Zona Norte rio-pretense

Tendo assumido, desde cedo, o papel de polo regional, São José do Rio Preto viveu uma industrialização retraída, o que pode ser observado no fracasso do Parque Industrial, implantado entre o centro e a Zona Norte, ocupado majoritariamente por residências. Esforços para promover a indústria vieram de vários setores, incluindo a administração municipal. Alinhado com as políticas desenvolvimentistas de descentralização na ocasião do PECPM, integrando o Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), em 1981, o município, em função do diagnóstico do perfil industrial rio-pretense, realizou ações no território que articulavam as dimensões econômicas e sociais, que refletiram profundamente na estruturação sócioterritorial da região norte da cidade.

O PECPM refletia o propósito declarado no II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), de 1974: enfrentar o desequilíbrio do sistema urbano nacional, caracterizado pela concentração da atividade industrial no eixo Rio de Janeiro – São Paulo, metrópoles que começavam a demonstrar sinais de agravamento das condições sociais decorrentes de um excessivo adensamento populacional. As cidades médias, sobretudo as reconhecidas como polos regionais no interior paulista, emergiam como alternativas para as expectativas do mercado de incentivo industrial em áreas urbanas já consolidadas, ao mesmo tempo que reequilibravam o sistema urbano nacional (STEINBERGER; BRUNA, 2001).

Nesse sentido, com recursos federais, São José do Rio Preto estruturou o Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento – IMPP, com quatro gerências: infraestrutura Urbana, Infraestrutura Comunitária, Emprego e Renda e Administração Municipal. “Na área administrativa municipal foram realizados os planos diretores de abastecimento de água e de drenagem, e a Lei de Zoneamento e Parcelamento foi reformulada para adaptar as alterações no uso do solo, criadas pela localização dos projetos do PECPM” (TEODOZIO, 2008, p. 132).

A nova Lei de Zoneamento nº 3.504/1984, portanto, além da revisão dos usos e zonas urbanas, permitiu a inclusão de loteamentos irregulares à margem do perímetro urbano e ampliou os índices urbanísticos na região central, intensificando

a verticalização, o adensamento urbano e o preço da terra bem localizada. A partir dos acontecimentos ao longo da década de 1980, a “legislação urbanística foi passando por alterações que, pouco a pouco, foram intensificando uma diferenciação social na distribuição da população no espaço urbano, induzindo, pela lei, uma segregação social que até então não tinha contornos tão explícitos” (SANTOS, 2013, p. 90).

No entanto, a contribuição do PECPM no desenvolvimento físico e territorial do município, ao longo dos anos de 1980, foi bastante importante. Diante das demandas estruturais da contínua expansão urbana, com aportes do PECPM, a prefeitura executou um plano viário que envolvia, entre outras ações, a duplicação da passagem sobre o córrego Piedade, na rua João Mesquita (na época, o principal acesso ao setor Eldorado), e a interligação da avenida marginal ao córrego Piedade com a avenida Philadelpho Gouveia Netto. Ainda que os projetos do PECPM tenham sido planejados para todo o território, abarcando plano viário, drenagem, entre outros, as ações correspondentes ao Projeto dos Minidistritos obtiveram maior destaque, sobretudo na região Norte.

Na época, a leitura econômica sobre São José do Rio Preto era a de que ascendia o número de atividades de pequeno porte, realizadas em “fundos de quintal”, constituídas por micro e pequenas empresas, grande parte delas na informalidade. De acordo com entrevista realizada pelos autores do artigo com o arquiteto Lima Bueno em setembro de 2021, via plataforma digital, um dos técnicos autores do projeto dos minidistritos, havia inúmeras “fabriquetas” que atendiam, sobretudo, a cinco frentes de produção: ourivesaria, serralheria, moveleira, confecções e alimentícia, com elaboração de utensílios domésticos e de ferramentas básicas para a produção agrícola. Dessa maneira, a proposta do poder público de criar minidistritos industriais, consistiu em integrar as atividades profissionais de pequeno porte e de baixo impacto com as de moradia, através da implantação de loteamentos para uso industrial próximo a loteamentos habitacionais de interesse social, diminuindo a necessidade de grandes deslocamentos dentro da cidade (CUNHA, 2014).

O objetivo do projeto também era promover o desenvolvimento organizacional e uma consciência coletiva e política de seus beneficiários. Para isso, segundo Lima Bueno, nos minidistritos, foi reservada uma área destinada a receber associações das micro e pequenas empresas, por segmentos de interesse, para avaliação conjunta das oportunidades de mercado, compra coletiva de matérias primas, capacitação da mão de obra, aprimoramento da gestão das empresas e organização associativa, além da implantação de células incubadoras para os empresários iniciantes, informais ou que necessitassem de apoio e de acompanhamento técnico-empresarial. Contudo, mesmo com essa característica vanguardista, o projeto, que caminhava na contramão do processo de industrialização nacional, não foi

implementado por completo – a faixa projetada acabou sendo destinada, essencialmente, a Unidades Básicas de Saúde, creches, centros comunitários e áreas de lazer.

Com a implantação da unidade Tancredo Neves adjacente ao conjunto habitacional Cristo Rei, em 1986, deu-se início ao Projeto dos Minidistritos. Com ele, a intenção do Instituto IMPP da Prefeitura Municipal era promover a descentralização das atividades econômicas e, ao mesmo tempo, a concentração de diferentes usos, mantendo a proximidade entre local de trabalho e moradia. Dessa maneira, foi prevista a implantação de três unidades: uma na porção sudeste da cidade, no bairro Cristo Rei, outra na região noroeste, onde hoje se encontra o bairro Jaguaré,<sup>4</sup> e a terceira na confluência do Bairro Vila União com o Solo Sagrado. Os demais minidistritos, alocados na Zona Norte ao longo das décadas de 1980 e 1990, foram continuidade do projeto original. Como essa região já apresentava alta densidade populacional em terra urbana de baixo preço, carente de infraestrutura e emprego, o setor acabou sendo priorizado; dos 13 minidistritos existentes, 12 estão na região norte da cidade.

Implantados entre os anos de 1986 e 1996, de acordo com dados de 2003 disponibilizados pela Secretária Municipal de Planejamento de Rio Preto (SEMPPLAN), os minidistritos abrigavam 845 empresas, gerando 4.225 empregos diretos (Figura 5).

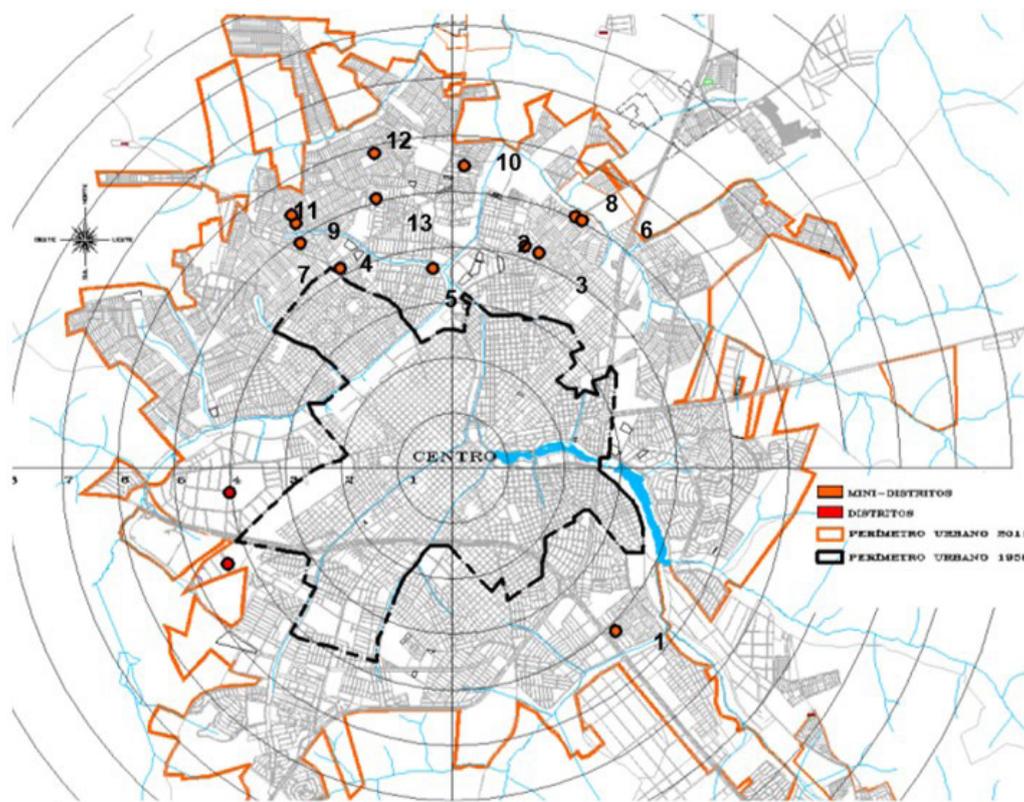
Em função do perfil econômico do município e das demandas por comércio e serviços nas áreas onde se situam os minidistritos, a partir de 1988, eles passaram a abrigar atividades do setor terciário, além do secundário. Conforme dados de 2003 da SEMPLAN, os ramos de atividade já estavam bastante diversificados: o setor secundário representava 60% e o terciário, 40%, com predomínio do comércio (27%), seguido pela indústria metalúrgica (16%) e pela prestação de serviços e indústria moveleira (13% cada).

A contribuição do Projeto dos Minidistritos para o desenvolvimento local de áreas que concentravam famílias mais vulneráveis e com iniciativas de empreendedorismo informal justificou a implantação das novas unidades no setor norte da cidade. Entretanto, ao ser atrelado à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, sua localização em escala nesse território acabou provocando a concentração da população carente distante da cidade. É possível afirmar, dessa maneira, que o planejamento urbano adotado no período, com participação do PECPM e do Projeto dos Minidistritos, atuando sob um conjunto de leis, diretrizes e

---

4. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Lei ordinária nº 6.463, de 5 de dezembro de 1996. Passam a denominar-se Mini Distrito Industrial João Paulo II-1 as áreas compreendidas pelas quadras b, c, d, f e g, encravadas entre o Jardim Seyon e Jardim Giuliane, 1996; SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Lei ordinária nº 4074 de 22 de junho de 1987. Fica criado o II Mini Distrito Industrial nas áreas 1, 2.12.2 e 3, indicadas no mapa anexo que passa a fazer parte integrante desta, 1987.

mecanismos, contribuiu significativamente para a conformação do que chamamos de periferia Zona Norte. Um território, que ao final da década de 1980, representava 25% da população urbana do município.



Minidistrito (md)	Ano	Área (103m <sup>2</sup> )	Lotes	Empresas	Empregos dir.
1 Tancredo Neves *	1986	144,8	366	168	840
2 João Paulo II - 1 / Giuliane *	1996	12,8	29	12	60
3 João Paulo II - 1 / Jaguaré *	1987	31,5	58	38	190
4 Solo Sagrado *	1987	66,3	123	65	325
5 Heitor José Eiras Garcia I/II*	1988	9,3	26	13	65
6 João Paulo II - 2 *	1989	10,0	49	26	130
7 Dr. Ary Attab **	1992	52,3	72	61	305
8 João Paulo II 3 /Ernesto G. Lopes *	1992	9,9	39	29	145
9 Edson Pupim / An. Konarski**	1994	8,3	18	17	85
10 Centenário da Emancipação **	1994	179,0	155	124	620
11 José Felipe Antônio **	1994	9,5	20	16	80
12 Jd. Santo Antônio ***	1995	9,2	48	38	190
13 Prof. Adail Vettorazzo **	1996	271,2	306	238	1190
<b>Total</b>		<b>814,4</b>	<b>1309</b>	<b>845</b>	<b>4225</b>

Figura 5. Minidistritos industriais da década de 1986 a 1996

Notas: \*Minidistrito industrial; \*\*Minidistrito Misto; \*\*\*Centro Comercial.

Fonte: Elaborado pelos autores com base em Cunha (2014) e SEMPLAN (2003).

Segregada socioespacialmente e destinada à classe baixa da sociedade, a Zona Norte foi marcada por uma produção pública de moradia que induziu um processo de criação e exploração de vazios urbanos por especuladores de terra e loteadores privados, os quais alimentaram os interesses de um grupo minoritário da elite econômica e do próprio Estado. Um Estado que adotou uma postura clientelista e se valeu do planejamento urbano para sustentar um modelo de desenvolvimento econômico por meio da reprodução do padrão de ocupação periférica. Tal modelo, ao mesmo tempo que fomentava indústrias e polos de desenvolvimento, expunha a população às consequências desse processo de produção, ocupação e gestão urbana, visíveis nos fenômenos de segregação e espoliação (KOWARICK, 1979).

### 3. O processo de urbanização da Zona Norte sob o fordismo periférico

O retrato do processo de urbanização e desenvolvimento econômico de São José do Rio Preto, atrelado à política habitacional adotada entre 1950 e 1989, traz elementos que ilustram a forma como o capitalismo, em sua configuração “fordista periférica” (LIPIETZ, 1988, p. 304), atuou no ordenamento da cidade. O fordismo periférico corresponde, fundamentalmente, à urbanização e industrialização condicionadas à manutenção de baixos salários, num processo de “subdesenvolvimento” amplamente discutido por autores como Florestan Fernandes (2006), José Luis Fiori e Maria da Conceição Tavares (1996), Rui Mauro Marini (1973), entre outros. “Um subdesenvolvimento que é precisamente, uma ‘produção’ da expansão do capitalismo” (OLIVEIRA, 2003, p. 22) e não uma condição de atraso. E esse modelo não foi diferente em São José do Rio Preto.

Ao sediar por 21 anos o limite da linha férrea que interligava a capital às cidades do noroeste paulista e ao receber em seu território a implantação do cruzamento das rodovias Washington Luiz (SP 310) e Transbrasiliana (BR 153) na década de 1950, São José do Rio Preto assumiu, como polo regional, uma centralidade importante também na mobilidade urbana nacional. Mesmo aqueles territórios do estado que não se tornaram relevantes em termos de espaços de produção industrial, restando relativamente marginalizados no processo de desconcentração econômica, tornaram-se expressivos como pontos de intermediação entre os grandes centros e as pequenas cidades e espaços rurais, principalmente na distribuição de bens e na oferta de serviços, além da oferta do próprio espaço urbano (OTERO, 2016; SPOSITO, 2001).

A urbanização acelerada, em conjunto com os custos reais para reprodução da força de trabalho, fez com que o padrão reproduzido de acesso à moradia em Rio Preto se efetivasse através de aluguéis com preços incompatíveis com o salário, coabitação familiar, ocupações irregulares, autoconstrução em loteamentos

públicos ou privados, sem infraestrutura básica e distantes do centro urbano. E é sob esse padrão que se constituiu a Zona Norte.

A gravidade da condição de carência e a precariedade das habitações fomentaram a organização de movimentos sociais, sobretudo na Zona Norte, a exemplo da Sociedade Amigos do Bairro Eldorado e das associações de moradores de favelas, que reivindicavam, nos anos 1980, a doação de lotes e parcelas mais acessíveis para a aquisição da moradia. Todavia essas entidades ainda estavam em uma condição bastante embrionária, sem possibilidades reais de enfrentar o modelo capitalista de urbanização no qual estavam inseridas.

Um olhar macro sobre o problema estrutural envolvendo a questão habitacional no município expõe não só a incompatibilidade entre os custos para a reprodução da força de trabalho e os salários reais, mas também a existência de alta informalidade no trabalho nos setores econômicos primário, secundário e terciário. Uma informalidade justificada, por vezes, de maneira elogiosa, pela existência de um “espírito empreendedor” na classe trabalhadora.

O Projeto dos Minidistritos foi implementado com base nesse entendimento. Buscava-se regularizar a informalidade existente de parte do setor secundário com o fornecimento de terra em local adequado, a baixo custo para os empreendedores, junto a uma estrutura de suporte às micro e pequenas indústrias e equipamentos sociais. A proposta dos minidistritos não foi implementada por completo, entretanto, conforme análise pela SEMPLAN em 1998 e por Cymbalista (2002), o projeto qualificou os espaços de trabalho das fábricas (daquelas que conseguiram se regularizar e se manter na proposta) e ampliou a receita do município.

Ainda que tenha tido um saldo positivo e que indústrias tenham se desenvolvido com o projeto, a análise de Cymbalista (2002), a partir de um estudo de caso com entrevistas, expõe a condição de precariedade e vulnerabilidade das microempresas contempladas. Dentro do universo investigado, que correspondeu a 968 manifestações de interesse de instalações de indústrias, 383 delas desistiram, cerca de 40%. As justificativas se relacionaram, principalmente, aos seguintes aspectos: crise econômica (68%), dificuldade de administração (9%), carga tributária (6%) e falta de incentivo (5%). Além da vulnerabilidade frente ao contexto econômico, a pesquisa relata, com base na avaliação do SEBRAE local, que ainda nos anos 2000 havia uma persistência em “altos níveis” de trabalhadores em situação informal, demonstrando que o projeto não estava conseguindo garantir aos trabalhadores condições satisfatórias de trabalho.

Os altos índices de informalidade no trabalho devem-se em parte à própria dinâmica dessas pequenas empresas, que não têm capacidade de planejar suas atividades a longo prazo, e resistem

em assumir compromissos com o aumento da folha de pagamentos. Da mesma forma que o trabalho com carteira assinada não chega às empresas, outros elementos de segurança no trabalho não chegaram a ser implementados como regra nos minidistritos. (CYMBALISTA, 2002, p. 145)

A precariedade também se reflete nas tecnologias utilizadas nos processos produtivos, quase sempre com maquinários obsoletos ou de “segunda mão”, que provavelmente provocam uma perda da produtividade, compensada com: flexibilidade quanto aos custos trabalhistas (empresas de base familiar, com baixos índices de carteira assinada); custos baixos de transporte (mercados consumidores e funcionários estão em geral nas redondezas); baixas despesas financeiras (todas as empresas visitadas trabalham com recursos próprios); custos imobiliários reduzidos (não se paga aluguel) (CYMBALISTA, 2002, p. 146).

Dessa maneira, percebe-se que o desenvolvimento econômico local promovido pelo projeto é, em muitos casos, suficiente apenas para prevenir a queda de parte da população abaixo da linha da pobreza, mas está distante de significar a gestação de um polo econômico importante em escala nacional ou um polo de inovação tecnológica. Um cenário que cabe bem na definição de cidade feita por Oliveira (2003, p. 31), ou seja, como o melhor exemplo da “manutenção, ampliação e combinação do padrão ‘primitivo’ com novas relações de produção”, sendo ela própria a “unidade de contrários” em sua materialidade mais concreta.

Nesse sentido, ao buscar os elementos que conformaram a Zona Norte como periferia, observa-se que ela nasceu, ainda que em um projeto inovador como o do minidistritos, com um alto grau de precariedade e vulnerabilidade nos âmbitos do trabalho e da moradia. Segundo Filgueira e Kaztman (1999), a vulnerabilidade de um indivíduo, família ou grupos sociais refere-se à maior ou menor capacidade de controlar as forças que afetam seu bem-estar; alude à posse de ativos disponíveis para enfrentar determinadas situações de risco, tais como: ativos físicos (terra, moradia, bens duráveis, poupança, crédito etc.), ativos humanos (capacidade física para o trabalho, qualificação etc.) e ativos sociais (redes de reciprocidades, confiança, contatos, acesso à informação). Entende-se, portanto, que o alto grau de vulnerabilidade social evidencia uma realidade de vida instável, o que compromete a garantia de inclusão e, conseqüentemente, de sustentabilidade do espaço vivido.

Esse retrato de carências sociais corresponde às condições identificadas na Zona Norte desde a implantação do bairro Eldorado na década de 1950. Claramente, a história da Zona Norte de Rio Preto está ancorada num modelo capitalista de acumulação que se apropriou, em seu início, da condição de vulnerabilidade da população, sobretudo migrante, para a construção do “exército de reserva” necessário ao capital. E tal construção aconteceu com a participação dos programas

habitacionais Nossa Terra, de Desfavelamento, inclusive do CECAP, consolidando a Zona Norte como território da periferia. Concentrou-se ali boa parte da força trabalhadora, que se unificou ao redor de um salário-mínimo “de subsistência”, a qual implementou a autoconstrução como modelo principal de acesso à moradia:

As políticas de habitação do fordismo periférico, sejam as do período populista (1930-1964), sejam as do período autoritário (1964-85), não foram capazes de apresentar uma solução ao problema. Até então, o foco da política de habitação não foi a solução habitacional, mas questões econômicas como a abertura de oportunidades de emprego para absorção de massas de trabalhadores semiespecializados e o impulso ao setor da construção civil e à indústria de construção (sobretudo em momentos que tais setores se encontravam paralisados no conjunto da economia brasileira), além de questões ideológicas, como controlar a mobilização política das massas trabalhadoras frente às permanentes contradições do fordismo periférico. (CUNHA, 2014, p. 23-24)

Oliveira (2003, p. 55) explica que, “ao contrário do modelo “clássico”, o qual necessitava absorver sua “periferia” de relações de produção, o esquema num país como o Brasil necessitava criar sua “periferia”. Era preciso criar um “exército de reserva” ancorado em baixos salários para a reprodução do capital. Há, portanto, um papel funcional para a pobreza. A Zona Norte, dessa maneira, materializa a “periferia” necessária ao novo modo de acumulação. E essa materialização acontece também em função do modelo predominante de acesso à moradia: a autoconstrução.

Uma não-insignificante porcentagem das residências das classes trabalhadoras foi construída pelos próprios proprietários, utilizando dias de folga, fins de semana e formas de cooperação como o “mutirão”. Ora, a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, super trabalho [...] o bem contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho, pois o seu resultado – a casa – reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho. (OLIVEIRA, 2003, p. 39)

A Zona Norte periférica é construída dentro de uma aparente autonomia, mas na realidade carrega em si o controle, uma racionalidade que conduz sua produção. Como afirma Santos (1977, p.91), “o espaço construído e a distribuição da população não têm um papel neutro na vida e na evolução das formações econômica e sociais”. Nesses termos, é importante reconhecer que a Zona Norte periférica não se constituiu apenas como lócus da expansão capitalista, mas como forma (OLIVEIRA, 2003) própria do crescimento das cidades sob a dominância do rentismo fundiário (BOLAFFI, 1979).

Para além da exploração da força de trabalho, a periferia Zona Norte tem origem na extração da renda da terra, tanto por parte dos agentes especulativos como por parte do capital construtivo. A aparente ausência de controle do Estado sobre o processo de expansão urbana no sentido Norte na década de 1950, com o lançamento do Eldorado e, posteriormente, com a implantação do CECAP em 1978, revela o controle do capital no ordenamento da cidade, que transformava o solo urbano em reserva de valor a partir da criação de vazios, às vezes com infraestrutura, elevando o preço da terra e estimulando o espraiamento da cidade, com a transformação da terra rural em urbana, em contínua especulação. Como explicado por Maricato (1979), ao contrário do entendimento inicial, no qual o espaço urbano seria um espelho da segregação imperante no âmbito das relações econômicas, o espaço é assumido como uma forma específica de reprodução do capital. Essa reprodução, sob um padrão periférico-especulativo, ocorreria por meio de fenômenos aparentemente corriqueiros, como falta de planejamento, vazios urbanos, loteamentos irregulares, terrenos baratos sem infraestrutura. Exemplos identificados na história da urbanização de SJRP.

O Estado ocupou uma função importante no ordenamento urbano retratado. Sua missão foi “institucionalizar as regras do jogo” (OLIVEIRA, 2003, p. 25). O Estado atuou na regulação e na “gestão diferencial dos ilegalismos” (TELLES, 2010, p. 26). Conforme Teodózio (2008, p. 137), “entre 1980 e 1985, foram registradas vinte e três alterações na legislação que trata do parcelamento do solo, sendo que destas, duas ampliaram o perímetro urbano para fins de loteamentos”. As alterações frequentes do perímetro urbano e zoneamento, o planejamento tecnocrático e o provimento de infraestrutura em núcleos criados pelo setor privado demonstram que, ao longo do tempo, o Estado pôs os recursos públicos a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário (CAMARGO et al., 1976), em que os investimentos público, como os programas habitacionais e os de desenvolvimento, funcionaram como verdadeiras molas propulsoras da valorização imobiliária, sobretudo das áreas centrais. E sob esses mecanismos, consolidam-se os espaços da *periferia* e do *centro* na cidade, que se constituem em uma estratificação urbana correspondente a uma estratificação social (CASTELLS, 1983), na qual o aprofundamento dos traços de desigualdade social e territorial reforça uma prática de dominação social por meio da segregação do espaço urbano (VILLAÇA, 2001).

### Considerações finais

A Zona Norte foi fruto da exploração da terra e da força de trabalho. E essa racionalidade, que alimenta a reprodução do capital, deixou um legado de enorme desigualdade socioespacial entre a porção Norte do território e o restante da cidade – ainda que o resto da cidade apresente consideráveis diversidades e disparidades

socioeconômicas, representadas pelos edifícios verticais no centro, pelos condomínios fechados para alta renda e *shopping center* e pelos empreendimentos habitacionais de interesse social, como o Cristo Rei e o Jardim Viena, ambos localizados ao Sul da Linha Férrea. A linha férrea e o córrego Piedade simbolizaram, ao final da década de 1980, a cisão entre padrões de urbanização completamente distintos, definindo, de um lado, o espaço do possuidor de riquezas econômicas e acumulação e, de outro, ao Norte, a periferia, como lugar da segregação e espoliação, onde a política habitacional foi elemento indutor da urbanização que avança “consumindo-se”, sem romper com o processo de desenvolvimento econômico periférico.

O Programa Nacional de Cidades Médias, mais especificamente o Projeto dos Minidistritos, nesse cenário, assumiu centralidade, pois serviu ao movimento de concentração da população mais pobre em um mesmo setor da cidade, sem apresentar possibilidades reais de transformação social e inserção urbana.

A periferia Zona Norte, portanto, define-se nessa fase da urbanização rio-pretense como terra intensamente explorada, abrigo de uma classe que, sob espoliação, serve, junto da terra, como elementos fundamentais para a reprodução capitalista do modelo fordista periférico. Matérias que, ao passar pela reorganização capitalista neoliberal a partir dos anos 1990, são lançadas sob uma nova racionalidade no então pós-fordismo financeirizado, agora, como potência de consumo a ser inserida em um novo ciclo de reprodução do capital.

## Referências

- BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, p. 37-70, 1979.
- BRAGA, R. *A Política do Precariado: do populismo à hegemonia lulista*. São Paulo: Boitempo: USP, Programa de Pós-graduação em Sociologia, 2012.
- BUENO, J. C. L. *A expansão física de São José do Rio Preto de 1980 a 2000*. 2003. Tese (Doutorado) – FAUUSP, São Paulo, 2003.
- CAMARGO, C.; P. FERREIRA et al. *Crescimento e Pobreza*. São Paulo: Edições Loyola, 1976.
- CANO, W. et al. *Economia paulista: dinâmica socioeconômica entre 1980 e 2005*. Campinas: Alínea, 2007.
- CASTELLS, M. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CUNHA, G. R. *O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto/SP: Estado, Mercado, Planejamento Urbano e Habitação*. 2014. 340 f. Tese (Doutorado) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2014.

- CYMBALISTA, R. Minidistritos Industriais e de Serviços em São José do Rio Preto. In: FRANÇA, C.; VAZ, J. C.; PRADO, I. (Org.) *Aspectos Econômicos de Experiências de Desenvolvimento Local*. São Paulo: Pólis, p. 129-149, 1 2002.
- DESFAVELAMENTO, Obra social de alto alcance para R. Preto. *Diário da Região*, a. XXXII, 13 mar. 1982.
- FERNANDES, F. *A Revolução Burguesa no Brasil*. São Paulo: Globo, 2006.
- FIORI, J. L.; TAVARES, M. da C. *(Des)ajuste global e modernização conservadora*. São Paulo: Paz e Terra, 1996.
- FRANCISCO, A. Contribuição à história da urbanização de São José do Rio Preto – SP. *Tópos*, v. 5, n.1, p.119-142, 2011.
- IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censos Demográficos: 1940, 1950, 1960, 1970 e 1980*.
- \_\_\_\_\_. *Censo Demográfico de 2010*. Características da População e dos Domicílios. Resultados do Universo. Disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/caracteristicas\\_da\\_populacao/resultados\\_do\\_universo.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/caracteristicas_da_populacao/resultados_do_universo.pdf). Acesso em: 20 jun. 2020.
- \_\_\_\_\_. *Regiões de influência das cidades: 2018*. Coordenação de Geografia (Org.) Rio de Janeiro: IBGE, 2018. 192 p. ISBN 978-65-87201-04-7. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101728.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2020.
- IPEADATA. INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. *Séries históricas*. Disponível em: <http://ipeadata.gov.br>. Acesso em: 22 ago. 2021.
- FILGUEIRA, C. H.; KAZTMAN, R. *Marco Conceptual sobre Activos, Vulnerabilidad y Estructura de Oportunidades*. Montevideo: Oficina de CEPAL, 1999.
- KOWARICK, L. *Espoliação Urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1979
- LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Editora Nobel, 1988.
- MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 1.ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.
- MARINI, R. M. *Dialética da dependência*. São Paulo: Vozes, 1973.
- MEDIDAS públicas de fomento da construção de casas de aluguel. *A Notícia*, São José do Rio Preto, a. 24, 1º mar. 1948.
- OLIVEIRA, F. *Crítica à razão dualista: o ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.
- OLIVEIRA, O.; BRAGA, R.; RIZEK, C. (Org.) *Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira*. São Paulo: Boitempo, 2010.
- OTERO, E. V. *Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio*. 2016. Tese (Doutorado) – FAU-USP, São Paulo, 2016.
- PAULANI, L. M. *Brasil Delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- PREFEITURA construirá mais 180 casas para favelados por mutirão. *Diário da Região*, a. XXXII, 11 mar. 1982.

- SANTOS, A. C. *Mudanças e permanências na política urbana e o seu papel na produção do espaço urbano desigual*: Estudo de São José do Rio Preto – SP. 2013. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, Campinas, 2013.
- SANTOS, M. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, n. 54, p.81-100, jun. 1977.
- SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Lei ordinária nº 4.477, de 30 de dezembro de 1988. Fica criada a política Municipal de Desenvolvimento Habitacional no Município, com observância dos objetivos, da estratégia, dos órgãos de execução, instrumentos e fontes de recursos conforme dispõem os anexos I, II, III e IV integrantes desta Lei.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 3.504, de 18 de outubro de 1984. Fica aprovado o presente Zoneamento e respectiva regulamentação de usos, ocupação do solo e volume das edificações, nas diversas zonas em que fica dividido o município.
- SCHERER, C. E. M.; AMARAL, P. V. M. O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 22, jan.-dez. 2020.
- SEMPPLAN. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ESTRATÉGICA. *Conjuntura Econômica*. 2003.
- SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPÓSITO, M. E. B. (Org.) *Urbanização e cidades: perspectivas geográficas*. Presidente Prudente: FCT/Unesp, p. 609-643, 2001.
- SPOSITO, E. S.; REOLON, C. A. Cidades médias e localização industrial: indústria de transformação no estado de São Paulo. In: BELLET, C. et al. (Org.) *Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias*. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista/Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015. p. 57-77.
- STEINBERGER, M.; BRUNA, G. C. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In. ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Org.) *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, p.35-77, 2001.
- TELLES, V. S. *A Cidade nas Fronteiras do Legal e Ilegal*. Belo Horizonte: Argumentum, 2010
- TEODOZIO, D. M. *Do Sertão à cidade: planejamento urbano em São José do Rio Preto dos anos 50 aos anos 2000*. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Carlos, 2008.
- UM AMONTOADO de casas onde campeia a miséria e a doença. *Diário da Região*, a. VI, 18 fev. 1956.
- VILLAÇA, F. *Espaço intraurbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

**Poliana Risso da Silva**

Doutora em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos/SP. Docente e coordenadora do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIFEV – Votuporanga/SP.

**Email:** poliana.risso@yahoo.com.br

**ORCID:** 0000-0002-7288-3987

**Contribuição de autoria:** conceituação; escrita – primeira redação.

**Carolina Maria Pozzi de Castro**

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Docente credenciada do Programa de Pós-graduação em Engenharia urbana da Universidade Federal de São Carlos e docente aposentada da Universidade Federal do ABC.

**Email:** carolmcastro@gmail.com

**ORCID:** 0000-0002-1828-7615

**Contribuição de autoria:** supervisão/orientação.

**Guilherme Shoiti Ueda**

Doutorando em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos/SP. Docente do curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP-VTP.

**Email:** g.s.ueda@gmail.com

**ORCID:** 0000-0001-7529-4064

**Contribuição de autoria:** escrita – revisão e edição.

**Submissão:** 20 de outubro de 2021.

**Aprovação:** 12 de agosto de 2022.

**Como citar:** SILVA, P.R.; CASTRO, C. M. P.; UEDA, G. S. Os reflexos do Programa Nacional de Cidades Médias e das políticas públicas de moradia na configuração intraurbana da Zona Norte de São José do Rio Preto/SP. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 24, E202240, 2022. doi <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202240>.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

[https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt\\_BR](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR)