



## **Urbanização dispersa: segregação das habitações de interesse social na cidade de Catanduva**

**João Victor Barca**

Mestrando, UNESP, Brasil  
jv.barca@unesp.br

**Rosio Fernandez Baca Salcedo**

Doutora, Professora Assistente, UNESP, Brasil  
rosio.fb.salcedo@unesp.br

**Geise Brizotti Pasquotto**

Doutora, Professora Colaboradora, UNESP, Brasil  
geise.pasquotto@unesp.br

## RESUMO

A dispersão urbana é um fenômeno intrinsecamente ligado ao processo de expansão das áreas urbanas de maneira fragmentada. Este fato tem ganhado crescente relevância no contexto urbano contemporâneo, à medida que as cidades continuam a crescer e se desenvolver. Este espraiamento frequentemente resulta em um aumento do uso de automóveis, expansão da infraestrutura, consumo de recursos naturais e impactos ambientais significativos. Além disso, ela pode ter implicações para a qualidade de vida dos habitantes urbanos, acessibilidade a serviços, custos de infraestrutura e mobilidade urbana. Portanto, o estudo da dispersão urbana é fundamental para compreender e abordar os desafios associados ao planejamento urbano, desenvolvimento sustentável e qualidade de vida nas cidades. **Objetivo:** Este artigo objetiva investigar a expansão urbana e a implantação dos conjuntos habitacionais na cidade de Catanduva, situada no noroeste do Estado de São Paulo. **Materiais e métodos:** Os aspectos metodológicos para a concepção desse estudo foram constituídos por 3 eixos: i) Revisão bibliográfica, ii) Levantamento de dados, iii) Desenvolvimento de produtos para análise. **Resultados:** A partir dos dados levantados, constatou-se que grande parte dos empreendimentos estudados apresentam segregação socioespacial, resultando, assim, em diretrizes projetuais para minimizar tais aspectos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação Social, Periferização, Dispersão urbana.

## 1 INTRODUÇÃO

A dispersão urbana é um fenômeno caracterizado pela expansão da ocupação do solo em áreas periféricas. Essa questão tem se intensificado no Brasil ao longo das últimas décadas, o que é em grande parte resultado de uma tentativa malsucedida de resolver outra questão premente: a carência de moradias no país. Para enfrentar o *déficit* habitacional do Brasil, estimado em 5,87 milhões de domicílios (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2019), o Poder Executivo muitas vezes adota uma abordagem que prioriza a produção em larga escala de unidades habitacionais, com o objetivo de atender ao maior número possível de pessoas. Contudo, essa abordagem frequentemente negligencia a questão da qualidade habitacional, que engloba fatores como os métodos construtivos das moradias, padrões culturais e sua localização.

Até o final da década de 1960 as cidades no Brasil se expandiram de maneira contínua, formando uma mancha urbana que se estendia em direção às áreas rurais (OJIMA; MONTEIRO; NASCIMENTO, 2015). Entretanto, a partir de 1970, o cenário brasileiro passou a ser marcado por uma ocupação do solo de natureza fragmentada.

Em relação a produção habitacional no Brasil, conforme Bonduki (1994), não houve ações relevantes por parte dos entes públicos na república velha (1889-1930), privilegiando, desta forma, a produção através da iniciativa privada. No mesmo sentido, vale mencionar que no ano de 1920, na Cidade de São Paulo, 81% dos prédios eram habitados por inquilinos, logo, percebe-se a predominância do aluguel como acesso à moradia na época (BONDUKI, 1994).

Em 1942 foi instituída pelo governo populista a lei do inquilinato, promovendo o congelamento dos valores dos aluguéis, fato que colapsou os rendimentos oriundos de locação. Por consequência, gerou-se uma escassez na oferta de aluguéis visto que, os empreendedores pararam de construir habitações que suprissem esta necessidade, em uma época em que o fluxo migratório das zonas rurais às cidades crescia intensamente.

Somente em 1946 foi concebido o primeiro órgão federal brasileiro referente à moradia, na gestão do Presidente Eurico Gaspar Dutra, a Fundação da Casa Popular,

precursora do Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964. Apesar de seu revés, a criação da mencionada Fundação representou por parte do Estado o reconhecimento da falta de moradias no país, além de dar início à produção em larga escala de conjuntos habitacionais pelo Estado de São Paulo. Para Maricato (2001), apesar do BNH ser um dos mais importantes programas de política habitacional já empreendidos no Brasil, não reverteu a tendência de crescimento das favelas e da periferização urbana.

Apesar das diversas tentativas, foi só em 1967 que a Companhia Estadual de Casas Populares (CECAP), programa do Governo do Estado de São Paulo criado em 1949, promoveu uma efetiva intervenção em relação às moradias sociais, produzindo habitações para a população de baixa renda. Posteriormente, o programa foi renomeado e passou a chamar-se Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), em atividade atualmente, e que movimenta próximo de 1,5 bilhão de reais por ano, comercializando unidades habitacionais pelo Estado (CDHU SÃO PAULO, 2023).

No ano 2000 foi incluído no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil o direito à moradia. Já em 2001 foi promulgada a Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, que estabeleceu diretrizes de execução das políticas públicas habitacionais do país. Influenciado por tais marcos, foi criado em 2009 o programa Minha Casa Minha Vida, cuja finalidade era incentivar a aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda de até R\$ 4.650,00.

O citado programa habitacional, que buscava implementar uma solução do referido *déficit*, foi responsável pela entrega de 5.115.034 unidades, no período de 2009 a setembro de 2020, permitindo o acesso de milhares de pessoas a um imóvel, conforme Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida, elaborado pelo Ministério da Economia no ano de 2020 (MINISTÉRIO DA ECONOMIA, 2021). Porém, um dos problemas gerados foi a escolha das localizações dos empreendimentos, guiada pelos interesses de incorporadores, proprietários imobiliários e empreiteiras. Assim, reforçou o movimento de espraiamento da malha urbana gerado por outros programas habitacionais, gerando assim uma sobrecarga nos custos de infraestrutura (rede de água, esgoto, energia e equipamentos públicos), além de contribuir para os vazios urbanos na cidade.

No Brasil, a urbanização dispersa pode ser vista como um processo contínuo e crescente (REIS, 2006), portanto, nesse cenário, o artigo tem por finalidade compreender o processo de formação das habitações de interesse social na cidade de Catanduva, analisando as características das localizações das áreas em que foram implantados os empreendimentos habitacionais.

## 2 OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

O presente artigo tem por objetivo realizar uma análise do processo de expansão urbana e da subsequente periferização dos conjuntos habitacionais na cidade de Catanduva, localizada na região noroeste do Estado de São Paulo.

A dispersão e fragmentação da malha urbana são fenômenos de extrema importância para o urbanismo e, apesar de ocorrer com frequência em muitas cidades,

consiste em um tema abordado principalmente em áreas metropolitanas no Brasil. Portanto, realizar tais estudos em cidades de pequeno e médio porte possibilitam ampliar as recomendações e diretrizes nestas realidades, a fim de otimizar e solucionar problemas relacionados aos conjuntos habitacionais e promover uma distribuição mais equitativa dos recursos e serviços urbanos.

Vale destacar que os produtos apresentados nesta pesquisa são inéditos, ressaltando a importância dele como fonte de investigação para outros pesquisadores.

### **3 MATERIAIS E MÉTODO**

Os aspectos metodológicos para a concepção desse estudo foram constituídos por 3 eixos: i) Revisão bibliográfica, ii) Levantamento de dados, iii) Desenvolvimento de produtos para análise.

A revisão bibliográfica é um método essencial na pesquisa acadêmica e científica, pois permite a coleta, análise e síntese de informações relevantes disponíveis na literatura. Esse método é fundamental para embasar teoricamente uma pesquisa, fornecendo uma base sólida de conhecimento e contextualização para o estudo em questão. Neste trabalho, foram utilizados os temas sobre habitação (BONDUKI, 1994), dispersão urbana (REIS, 2006), urbanismo periférico (MARICATO, 1996), vazios urbanos (SOLÀ-MORALES, 1996), formação urbana (GHIRARDELLO, 2020) e história de Catanduva (LEITE, 2007).

Segundo Moreira (2005), a análise documental deve extrair um reflexo objetivo da fonte original. Portanto, o levantamento de dados ocorreu no departamento de Planejamento (Figura 1), setor pertencente à Prefeitura Municipal de Catanduva, em razão da análise de projetos arquitetônicos, mapas de loteamentos, certidões e mapas do plano diretor, além da busca no acervo do Museu Padre Albino, entre eles: o jornal “O Século”, “A Cidade” e outros que continham anúncios sobre venda de lotes; além de visitas nos dois cartórios de registro de imóveis da cidade, bibliotecas e outros espaços que continham documentação primária disponível.

Figura 1 - Lista de bairros com anos das aprovações e nomes dos loteadores(as).

Figura 1 Lista de nomes com o nome de sobrenome em maiúsculas e o nome de família em minúsculas (as).

Fonte: Elaborado pelos autores (2023) com dados da Prefeitura Municipal de Catanduva.

A partir do levantamento de dados foram possíveis desenvolver produtos importantes para análise, tais como: i) quantificação das habitações sociais por décadas, ii) identificação dos promotores imobiliários, iii) tipologias utilizadas, iii) expansão da malha urbana de maneira cronológica, iv) implantação dos conjuntos de maneira cronológica, v) quantificação temporal e métrica dos conjuntos habitacionais e vi) verificação locacional a partir dos equipamentos públicos.

Desta maneira foram elaborados mapas vetoriais da evolução da malha urbana de Catanduva por décadas, bem como a localização dos conjuntos habitacionais. A partir de tais mapas foi possível analisar os eixos de expansão e o surgimentos de barreiras e vazios urbanos. Outra questão importante foi a análise da localização dos conjuntos em relação aos raios de abrangência, obtidos por uma média dos autores Pittz (2004) e Castello (2008), além de documentos da Argentina (2019).

#### 4 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS E A DISPERSÃO URBANA NA CIDADE DE CATANDUVA

Catanduva está localizada na região noroeste do Estado de São Paulo (Figura 2) e é classificada, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), como uma cidade de médio porte (possui 112.820 habitantes, ocupando a posição de 60ª no *ranking* de cidades mais populosas do Estado). Com uma densidade demográfica de 388,24 habitantes/km², conta com o salário médio da população entre 2,4 salários-mínimos vigentes (IBGE, 2010).

Atualmente a economia da cidade baseia-se no comércio, prestação de serviços, indústrias e agricultura. Em 2016, segundo o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal, publicado em 2018, Catanduva era a 79ª cidade mais desenvolvida do país e a 48ª no Estado de São Paulo (ABRANTES, 2018).



Figura 2 - Localização de Catanduva no Estado de São Paulo.



Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu, 2006 (licença CC BY 2.5)

De acordo com Ghirardello (2002, p. 128), muitas das cidades estabelecidas no estado de São Paulo ao longo do século XIX têm sua origem ligada a patrimônios religiosos, frequentemente referidos como capelas. Essa característica também se aplica a Catanduva, que foi fundada em 1918 tendo como marco central a capela de São Domingos. Ghirardello (2020, p. 17) acrescenta que "por volta de 1911, o cultivo de café estava em rápido crescimento em São Paulo, acompanhado de perto pelas companhias ferroviárias encarregadas de seu transporte". Em Catanduva a chegada da linha férrea seguiu esse padrão e durante o auge das plantações de café, a presença da ferrovia representou uma promissora perspectiva para os agricultores locais. Graças a esse novo meio de transporte, eles puderam expandir seus negócios ao ter acesso a um mercado mais amplo e a potenciais compradores interessados em seus produtos.

Os cafezais avançavam em direção ao interior do estado de São Paulo. A natureza dessa expansão, exigia investimentos na força de trabalho e muitos imigrantes italianos foram contratados. Um grande número deles aventurou-se pelo sertão paulista, buscando, além de trabalho, uma oportunidade para se tornar proprietário de terras. Para alguns, o sonho realizou-se. No início de século XX, em 1908, foram plantados os primeiros 40.000 cafeeiros em Vila Adolfo, região do Oeste Pioneiro, que mais tarde, em 1918, tornar-se-ia o município de Catanduva (LEITE, 2007, p.35).

Com o fim da Primeira Guerra Mundial, imigrantes chegaram na região, entre eles italianos, portugueses, japoneses e árabes, que juntos trabalharam e contribuíram para o desenvolvimento local. Um atrativo para o rápido desbravamento das terras foi o preço que foram postas à venda, considerados baixos, tendo em vista as dificuldades financeiras vividas na época. As extensas plantações de café, principal agricultura da região, rodeavam os casarões construídos nas fazendas e, assim, com o desenvolvimento econômico rural, e consequente implantação da linha férrea, houve uma grande evolução da área urbana de Catanduva.

O progresso urbano, nesse início da história do Município, foi extremamente rápido, devendo-se o desenvolvimento econômico à fértil zona rural. O cultivo do café e a inserção ferroviária, juntamente com a assistência médico-hospitalar e educacional que florescia na cidade, constituíram fatores decisivos para a evolução da área urbana e, consequentemente, de Catanduva.

Somente em 1968 teve início a construção de habitações sociais na cidade, quando foi estabelecido o primeiro conjunto habitacional denominado Prefeito José Antonio Borelli, popularmente conhecido como CECAP 1 (Figura 3). Esse empreendimento foi loteado pelo Governo Estadual, sob a administração do então Governador Roberto Abreu Sodré (Arena). O conjunto compreendia 120 unidades residenciais prontas para ocupação e estava situado na área designada para habitação social do bairro Jardim Soto, que também foi loteado em 1968 pela Sociedade Imobiliária Soto Ltda. É relevante mencionar que, conforme o censo de 1970, a população de Catanduva naquele ano totalizava 58.251 habitantes, conforme dados do IBGE (1970).

Figura 3 - Fotografia aérea do Conjunto Habitacional José Antonio Borelli em 1968.



Fonte: Acervo do Museu Padre Albino, 2023.

As pesquisas realizadas resultaram na apuração de 157 empreendimentos com alvará de aprovação na prefeitura municipal. Destes, 31 foram destinados para habitação social, ou seja, 19,7% (Quadro 1), compreendidos nos anos de 1968 até 2023, sendo eles executados por diversas organizações diferentes, públicas e privadas, como: Governos Federal, Estadual e Municipal, cooperativas, companhias, entre outras.

Quadro 1 - Programas Habitacionais de Catanduva

| Ordem                         | Empreendimento  | Ano  | Loteador  |
|-------------------------------|---|------|---|
| <b>Período de 1960 a 1969</b> |   |      |   |
| 1                             | Conjunto Habitacional Prefeito José Antonio Borelli - CECAP 1 | 1968 | Governo do Estado de São Paulo                                |
| <b>Período de 1970 a 1979</b> |   |      |   |
| 2                             | Conjunto Habitacional Euclides Figueiredo 1                   | 1979 | CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo                   |
| 3                             | Conjunto Habitacional Euclides Figueiredo 2                   | 1979 | CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo                   |
| <b>Período de 1980 a 1989</b> |   |      |   |
| 4                             | Conjunto Habitacional Julia Busnardo Caparroz - Nosso Teto 1  | 1980 | HABICAT - Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva |
| 5                             | Residencial Maria Luiza Perez de Faria                        | 1980 | Cooperativa Habitacional de São José do Rio Preto             |
| 6                             | Edifício Prefeito Duarte Nogueira                             | 1980 | COHAB - Companhia de Habitação Popular                        |
| 7                             | Vila Dona Engrácia Agudo Romão                                | 1982 | COHAB - Companhia de Habitação Popular                        |
| 8                             | Conjunto Habitacional Gabriel Hernandez - Nosso Teto 2        | 1982 | HABICAT - Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva |
| 9                             | Nosso Teto 2 - Orlando Facci                                  | 1982 | HABICAT - Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva |

|                               |   |      |  |
|-------------------------------|---|------|--|
| 10                            | Boa Esperança (Antigo Pedregal/ Zé Povão)             | 1985 | Prefeitura Municipal de Catanduva  |
| 11                            | Conjunto Habitacional Carlos Alberto Magalhães        | 1986 | Prefeitura Municipal de Catanduva  |
| 12                            | Conjunto Habitacional Prefeito João Righini           | 1987 | HABICAT - Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva                      |
| 13                            | Conjunto Habitacional Jornalista Onélio de Freitas    | 1987 | HABICAT - Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva                      |
| 14                            | Conjunto Habitacional Prefeito Pedro Nechar           | 1989 | FIESP - Cooperativa Habitacional   |
| <b>Período de 1990 a 1999</b> |   |      |  |
| 15                            | Conjunto Habitacional Professor Giordano Mestrinelli  | 1990 | COHAB - Companhia de Habitação Popular   |
| 16                            | Conjunto Habitacional Ângelo Gavioli                  | 1990 | COHAB - Companhia de Habitação Popular   |
| 17                            | Loteamento Solo Sagrado                               | 1990 | Prefeitura Municipal de Catanduva  |
| 18                            | Loteamento Bom Pastor                                 | 1991 | Prefeitura Municipal de Catanduva  |
| 19                            | Conjunto Habitacional Antônio Zaccaro                 | 1991 | Cooperativa Habitacional Araras  |
| 20                            | Edifício Manoel Pires Barbosa                         | 1993 | CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo   |
| 21                            | Residencial Vasco Cappi Caetano da Rocha              | 1995 | COOPERCHAMMA - Cooperativa Habitacional de Mutuários dos Municípios da Araraquense |
| 22                            | Conjunto Residencial Anuar Pachá                      | 1997 | COOPERCHAMMA - Cooperativa Habitacional de Mutuários dos Municípios da Araraquense |
| 23                            | Edifício Residencial Esplanada                        | 1997 | CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo   |
| 24                            | Conjunto Habitacional Residencial Theodoro Rosa Filho | 1997 | Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Metalúrgicas de Catanduva               |
| 25                            | Jardim São Domingos                                   | 1998 | Programa Carta de Crédito Associativa João Aluisio                                 |
| 26                            | Conjunto Habitacional Giuseppe Spina                  | 1999 | COOPERCHAMMA - Cooperativa Habitacional de Mutuários dos Municípios da Araraquense |
| <b>Período de 2000 a 2019</b> |   |      |  |
| 27                            | Conjunto Habitacional Manoel Rodrigues Villarinho     | 2000 | Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos da Saúde de Catanduva                 |
| 28                            | Jardim Eldorado                                       | 2002 | Prefeitura Municipal de Catanduva  |
| 29                            | Residencial José Olympio Gonçalves - Nova Catanduva 1 | 2015 | Governo Federal - Minha Casa Minha Vida  |
| 30                            | Residencial Julio Ramos - Nova Catanduva 2            | 2018 | Governo Federal - Minha Casa Minha Vida  |
| <b>Período de 2020 a 2023</b> |   |      |  |
| 31                            | Vida Nova Conquista - Nova Catanduva 3                | 2023 | Governo Federal - Minha Casa Minha Vida  |

Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

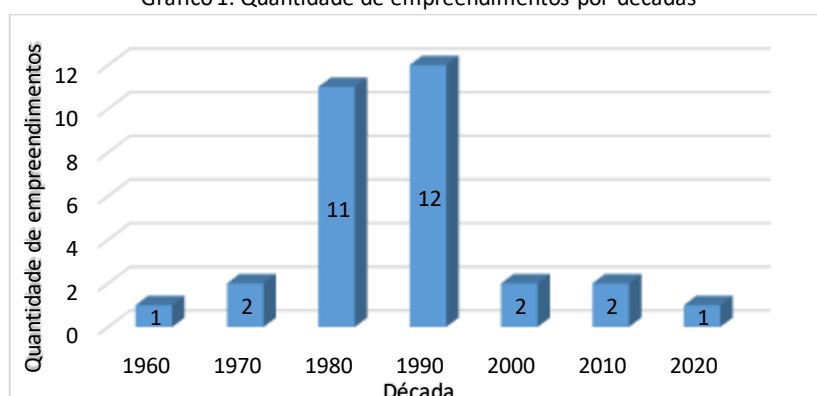
É possível observar que, a partir do primeiro empreendimento habitacional desenvolvido em Catanduva em 1968, houve um aumento significativo na construção de habitações sociais, especialmente nas décadas de 1980 e 1990 (Gráfico 1). No entanto, a partir do ano 2000, houve uma diminuição no lançamento desses empreendimentos, totalizando apenas cinco novos projetos.

Durante todo o período examinado a Prefeitura Municipal de Catanduva e a HABICAT (Empresa Pública Municipal de Habitação de Catanduva), ambas sob a liderança do Chefe do Poder Executivo, ou seja, o então Prefeito Municipal, foram responsáveis pela realização de



um total de 10 empreendimentos habitacionais de autoria e execução próprias, consolidando-se como as principais entidades nesse aspecto. Em seguida, a COHAB (Companhia de Habitação Popular) contribuiu com a construção de quatro empreendimentos. A partir de 2000, a implementação de programas habitacionais foi em grande parte impulsionada pelo Governo Federal, por meio do programa de financiamento Minha Casa Minha Vida.

Gráfico 1: Quantidade de empreendimentos por décadas



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Os programas habitacionais foram desenvolvidos em três tipologias: i) casas prontas para habitação, ii) apartamentos prontos para a habitação e iii) loteamentos (terrenos para que o usuário construísse sua unidade da forma que desejasse). É possível verificar, segundo o quadro 2, que a maior parte das implantações na cidade, 83,9%, compreendem as tipologias de residências horizontais.

Quadro 2 - Tipologias dos empreendimentos.

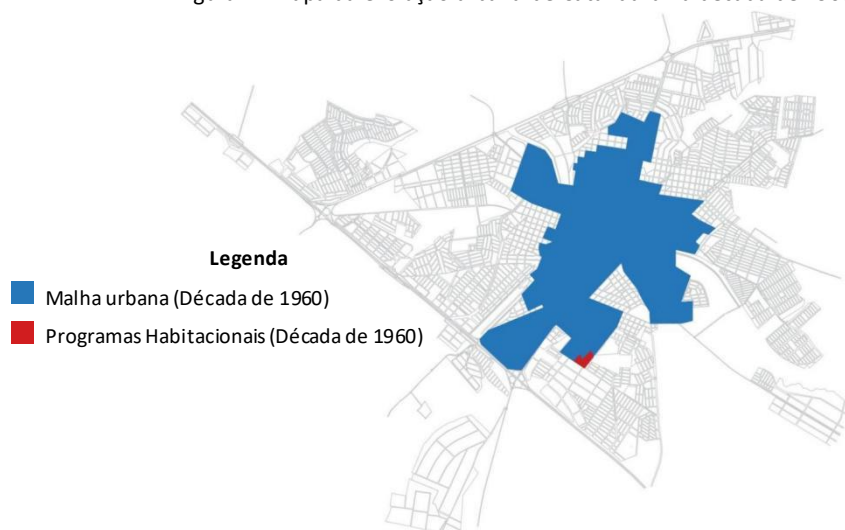
| Tipologia                           | Quantidade de empreendimentos |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Casas prontas para habitação        | 26                            |
| Apartamentos prontos para habitação | 3                             |
| Loteamentos                         | 2                             |

Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

A partir da análise da expansão urbana de Catanduva e da implantação dos conjuntos habitacionais foi possível verificar padrões nas implantações dos conjuntos habitacionais.

Na década de 1960 fica evidenciada a localização periférica do Conjunto Habitacional Prefeito José Antonio Borelli, situado na região sul da cidade (Figura 4).

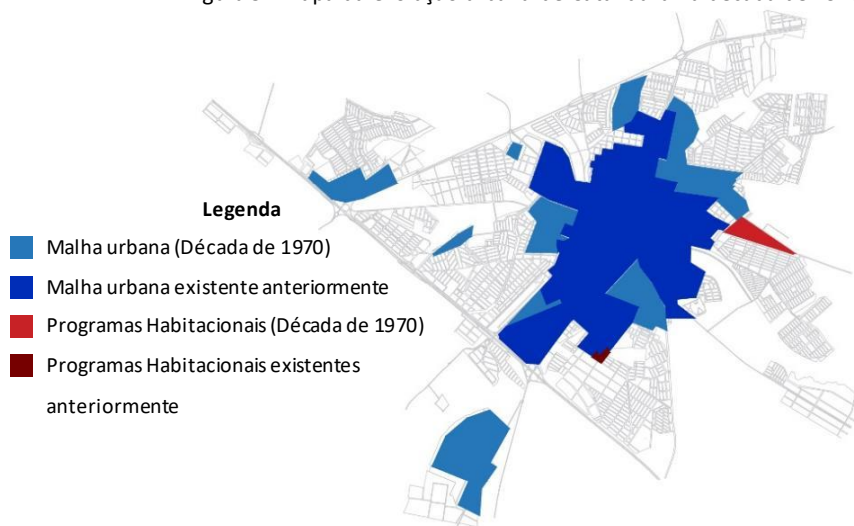
Figura 4 - Mapa da evolução urbana de Catanduva na década de 1960.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

A figura 5, por sua vez, permite observar a criação dos bairros de cunho habitacional para famílias de baixa renda conhecidos por Euclides 1 e 2, que futuramente integraram a maior região de densidade populacional de Catanduva, a zona leste. É possível notar uma maior fragmentação na expansão urbana da cidade neste período, bem como a implantação do conjunto habitacional.

Figura 5 - Mapa da evolução urbana de Catanduva na década de 1970.

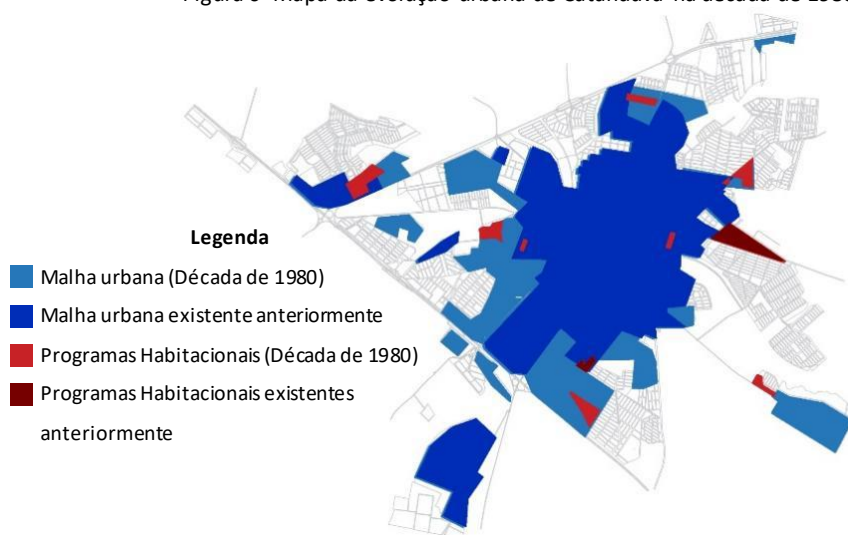


Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

A periferação dos programas de habitação social continuaram em Catanduva na década de 1980, conforme elencado na Figura 6, com a constituição de novos bairros nas zonas norte e oeste, com exceção de 2 programas implantados na região central: o Edifício Prefeito Duarte Nogueira (1980), situado na Vila Santo Antônio e o Jardim Boa Esperança

(1985) que procedeu de uma ocupação irregular em uma área institucional entre o Jardim Santa Rosa e a Vila Augusta, regularizado recentemente através do programa do Governo Federal, intitulado de Cidade Legal (PREFEITURA DE CATANDUVA, 2020).<sup>1</sup>

Figura 6- Mapa da evolução urbana de Catanduva na década de 1980.

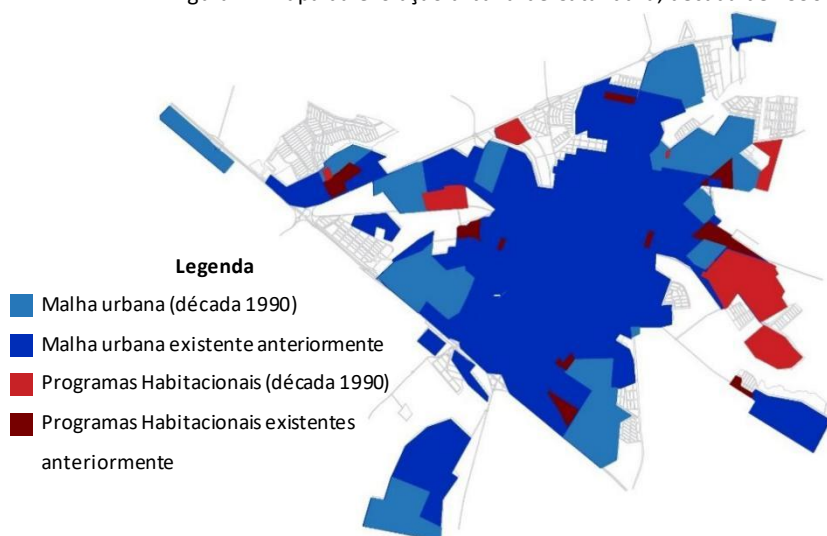


Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Na década de 90, apesar da implantação de 2 bairros na zona nordeste e 2 na zona oeste, a expansão urbana fez com que a malha se ampliasse na sua maior parte para a zona leste, com o surgimento dos bairros Bom Pastor, Antônio Zaccaro e Solo Sagrado, esse último executado sob direção do então Prefeito Municipal Warley Agudo Romão, após a tentativa fracassada de instalação de um novo aeroporto para a cidade no local. É possível notar que os perímetros dos conjuntos habitacionais nesta década também foram mais extensos.

<sup>1</sup> No ano de 2020 a Secretaria de Estado da Habitação, por meio do programa Cidade Legal, regularizou os imóveis situados no bairro Jardim Boa Esperança, popularmente conhecido como “Zé Povão I”, na Cidade de Catanduva, formalizando, assim, a propriedade legal de tais imóveis (PREFEITURA DE CATANDUVA, 2020)

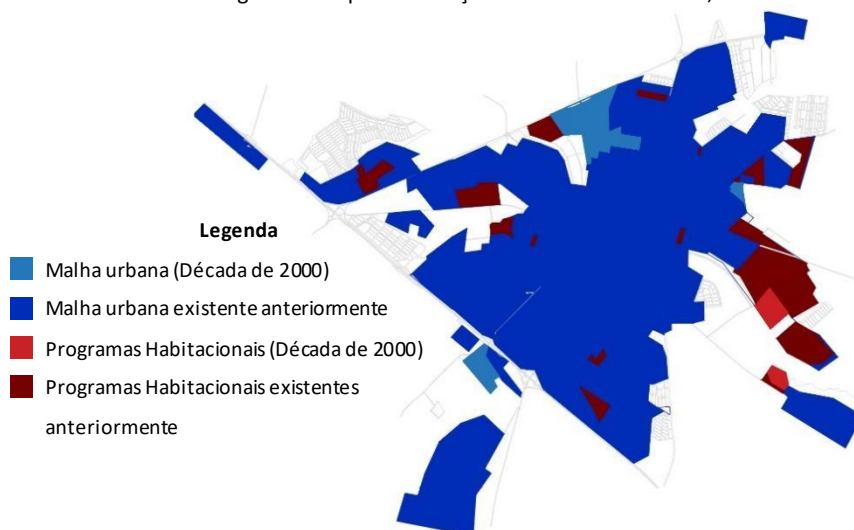
Figura 7 - Mapa da evolução urbana de Catanduva, década de 1990.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Os anos de 2000 até 2010 foram os mais improdutivos no quesito de produção de moradia popular em Catanduva, com o surgimento de apenas 2 empreendimentos (Figura 08): o bairro Manoel Rodrigues Villarinho, realizado pelo Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos da Saúde para seus associados e o Jardim Eldorado, implantado pela Prefeitura Municipal, sendo esse um bairro constituído de residências para abrigar os moradores da inativa favela que se situava no bairro Parque Iracema.

Figura 8 - Mapa da evolução urbana de Catanduva, ano de 2000.

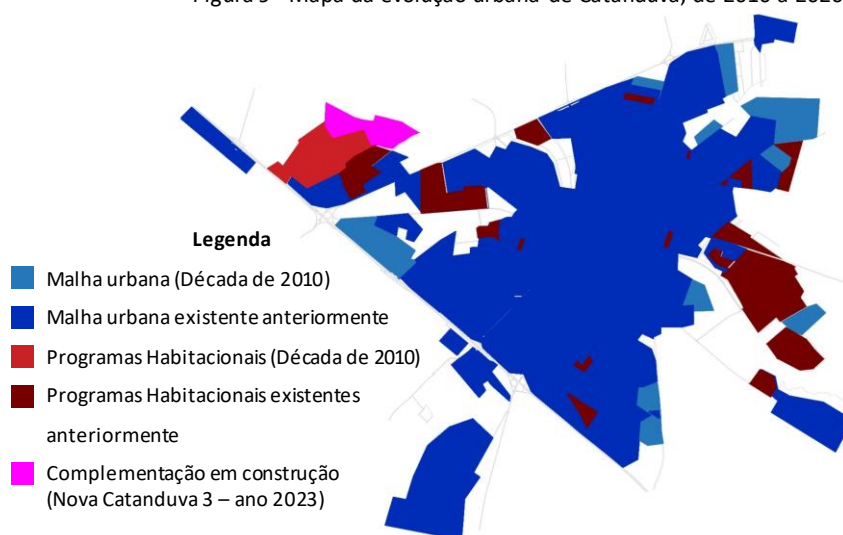


Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

A partir de 2010, em análise da Figura 9, nota-se a expansão da zona oeste, constituída por diversos programas habitacionais, sendo os três últimos implementados pelo Programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, tornando a referida região a segunda

maior da cidade, com programas habitacionais aglomerados. Vale ressaltar que, em 2015, o lançamento do Residencial José Olympio Gonçalves que contou com 1200 casas, um investimento de 100 milhões de reais, realizado pelo programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, em seguida houve a elaboração do Residencial Julio Ramos – (Nova Catanduva 2) e, posteriormente, o residencial Vida Nova Conquista (Nova Catanduva 3), sendo que o último ainda está em fase de construção<sup>2</sup>. Considerando o grande *déficit* habitacional existente no Brasil, os números em primeiro momento encantam os olhos dos leitores, porém, cria-se uma insatisfação ao perceber que o bairro se encontra a 5241 metros de distância do centro. Ademais, o bairro é separado do restante da cidade por um importante barreira física, a Rodovia Comendador Pedro Monteleone, contando apenas com uma passagem de acesso ao centro urbano.

Figura 9 - Mapa da evolução urbana de Catanduva, de 2010 a 2020.



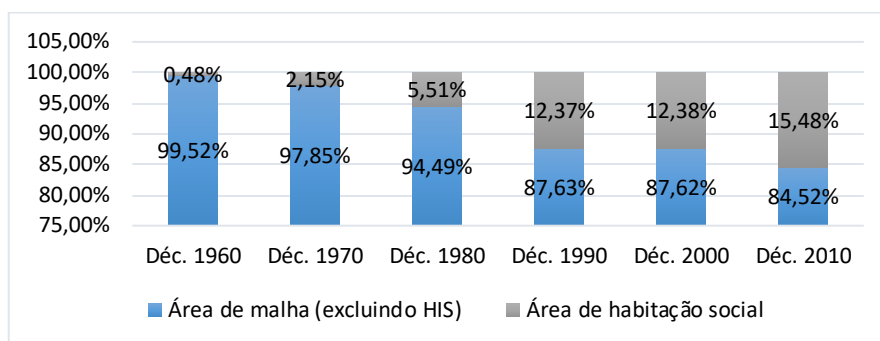
Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

A partir do gráfico 2, o qual exhibe a relação entre a área da malha urbana e a área territorial ocupada pelos conjuntos habitacionais de cunho social, nota-se que as áreas de HIS em relação à área total do município aumentaram gradativamente, década após década. Em 1968, a malha urbana total de Catanduva totalizava 884ha (hectares), enquanto o único programa habitacional da cidade representava 4,2ha (apenas 0,48% do total). As áreas de HIS atingiram os mais elevados valores a partir da década de 2010, quando Catanduva era formada por 3850ha, e as HIS representavam 15,48% (595ha), número expressivo se comparado a primeira década.

Gráfico 2 – Relação de área da malha urbana referente à habitação social e restante da Cidade.

<sup>2</sup> O loteamento em construção Nova Catanduva 3, que será finalizado até o final do ano de 2023, contará com 1338 casas de 43,85m<sup>2</sup> de área construída, um investimento total de R\$ 212,5 milhões (GUILHERME GANDINI, 2023)

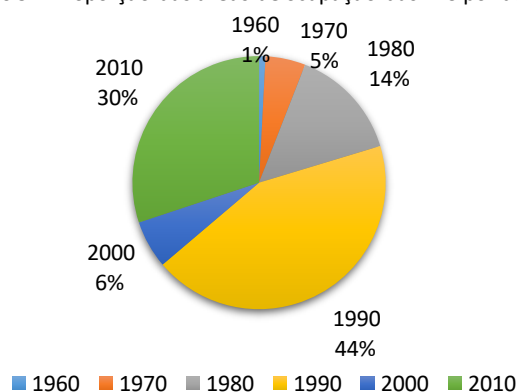




Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Catanduva possui 595 hectares de malha urbana representado apenas por HIS. Em análise ao gráfico 3, que representa as porcentagens de ocupação territorial implementadas por década, pode-se aferir que a década que possui maior quantidade de área de habitação social implantada foi a de 1990, com 44% (261ha), ou seja, quase metade da área foi executada em apenas 10 anos, seguida do período de 2010 a 2023, com 30%. Já nas Décadas de 1960, 1970 e 1980, como também no período de 2000 a 2010, as áreas implantadas foram de menores percentuais, com 14% a década de 1980 e 1% em 1960, a menor.

Gráfico 3 – Proporção das áreas de ocupação das HIS por década.

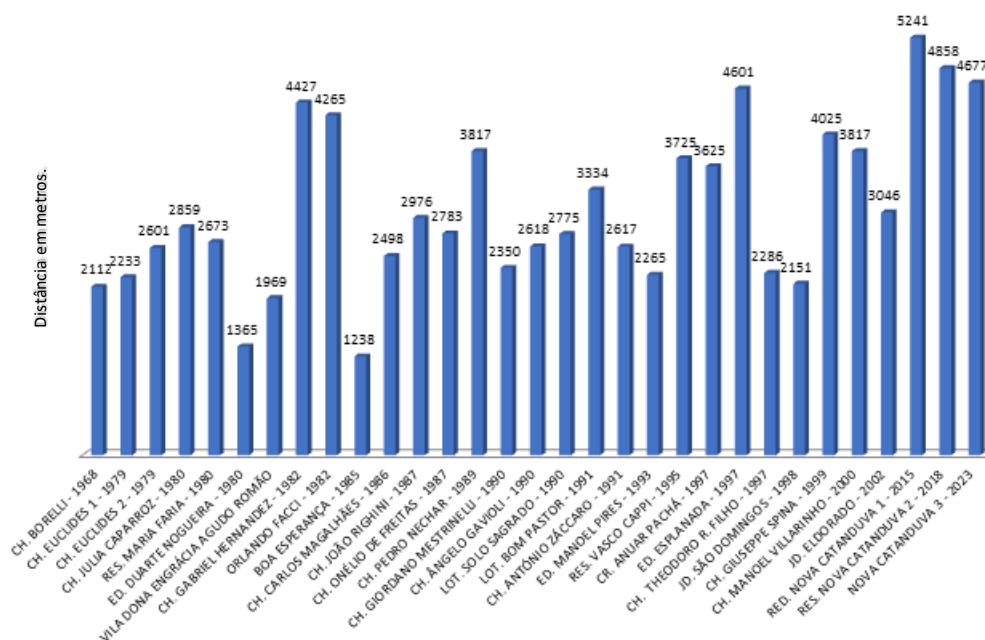


Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Ao analisar o gráfico 4 e a Figura 10, nota-se que o bairro oriundo de programa habitacional mais próximo do centro de Catanduva é o Boa Esperança, situado a apenas 1238 metros, já os 3 últimos lançamentos, os bairros Residencial José Olympio Gonçalves, Residencial Julio Ramos e Vida Nova Conquista, lançados em 2015, 2018 e 2023, respectivamente, situam-se a mais de 4600 metros da região central. Esta diferença na distância do centro não é uma tentativa de centralização das residências e sim uma localização nas “bordas” da malha urbana nas suas diferentes décadas.

as áreas mais urbanizadas e melhor localizadas em relação ao centro da cidade sempre foram reservadas para as camadas médias e altas, aqueles segmentos cujo poder de inserção no mercado de consumo é alto o suficiente para aquisição da terra urbanizada (MARICATO apud TRINDADE, 2012).

Gráfico 4 – Distância em metros dos programas de habitação social em relação ao centro da cidade.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Figura 10 - Mapa da cidade com empreendimentos e suas distâncias do centro.



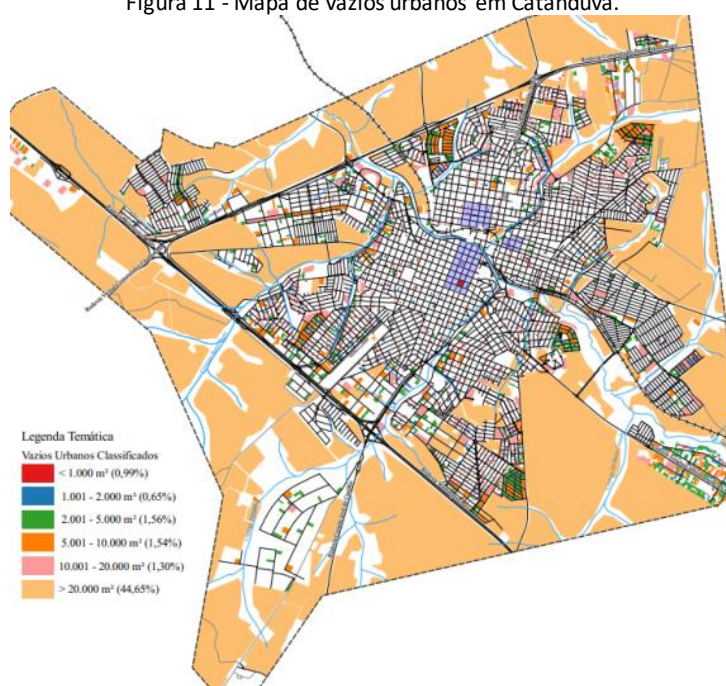
Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Desta forma, diante da inserção da população de baixa renda nas áreas periféricas, surgem na cidade espaços vazios, pertencentes às regiões inseridas na malha urbana, denominados vazios urbanos, espaços esses definidos por Solà-Morales pela expressão

francesa *terrain vague*: sendo *vague* no sentido de livre de atividade, improdutivo, sem um horizonte de futuro, indefinido (SOLÀ-MORALES, 1996).

A cidade de Catanduva apresenta numerosos vazios urbanos (conforme evidenciado na Figura 11), que, se escolhidos para a instalação desses empreendimentos sociais, poderiam proporcionar uma melhor qualidade de vida aos beneficiários. Isso deve-se ao fato de algumas dessas áreas estarem integradas à malha urbana, garantindo, assim, um acesso facilitado à serviços e infraestrutura. Diversos fatores desempenham um papel fundamental para que esses vazios urbanos não sejam aproveitados. Os principais incluem o interesse especulativo de investidores e proprietários, bem como a preferência pela aquisição de terras periféricas mais baratas para uso social.

Figura 11 - Mapa de vazios urbanos em Catanduva.



Fonte: Prefeitura de Catanduva, 2023.

Em relação à distância dos HIS para os equipamentos públicos, Catanduva possui também algumas fragilidades. Para a análise desta questão, como a legislação brasileira não possui uma determinação específica, foram utilizados dados dos seguintes autores: Pitts (2004), Castello (2008) e da legislação da Argentina (2019). Para a inserção no mapa, foi realizado um agrupamento por temáticas e uma média aritmética simples para a obtenção do raio de abrangência (Quadro 3).

Quadro 3 – Raios de distância de equipamentos e serviços em relação à localização de habitação.

| EQUIPAMENTOS    |                        | PITTZ<br>(2004) | CASTELLO<br>(2008) | ARGENTINA<br>(2019) | MÉDIA |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------|
| Educação        | Infantil               | 300m            | 400m               | 1000m               | 566m  |
|                 | Ensino fundamental     | 500m            | 400m               | 1000m               | 1116m |
|                 | Ensino médio           | 3000m           | 800m               | 1000m               |       |
| Saúde           | Hospital               | Regional        | -                  | 2000m               | 2000m |
|                 | Posto de Saúde         | 1000m           | 800m               | 2000m               | 1266m |
| Cultura e lazer | Equipamentos culturais | 2500m           | -                  | 2000m               | 2250m |

Fonte: PITTZ (2004), CASTELLO (2008), ARGENTINA (2019), alterado pelos autores, 2023.

Desta maneira é possível compreender como os habitantes de cada bairro de Catanduva são servidos em relação aos equipamentos públicos (Figura 12).

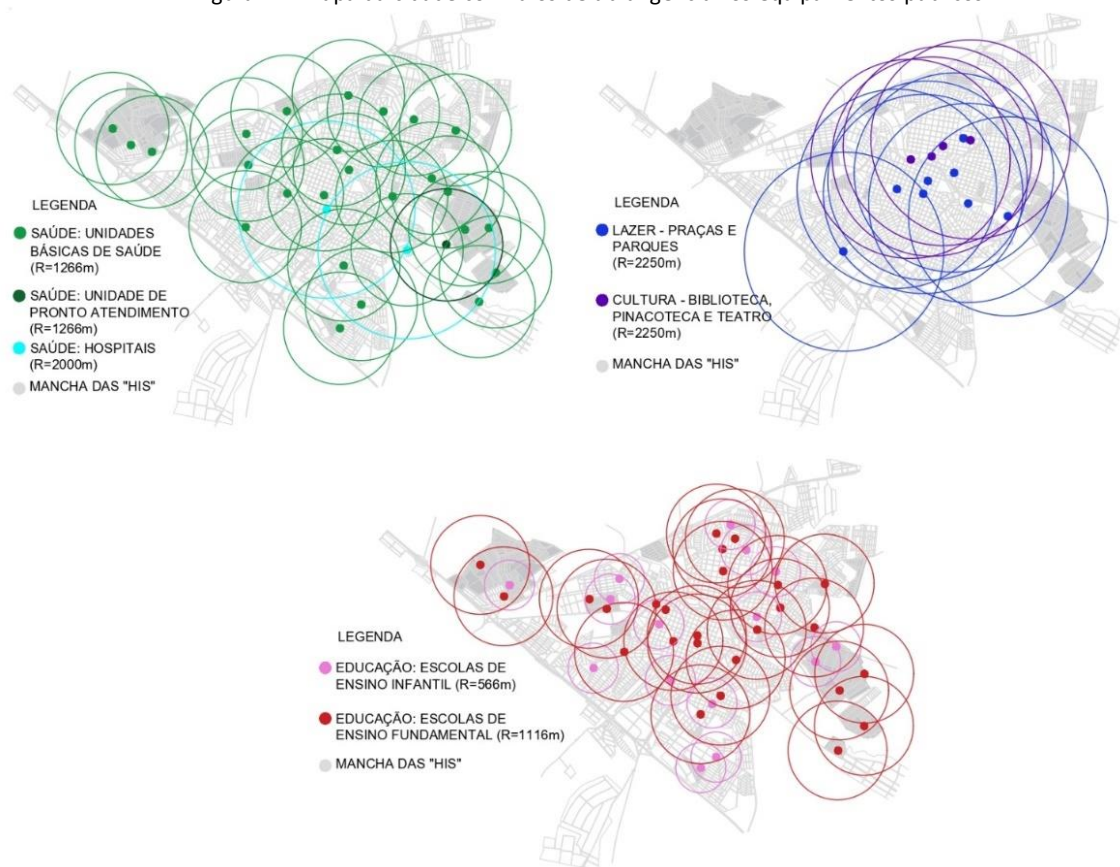
Em relação aos serviços de saúde, as unidades básicas de saúde (UBS) estão bem localizadas e em número suficiente. Os dois hospitais não abrangem todo o território, deixando principalmente as áreas periféricas descobertas. Vale ainda mencionar que Catanduva possui uma única Unidade de Pronto Atendimento (UPA), local esse que é porta de entrada para socorrer problemas emergenciais de saúde, e o mesmo situa-se na região leste, e assim acarretando sérios problemas para os moradores de todo o restante da cidade.

Os equipamentos cultura estão localizados de maneira mais central, deixando toda as áreas periféricas sem bibliotecas e teatros, tomando assim, longas as distâncias à serem percorridas pelos moradores das zonas mais afastadas, leste e oeste. Em relação ao lazer, a maior quantidade também está na área central, e a zona periférica oeste está totalmente desprovida de praças e parques.

Em relação aos equipamentos educacionais, as escolas de ensino infantil encontram-se em menor número, deixando diversas áreas descobertas. As escolas de ensino fundamental estão espalhadas pelo território, abrangendo de maneira mais homogênea a cidade.



Figura 12 - Mapa da cidade com raios de abrangência nos equipamentos públicos.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os programas de habitação social iniciam-se na década de 60, com um Conjunto Habitacional instalado já de forma periférica. A partir de 1970 foram implantados os primeiros bairros que fazem parte da maior região de densidade populacional de Catanduva, a zona leste. Já na década de 80, os programas habitacionais com localizações periféricas continuaram a ser lançados, com exceção de 2 empreendimentos situados próximo a área central da cidade, tendo sido um deles, precedido de uma ocupação irregular e regularizado pelo programa Cidade Legal.

A partir de 1990, continuou a propensão da cidade em expandir-se para a zona leste, surgindo populosos bairros. As décadas de 1960, 1970 e 2000 respectivamente, podem ser consideradas as mais improdutivas no âmbito de habitação social, visto que nos referidos períodos foram implantando baixas áreas de HIS. Verificou-se também que em 2010 há uma inclinação de crescimento da malha urbana na zona oeste, constituindo assim a segunda maior área populosa de Catanduva.

Constatou-se que grande parte dos empreendimentos estudados apresentam segregação socioespacial, além de dificuldades de locomoção à região central da cidade e de acesso aos equipamentos públicos.



O processo de dispersão urbana e a consequente periferação acarretam em vazios urbanos e reduzem a qualidade de vida das pessoas que ali residem, necessitando de maiores tempos para locomoção. O referido processo ocasiona malefícios em diversas esferas, entre elas o meio ambiente:

[...] muitos cientistas e agências governamentais denunciam a dispersão urbana como um processo maléfico para a promoção de equipamentos de uso coletivo, como serviços de saneamento e infraestrutura, transporte coletivo, iluminação pública, áreas de lazer, dentre outros. Ela também tem sido atrelada à diminuição da preservação de recursos naturais e destruição de áreas agricultáveis e/ou de proteção de permanente (nascentes, áreas úmidas, matas ciliares, encostas etc.) (AMARO, 2017, p.108)

Desta forma, em função dos parâmetros obtidos através da análise das tabelas e gráfico foram realizadas propostas de diretrizes para melhorar a qualidade de vida dos indivíduos nas habitações sociais de Catanduva.

Em relação aos equipamentos públicos, quando os conjuntos habitacionais se localizarem distante do centro, deve ser feita uma análise de raio de abrangência para suprir tais deficiências.

Em relação às implantações futuras de HIS, propõe-se duas alternativas de maneira a tornar a cidade mais compacta: i) novos programas habitacionais devem ser instalados nos locais de vazios urbanos próximos a área central, e ii) os edifícios centrais subutilizados devem ser reabilitados para moradia social.

Para efetivação dessa reabilitação central é preciso que se levante todos os terrenos e edifícios que possam abrigar tal programa, e por conseguinte, realizar um plano de viabilidade, ou seja, projeto com memoriais descritivos das reformas necessárias e valores, de modo que não se torne algo com um orçamento alto. Outra questão é a criação de linhas de créditos específicas para esse programa, como explica Maricato (1996, p. 145)

Como já foi apontado, é necessário criar linhas de financiamento específicas para a reabilitação de áreas centrais: para compra de imóveis usados, reforma de moradias coletivas, iniciativas cooperativas além dos tradicionais financiamentos para a promoção privada e pública (em 2000, o Banco Central está obstruindo a possibilidade de governos endividados terem acesso ao FGTS o que acarreta sobre de recursos destinados ao financiamento habitacional que permanece sem uso)

A conscientização de gestores públicos e de urbanistas é um passo essencial para a evolução das questões de habitação social no Brasil, Maricato (2001) explica:

Não obstante, nas escolas de arquitetura e urbanismo, estuda-se "arquitetura, estuda-se "urbanismo" e "planejamento urbano" e, em apenas algumas lacunas ou disciplinas especiais, dependendo da sensibilidade e engajamento de um ou outro professor, estuda-se a "moradia social". Ela é vista como algo à parte da grande arquitetura e do grande urbanismo.

No entanto, apenas a conscientização dos gestores públicos e urbanistas e o aperfeiçoamento dos projetos e estudos não suprem os *déficits* pertinentes, é necessário que

se amplie o número de investimentos em habitações sociais, que se expanda-se o acesso e que se trabalhe em novas alternativas habitacionais, como os aluguéis sociais e os modelos cooperativos de cessão de uso.

Por fim, esse artigo tem o propósito de contribuir para novas pesquisas no âmbito da habitação social e de futuros trabalhos inseridos na formação urbana de outras cidades.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRANTES, Talita. **As 100 cidades mais desenvolvidas do Brasil, segundo a FIRJAN**. 2018. Disponível em: <<https://exame.com/brasil/as-100-cidades-mais-desenvolvidas-do-brasil-segundo-a-firjan/>>. Acesso em: 24 ago. 2023.

AMARO, A. B. **O Processo de Dispersão Urbana e a Questão Ambiental: Uma Comparação Da Literatura Estrangeira com o Fenômeno No Brasil**. Formação (Online), [S. l.], v. 4, n. 23, 2017. DOI: 10.33081/formacao.v4i23.4303. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/4303>. Acesso em: 24 ago. 2023.

ARGENTINA, Secretaria da Vivienda. **Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social**. Marco para la promoción de viviendas inclusivas, asequibles y sostenibles. Plan Nacional de Vivienda. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. 2019

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1994.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em 24 ago. 2023.

CASTELLO, Iara R. **Bairros, loteamentos e condomínios: Elementos para o projeto de Novos Territórios Habitacionais**. Porto Alegre: UFRGS, 2008.

CATANDUVA. **Dezesseis famílias do Zé Povão recebem título de propriedade**. Disponível em <<http://www.catanduva.sp.gov.br/2020/08/06/dezesseis-familias-do-ze-povao-recebem-titulo-de-propriedade/>>. Acesso em 15 de set. de 2022.

CDHU SÃO PAULO. **Quem somos**. Disponível em: <<https://cdhu.sp.gov.br/institucional/quem-somos>>. Acesso em: 05 de setembro de 2023.

GANDINI, Guilherme. **Obras do Nova Catanduva 3 chegam a 90% e segunda fase já está em andamento**. 2023. Disponível em: <<https://oregional.com.br/noticias/detalhes/obras-do-nova-catanduva-3-chegam-a-90-e-segunda-fase-ja-esta-em-andamento>>. Acesso em 06 de set. de 2023.

GHIRARDELLO, Nilson. **À beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista [online]**. São Paulo: Editora UNESP, 2002. 235 p. ISBN 85-7139-392-3. Disponível em <<https://static.scielo.org/scielobooks/z3/pdf/ghirardello-9788539302420.pdf>>. Acesso em 15 de set. de 2022.

\_\_\_\_\_. **Bauru em temas urbanos**. 1 ed. – Tupã: ANAP, 2020.

IBGE. **Censo demográfico de São Paulo. VIII Recenseamento geral, série regional**. Vol. I, Tomo XVIII, 3.ª parte. 1970. Disponível em: <[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/69/cd\\_1970\\_v1\\_t18\\_p3\\_sp.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/69/cd_1970_v1_t18_p3_sp.pdf)>. Acesso em 20 de jun. de 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos 2010**.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Manual de redação e estilo**. Belo Horizonte: FJP, 2022.



LEITE, Sílvia Ibiraci de Souza. **Os italianos no poder, cidadãos catanduvenses de virtude e fortuna: 1918-1964**. 2007. 210f. Dissertação (Doutorado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade Paulista Júlio de Mesquita Filho – UNESP, Araraquara, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

\_\_\_\_\_. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida**, 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>>. Acesso em 07 set. 2023.

MOREIRA, Sonia Virgínia. **Análise documental como método e como técnica**. In: DUARTE, Jorge; BARROS, Antonio (Org.). Métodos e técnicas de pesquisa em comunicação. São Paulo: Atlas, 2005.

OJIMA, Ricardo; MONTEIRO, Felipe Ferreira; NASCIMENTO, Tiago Carlos Lima do. **Urbanização dispersa e mobilidade no contexto metropolitano de Natal: a dinâmica da população e a ampliação do espaço de vida**. Urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana. 2015, vol.7, n.1, pp.9-20. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2175-33692015000100009&script=sci\\_abstract&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2175-33692015000100009&script=sci_abstract&tlng=pt)>. Acesso em: 22 de agosto de 2023.

PITZ, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit**: Pragmatic sustainable design on building and urban scales. Oxford: Architectural Press, 2004

REIS, Nestor Goular (org.). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SOLÀ-MORALES, I. **Presentes y futuros: La arquitectura en las ciudades**. Catálogo do XIX Congresso da UIA, 1996.

TRINDADE, T. A.. **Direitos e cidadania: reflexões sobre o direito à cidade**. Lua Nova: Revista de Cultura e Política, n. 87, p. 139–165, 2012. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ln/a/jwkcWk7tfGHxfHLR85fKPcL/?lang=pt>. Acesso em 20 de jun. de 2023.