



# URBA- -NISMO E URBA- NIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO

História  
e Desenvolvimento

Rodrigo de Faria  
Ana Luisa Miranda  
Helena Rizzatti (orgs)

Universidade de Brasília  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Departamento de Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo

# **URBANISMO E URBANIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO**

História e  
Desenvolvimento

Responsável da obra:

Rodrigo de Faria  
Ana Luisa Miranda  
Helena Rizzatti  
(organizadores)

Brasília - DF



2022

©2022 Universidade de Brasília. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.



A responsabilidade pelos direitos autorais de textos e imagens dessa obra é dos autores.

[1a edição]

## Elaboração e informações

Universidade de Brasília. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Departamento de Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo  
Campus Universitário Darcy Ribeiro, Instituto Central de Ciências -  
ICC Norte - Gleba A. Caixa Postal 04431. CEP: 70842-970.  
Brasília - DF, Brasil

Contato: (61)3107-6630 Site: <http://www.fau.unb.br/> E-mail: [fau-unb@unb.br](mailto:fau-unb@unb.br)

## Equipe Técnica

*Projeto Gráfico, Capa e Editoração:*

Rafael de Oliveira Sampaio

Rafael Goffinet de Almeida

[nodoarquitetura.com](http://nodoarquitetura.com)

*Imagem da Capa:*

Tony Myiasaka

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade de Brasília  
Heloiza Faustino dos Santos CRB 1/1913

U72                      Urbanismo e urbanização em Ribeirão Preto [recurso eletrônico] :  
                                 história e desenvolvimento / Rodrigo de Faria, Ana Luisa  
                                 Miranda, Helena Rizzatti (orgs). – Brasília : Universidade de  
                                 Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2022.  
                                 329 p. : il.

Inclui bibliografia.

Modo de acesso: World Wide Web.

ISBN 978-65-87781-04-4 (e-book)

1. Planejamento urbano - Ribeirão Preto. 2. Urbanização. 3.  
Ribeirão Preto - História. I. Faria, Rodrigo de (org.). II. Miranda,  
Ana Luisa (org.). III. Rizzatti, Helena (org.).

CDU 711.4(815.6)

Dedicamos este livro sobre a história urbana e a urbanização de Ribeirão Preto à memória de Francisco Carlos Gimenes, o Chiquinho. Por anos e anos, como professor de história do urbanismo, difundiu e compartilhou com profundo afeto toda a sua experiência de vida nesta cidade. Conhecia como poucos seus cantos e seus antros, sua gente, suas ruas, praças e parques. Conhecia e vivia a experiência da vida urbana nesta cidade com a mais profunda integridade, sem medos, sem preconceitos. O coração desta cidade pulsava em seu coração afetivo por esta mesma cidade. Esta cidade era seu habitat natural, cultural, profissional e estético. Ao Francisco, “vida longa e próspera”!

# URBA- -NISMO E URBA- NIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO

História

e Desenvolvimento

Rodrigo de Faria  
Ana Luisa Miranda  
Helena Rizzatti (orgs)













CINE SAIN

CINE SA

ETP





das  
MÃES

30

ANIVERSARIO

10 dias

10 dias das MÃES





Foto 1 — Rua General Osório, próximo ao Hotel Modelo e Hotel Brazil. No fundo, Av. Jerônimo Gonçalves e Estação da Cia. Mogiana, durante enchente do Ribeirão Preto, em 1927. Data: 07/03/1927. Autoria: Aristides Motta. (Acervo APHRP).

Foto 2 — Ponte da Rua Pernambuco, construção. Início das obras. Data: setembro/1962. Autoria: Foto Miyasaka. (Acervo APHRP).

Foto 3 — p.23\_Edifício do Banco Comercial do Estado de SP (em construção), Rua Álvares Cabral e esplanada do Teatro Pedro II. Data: 1960. A direita parte do prédio do Banco Francês Italiano (1923), à frente Edifício Diederichsen onde no térreo o Bar e Restaurante Pingüim em 1943. (R19)

Foto 4 — p.24\_Cine São Paulo, fachada na rua São Sebastião e interior do cinema. Data: 1960. O cinema foi inaugurado em 1o de maio de 1937. (R48)

Foto 5 — p.61\_Frigorífico Morandi, na rua Municipal. Data: 1956. Matadouro e Frigorífico Industrial fundado em 1946 por Rômulo Morandi e seus filhos Romano, Enzo e Brasilina. (R91)

Foto 6 — p.98\_Lojas Americanas, interior. Data: 1960. A empresa foi fundada pelos americanos John Lee, Glen Matson, James Marshall e Batson Borger. A primeira loja no Brasil foi inaugurada em 1929, na cidade de Niterói (RJ), com o slogan “Nada além de 2 mil réis”. (R123)

Foto 7 — p.71\_Sociedade Recreativa e centro da cidade - vista aérea. Data: 1960. Em primeiro plano prédios e campo de futebol da Recreativa. A médio plano Praça Camões, Catedral e Praça da Bandeira. À esquerda complexo da Cia. Mogiana. (R553)

Foto 8 — p.58\_Residencial Indaiá na Av. Meira Júnior, vista aérea. Data: 1960. A rua em diagonal é a João Bim e a rua à esquerda é a Tereza Cristina; no fundo o bairro Campos Eliseos. (R001)

## **IMAGENS DE CAPA, EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA E ABERTURAS DE CAPÍTULOS**

Fotografias de Tony Miyasaka cedidas e editadas a partir do livro:

MIYASAKA, T K M; MYIASAKA, E L (org.). Ribeirão Preto pelo olhar de Tony Miyasaka. São Carlos: UFSCar, 2021. Acessível em: <https://www.sibi.ufscar.br/arquivos/ribeirao-preto-pelo-olhar-de-tony-miyasaka.pdf>




Tony Miyasaka foi um exímio fotógrafo que durante décadas fez registros da cidade Ribeirão Preto e da sua população, trabalhando em diferentes frentes, desde registros de casamentos até reportagem fotográfica e também como professor. Seleccionamos algumas fotografias presentes no livro “Ribeirão Preto pelo olhar de Tony Miyasaka” para homenageá-lo e pela unicidade de tais registros para compreender o urbanismo e a urbanização dessa cidade que acolhe, acolheu e acolherá aos autores e autoras desse conjunto de textos.



# RIBEIRÃO PRETO NOS SÉCULOS XIX E XX: HISTÓRIA, URBANISMO E URBANI- ZAÇÃO

*parte a*

**PREFÁCIO** — Tania  
Registro, *p.18*



**INTRODUÇÃO. PENSAR  
(SOBRE) RIBEIRÃO PRETO:  
UM PROJETO COLETIVO**  
— organizadores, *p.22*

**A EXPANSÃO DE RIBEIRÃO  
PRETO A PARTIR DO NÚCLEO  
COLONIAL ANTÔNIO PRADO  
EM 1887 E O INÍCIO DE UMA  
GEOGRAFIA URBANA** —  
Adriana Capretz Borges da  
Silva Manhas, *p.28*

**A ATUAÇÃO DE ANTONIO  
DIEDERICHSEN NO INÍCIO DO  
PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO  
EM RIBEIRÃO PRETO: EDIFÍCIO  
DIEDERICHSEN (1934-1937) E  
HOTEL UMUARAMA (1947-1951)**  
— Tatiana de Souza  
Gaspar, *p.52*

**URBANISMO E POLÍTICA  
EM RIBEIRÃO PRETO: ENTRE O  
PLANO DIRETOR DE 1945 E AS  
IDEIAS URBANÍSTICAS DE JOSÉ  
DE OLIVEIRA REIS EM 1955** —  
Rodrigo de Faria, *p.88*

# RIBEIRÃO PRETO NO SÉCULO XX: PLANEJA- -MENTO E POLÍTICA URBANA

*parte b*

**A COHAB-RP NA PRODUÇÃO  
DO ESPAÇO URBANO EM  
RIBEIRÃO PRETO (SP) — Danilo  
Brich dos Santos, *p.128***

**A PRODUÇÃO URBANA  
DE RIBEIRÃO PRETO: O CASO  
DO SETOR SUL — Débora  
Prado Zamboni, *p.154***

**O PROCESSO DE  
APROVAÇÃO DO PLANO  
DIRETOR DE 1995 COMO  
MARCO DE ALTERAÇÕES  
SIGNIFICATIVAS NA FORMA  
DE PLANEJAR RIBEIRÃO  
PRETO — Vera Lucia Blat  
Migliorini, *p.190***

# RIBEIRÃO PRETO NO SÉCULO XXI: PLANEJA- -MENTO ESTRATÉGICO, PERIFERI- ZAÇÃO E METRO- POLIZAÇÃO

*parte c*

**PROJETO RIBEIRÃO PRETO  
2001: O LUGARDO ESTADO  
NO PLANO — Carolina  
Margarido Moreira, *p.226***

**URBANIZAÇÃO  
CORPORATIVA DE RIBEIRÃO  
PRETO (1990-2020): PERIFERIA  
URBANA E MOVIMENTOS  
SOCIAIS — Helena  
Rizzatti, *p.270***

**URBANIZAÇÃO E  
METROPOLIZAÇÃO NA REGIÃO  
DE RIBEIRÃO PRETO — Ana  
Luisa Miranda, *p.304***



**RIBEIRÃO  
PRETO NO  
SÉCULO  
XX: PLANE-  
JAMENTO  
E POLÍTICA  
URBANA**



# **A COHAB-RP NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM RIBEIRÃO PRETO (SP)<sup>1</sup>**

Danilo Brich dos Santos

Em um país dominado pela força política e econômica das elites agrárias, a concentração fundiária, os conflitos pela terra e a decadência no uso da mão de obra escrava, vimos, ao longo do século XIX, sobretudo a partir de 1850, muitas cidades se formarem no Brasil, entre elas, a cidade de Ribeirão Preto (SP). Impulsionado pelo avanço da monocultura cafeeira e a migração assalariada, o povoamento que deu origem à cidade tomou fôlego no final do século e a cidade, aos poucos, foi se firmando como um polo regional importante, chegando nas primeiras décadas do século XX já como uma das mais populosas e mais ricas do país.

Mesmo quando o cultivo de café deixou de ser o principal produto regional, Ribeirão Preto acompanhou, de certa forma, a industrialização e a urbanização do país durante o século XX e seguiu crescendo, somando cerca de meio milhão de habitantes no final da década de 1990. Ainda que a pujança econômica proporcionada pelos setores agrícolas explique em parte a formação e o crescimento da cidade, há outras perspectivas, negligenciadas pelas narrativas históricas hegemônicas, que evidenciam



128-129

---

1 Este texto é uma versão concisa elaborada a partir da dissertação de mestrado defendida no Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP) em 2017.

e dão conta de severas contradições e desigualdades sociais. Algumas dessas contradições e desigualdades destacam-se especialmente pela acentuada segregação territorial e são fundamentais para o entendimento das relações entre a produção de habitação e a produção do espaço urbano no município.

Desde o início do povoamento, houve uma grande variedade de agentes, assim como de interesses que permearam as ações e relações de forças entre eles, que atuaram na urbanização de Ribeirão Preto. Nota-se que, dentre esses agentes, o papel do Estado foi preponderante para que a cidade tivesse a configuração que tem hoje, com problemas sociais graves e marcada por um enorme desequilíbrio territorial. Contudo, fazendeiros, setores da burguesia nacional e até representantes de empresas estrangeiras também exerceram papel decisivo na formulação das políticas públicas municipais, participando não apenas de forma ativa, ocupando cargos públicos e em contratos de prestação de serviços com o município, mas também, indiretamente, por meio de alianças políticas e econômicas em defesa de seus interesses.

A produção habitacional tem peso importante na produção do espaço urbano e, por sua vez, essa produção e reprodução do espaço urbano se dá por meio de relações produtivas bem complexas. Há, porém, quando pensamos nesse processo pela produção habitacional, algumas especificidades na mercadoria habitação: ao produzirmos habitação, produzimos mercadoria e espaço urbano simultaneamente. Nesse sentido, na cidade de Ribeirão Preto, nenhum agente foi por si só tão relevante quanto a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP). Ao produzir conjuntos habitacionais de forma massiva e concentrada nas periferias ao norte da cidade, a COHAB-RP se mostrou muito expressiva e seus conjuntos exemplos materiais contundentes de seu papel na produção do espaço urbano.

## **A URBANIZAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO E AS DUAS CIDADES**

Os problemas envolvendo a posse e a propriedade da terra aparecem desde o início da colonização da região em Ribeirão Preto e marcam os anos que circundam a sua formação oficial com a doação das terras “ao santo” (São) Sebastião e a formação do patrimônio da capela. A chegada de “entrantes mineiros”, principalmente durante as primeiras décadas do século XIX, marca o início de um processo importante de reorganização

fundiária em todo o nordeste paulista (LAGES, 1996). Diferente dos antigos posseiros da região, esses mineiros em sua maioria mais capitalizados e com certa bagagem política e organização familiar, com casamentos consanguíneos frequentes, levaram adiante um processo de concentração fundiária que pode ser observado até os dias atuais (BRIOSCHI in BACELLAR & BRIOSCHI, 1999). A concentração fundiária, a produção agrícola e a capitalização desses empresários formavam um ciclo bastante favorável à concentração cada vez maior da riqueza, onde a procura por terras possuía relação para além da produção em si, buscando também a formação de bancos de terras hipotecáveis para a tomada de empréstimos e o aumento do capital empregado nos negócios.

A legislação hipotecária (a partir da Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864), junto da Lei de Terras, da Lei Eusébio de Queirós, da Lei Áurea e da Constituição republicana de 1891, coloca-se entre os pilares jurídicos fundamentais da formação estrutural do Estado moderno brasileiro montada ao longo do século XIX. Essa regulamentação hipotecária ajuda a explicar também a migração de capital do campo para a cidade e o volume dos investimentos em imóveis que passaram a ser construídos nos principais centros urbanos que se formavam, já que eram percentualmente mais aceitos para a realização de empréstimos financeiros do que os imóveis rurais, devido, sobretudo, à sua característica de gerar renda a partir do aluguel (BRITO, 2006). Gradativamente, a habitação foi se transformando em uma importante mercadoria e área de concentração de capitais, além de ocupar papel central na reprodução da força de trabalho, e passou a ser instrumento de geração de riqueza para uma pequena parcela da sociedade proprietária de terras e com condições materiais objetivas para efetuar tais investimentos.

Esses processos sociais conjugados de ocupação, formação territorial da cidade, desenvolvimento econômico, concentração de terra e crescimento populacional compõem um mosaico substancial de transformações urbanas que, atrelados a ideais modernistas burgueses de cidade e interesses políticos específicos, ajudam a explicar a segregação espacial que se configurou na virada do século XIX para o XX em Ribeirão Preto e que acabou marcando o sentido da trajetória urbana até a atualidade. Entender espacialmente a produção habitacional da COHAB-RP na cidade remete necessariamente ao estudo da história e da geografia urbana de Ribeirão Preto e do entendimento das questões centrais que levaram à consolidação de seus principais vetores de crescimento.





Muitos elementos tiveram influência nesse processo. Ao menos até as décadas iniciais do século XX, destacaram-se: o trajeto das primeiras rotas, pousos e roçados; as características naturais da região; o adensamento populacional crescente após o século XVIII; a organização das primeiras fazendas; o processo de doação de terras para a formação do patrimônio da capela; as principais atividades econômicas e os arranjos políticos; dentre outras. Todavia, a criação do Núcleo Colonial Antônio Prado em terras devolutas (terrenos nacionais) no ano de 1887 e as reformas urbanas da virada do século XIX para o século XX tiveram um peso preponderante na formação territorial. A partir daí, durante todo o século XX, outras questões apareceram, mas nenhuma delas parece ter alterado substancialmente o sentido geográfico e histórico de crescimento que a cidade apresentava já no início do século XX.

A criação do Núcleo, a emancipação em 1893 e a posterior incorporação oficial à área urbana do município trouxeram consequências definitivas para o desenvolvimento da cidade. Com o povoamento das terras ao norte a partir das áreas do Núcleo Colonial por trabalhadores, sobretudo imigrantes europeus, ganhou força um processo de divisão territorial que vinha se impondo à cidade lentamente durante a segunda metade do século XIX, deixando ao norte, passando as linhas da estrada de ferro da Companhia Mogiana e as várzeas do ribeirão Preto e do córrego Retiro Saudoso, os mais pobres que puderam se instalar nas terras disponíveis e mais baratas, porém mais afastadas do quadrilátero central. Segundo SILVA (2006, p.88):

[...] enquanto a elite se concentrava no centro, que era chamado de 'cidade' e começava a expandir em sentido sul, formando o bairro Higienópolis, no sentido oposto, área do Núcleo Colonial Antônio Prado, as classes mais baixas da população encontravam terras a preços acessíveis para construir sua moradia.

A emancipação e a incorporação do Núcleo Colonial e as reformas urbanas influenciadas pelo sanitarismo da virada do século XIX para o XX deixaram suas marcas na cidade. Diversos projetos de higienização, embelezamento, instalação e reinstalação de alguns equipamentos urbanos reafirmaram a cisão territorial que se estabelecia, privilegiando as áreas do quadrilátero central da cidade e os vetores sul e sudoeste em detrimento das regiões leste e norte, onde estavam as áreas do antigo Núcleo Colonial.

[...] hospitais, hospícios, asilos, orfanatos e demais equipamentos de saúde e instituições de ordenamento da cidade passaram a se localizar na área do Núcleo Colonial Antônio Prado, tanto pela distância da área central, quanto pelos preços dos terrenos, que eram adquiridos por meio de desapropriações ou doações por parte de entidades beneficentes. (SILVA, 2006, p. 107)

Um conjunto grande de reformas foi implementado nesse período visando, principalmente, a adequar Ribeirão Preto aos padrões burgueses de cidade moderna. Canalização de córregos; coleta de esgoto; reformas de praças públicas; instalação e/ou reinstalação de equipamentos sanitários; entre outras medidas foram, amplamente empregadas na cidade, reforçando, se não determinando, severas distinções territoriais.

Segundo Rodrigo de Faria, é possível pensar que as obras urbanas “modernizadoras” realizadas na cidade, pautadas em um discurso higienista do embelezamento, do progresso e da construção de uma cidade moderna ao seu tempo, foram essencialmente excludentes ao passo que favoreceram deliberadamente a elite econômica e política da cidade. Para o autor, esse processo deu lugar a duas cidades bem discrepantes: uma delas, circunscrita pelo quadrilátero central, na região entre o ribeirão Preto e o córrego Retiro Saudoso, próxima ao deságue; e outra periférica a eles, na porção norte do município, para além dos limites dos rios e da área central: “Uma distinção, lógica, do ponto de vista da burguesia local: aos trabalhadores pobres, nada mais que hospitais, cemitérios e matadouros, enquanto que à burguesia urbana, teatros, palacetes e vitrines” (FARIA, 2003, p. 257). As reformas, além de influir diretamente no preço da terra, o que por si só é um fator de exclusão decisivo, deixaram evidente que as terras altas a montante entre os rios deveriam ser ocupadas pela classe dominante. Por consequência, restariam as terras a jusante para a classe trabalhadora.

Foram muitos os empreendimentos realizados pela elite política e econômica de Ribeirão Preto (DEMINICE, 2015; WALKER & BARBOSA, 2000), intensificando a dicotomia entre os usos dos espaços públicos e privados. Prova disso é que antes da metade do século XX a cidade já contava com teatros grandiosos, edifícios comerciais, cassino, sedes de associações, estações ferroviárias, hospitais, cinemas e hotéis de luxo. Em direção ao sul, a partir do quadrilátero central, a elite, os altos valores imobiliários, as habitações luxuosas e os investimentos públicos; em direção ao norte, os “territórios da pobreza” (SILVA, 2006).



Esses contornos históricos e geográficos não explicam por si só as feições que a cidade assumiu ao longo dos anos, mas, indicam, objetivamente, formas distintas assumidas em processos ligados às determinações gerais do modo de produção capitalista e que foram adotadas nessa porção do espaço, delimitadas e contextualizadas ao município, em especial à cidade de Ribeirão Preto. Estabelecem, ademais, formas conhecidas de reprodução da força de trabalho e, logo, de capital, que ajudam a entender o desenvolvimento e o crescimento da cidade, assim como seus desdobramentos na questão habitacional, no papel do Estado e, posteriormente, da COHAB-RP.

Com a chegada constante de mais pessoas durante quase toda sua história de ocupação e desenvolvimento, a cidade cresceu progressivamente e apresentou diferentes vetores de crescimento e acomodação populacional. Desde as próprias características do relevo e a oferta de recursos naturais, às questões mais vinculadas à política e à economia, todas estão ligadas ao crescimento territorial bastante desigual. Passados os anos de domínio cafeeiro, quando o crescimento populacional exponencial foi proporcionalmente enorme, a cidade seguiu recebendo quantidades expressivas de migrantes, vindos agora, essencialmente, de outros lugares do país. A industrialização e o crescimento do mercado de serviços a partir da década de 1940 reafirmou a posição da cidade como um importante polo de atração populacional do interior do país durante todo o século XX (Tabela 1).

Nas décadas que antecedem a criação da COHAB-RP, em 1970<sup>2</sup>, os números populacionais são substanciais e a Companhia teve que enfrentar a questão. Após um pequeno decréscimo registrado entre as décadas de 1930 e 1940, associado principalmente à crise econômica cafeeira, a população quase triplica de tamanho durante os 30 anos seguintes, saindo de cerca de 80 mil habitantes na década de 1934 para 212 mil em 1970, anos de intenso crescimento da cidade e grande aumento do número de loteamentos privados.<sup>3</sup>

Entre 1940 e 1970, a cidade não apenas cresceu bastante, como cresceu

---

2 A lei municipal que autoriza a participação e a composição da COHAB-RP em Ribeirão Preto, sede da Companhia, é a Lei Ordinária no 2.302 de 11 de dezembro de 1969, mas sua fundação oficial só se deu em fevereiro de 1970.

3 Entre 1940 e 1970, foram aprovados 185 loteamentos privados em Ribeirão Preto, sendo 122 só na década de 1950 (CALIL JUNIOR, 2003).

ANO	POPULAÇÃO	CRESCIMENTO ABSOLUTO	CRESCIMENTO RELATIVO (%)
1874	5.552	-	-
1886	10.420	4.868	87,68
1900	59.195	48.775	468,09
1920	68.838	9.643	16,29
1934	81.565	12.727	18,49
1940	79.783	-1.782	-2,18
1960	145.267	65.484	82,08
1970	212.879	67.612	46,54
1980	318.544	105.665	49,64
1990	436.682	118.138	37,09
1996	456.252	19.570	4,48
2000	504.923	48.671	10,67
2010	604.682	99.759	19,76

TABELA 1. População total do município de Ribeirão Preto (1874 a 2010).

fonte: DOS SANTOS (2017, p. 48)

marcadamente de forma horizontal, em um processo de distanciamento e expansão em relação ao centro de formação inicial da cidade que exigiria do poder público ainda mais atenção quanto ao planejamento. Não por menos, diversos órgãos, planos e leis foram criados a partir desse período no âmbito da administração pública para o planejamento urbano (CALIL JUNIOR, 2003; SANCHES, 2003; DEMINICE, 2015). Esse processo de crescimento horizontalizado das cidades brasileiras possui relação direta com a força do mercado imobiliário. Segundo Maricato (1987, p. 70), “[...] A retenção de áreas vazias, reserva de valor ou objeto de especulação, tem sido marca muito forte nas grandes e médias cidades no Brasil, impondo um crescimento horizontalizado e periférico. [...]”.

Ao iniciar seus trabalhos na década de 1970, a COHAB-RP encontrou uma cidade já populosa e com vetores de crescimento bem marcados por componentes de classe e pela força do mercado imobiliário. A consequente implantação volumosa de conjuntos habitacionais massivos, térreos, unifamiliares e periféricos ao longo das décadas seguintes contribuiu para a intensificação do processo em curso de crescimento horizontalizado da cidade.



A maneira como esse crescimento foi se dando expôs algumas das características do planejamento urbano praticado em Ribeirão Preto e das prioridades implícitas nas políticas de Estado, na atuação com agentes públicos e privados, para as diferentes zonas da cidade. O contexto inicial razoavelmente favorável à formulação de uma política habitacional municipal consistente, de boas possibilidades de transformações espaciais, com a presença de generosos terrenos urbanos potencialmente adequados à instalação de conjuntos habitacionais, esbarrou cada vez mais nas próprias escolhas que a Companhia viria a fazer nas décadas seguintes.

## A PRODUÇÃO DA COHAB-RP E A PONTA NORTE

A Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, enquanto representante regional do Estado na questão da habitação, possui um dado poder que se expressa no espaço urbano por meio de seus projetos habitacionais. Com esses diferentes projetos<sup>4</sup>, a Companhia participa do processo de produção de mercadorias imobiliárias, caracterizadas historicamente por arranjos políticos e econômicos e diretrizes habitacionais bastante representativas do modelo de cidade que temos hoje.

Pode-se pensar que a produção de habitação social reforça o processo de exclusão das classes menos favorecidas e contribui para o crescimento de cidades espacialmente fragmentadas e desarticuladas, reféns do capital corporativo e especulativo. E, nesse sentido, as COHABs, atreladas aos diferentes interesses políticos e econômicos, especialmente regionais e municipais, atuaram como agentes operadores fundamentais da estrutura SFH-BNH<sup>5</sup> montada após o golpe de 1964.

A COHAB-RP participou ativamente da produção do espaço urbano de diversas cidades, sobretudo em Ribeirão Preto, interferindo na própria dinâmica imobiliária e populacional dessas cidades. As dinâmicas, a cronologia, o montante e a localização de seus projetos habitacionais

---

4 Entre 1970 e 2017, a COHAB-RP produziu mais de 70 mil unidades habitacionais em mais de 80 municípios diferentes (DOS SANTOS, 2017, p. 170).

5 Sistema Financeiro da Habitação - Banco Nacional da Habitação.

são indicativos da importância da Companhia na produção capitalista do espaço urbano e os interesses do Estado no papel da habitação para a reprodução do capital.

Observando sua produção na cidade de Ribeirão Preto, nota-se uma distribuição muito irregular pelo território, concentrando a maior parte dos conjuntos no “arco norte”, que se estende desde o *campus* da Universidade de São Paulo (local da antiga Fazenda Monte Alegre) até o Aeroporto Leite Lopes (DOS SANTOS, 2017, p. 99). Do contrário, os vetores sul e sudoeste, historicamente privilegiados pelo Estado, quase não foram contemplados pelos trabalhos da Companhia.

Desde sua fundação até a metade da década de 1990, a COHAB-RP produziu cerca de 26 mil unidades habitacionais (u.h.) apenas na cidade de Ribeirão Preto, distribuídas em 29 conjuntos. Desses conjuntos, 16 estão na Zona Norte - correspondendo a quase 3/4 das unidades habitacionais entregues na cidade -, sete na Zona Oeste, cinco na Zona Leste e um na Zona Sul (Tabelas 2 e 3).

Chama a atenção como a Zona Sul e o Centro foram preteridos pelos projetos habitacionais da COHAB-RP. A Zona Sul hoje, marcada pela ocupação populacional de alta renda, com destaque à enorme concentração de luxuosos condomínios residenciais (FIGUEIRA, 2013), sobretudo de casas, possui apenas um conjunto da COHAB-RP, com 467 u.h. (1,8% das u.h. produzidas), e o Centro nunca recebeu um conjunto habitacional da Companhia (Mapa 1).

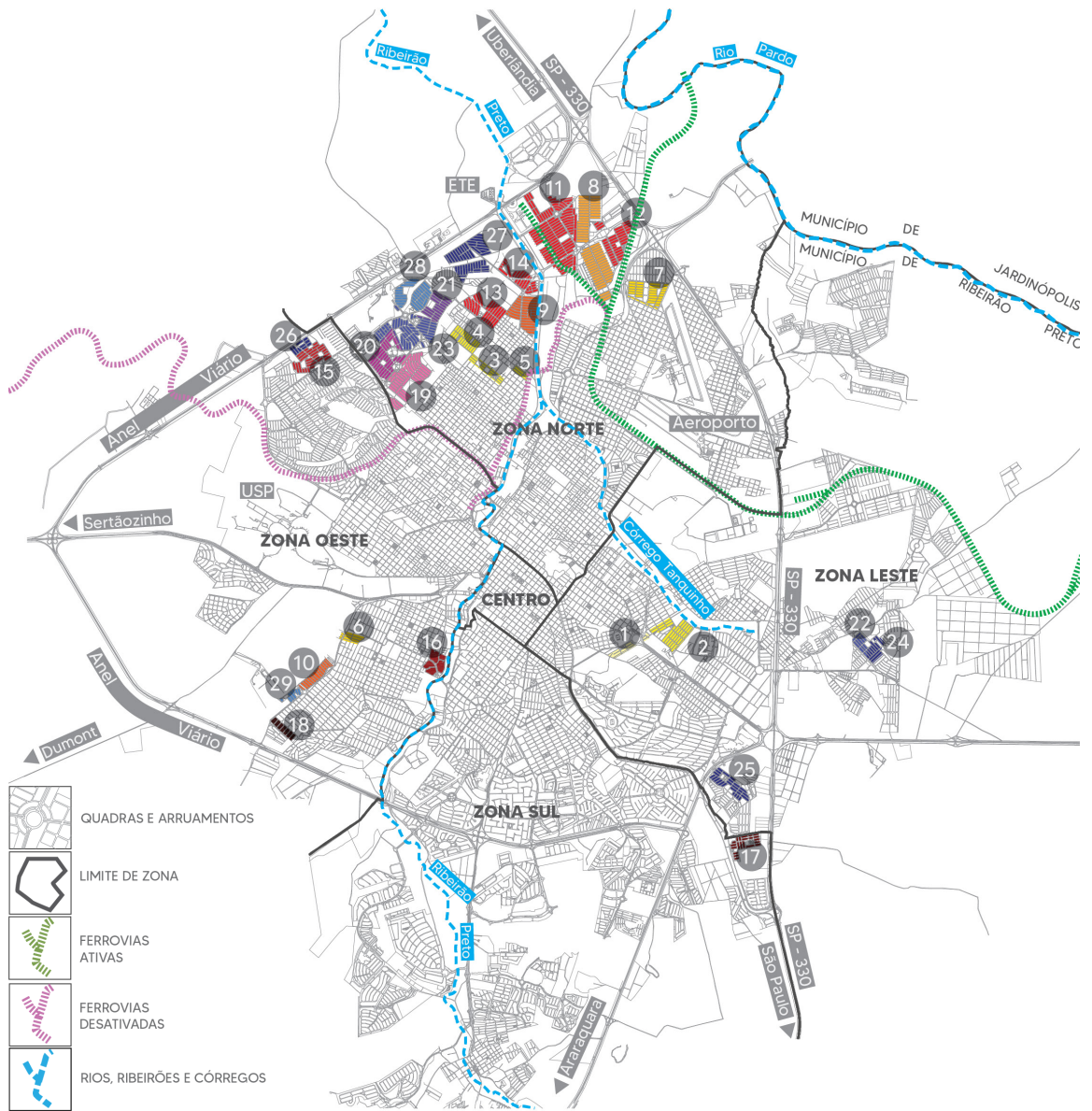


ZONA	CONJUNTOS	% DOS CONJUNTOS	UNIDADES	% DAS UNIDADES
Norte	16	55,17	18.956	72,96
Oeste	7	24,14	4.011	15,44
Leste	5	17,24	2.546	9,80
Sul	1	3,45	467	1,80
Centro	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>25.980</b>	<b>100%</b>

TABELA 2. Conjuntos e unidades habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996 relativos por Zona.

	CONJUNTO	ENTREGA	ZONA	SUBZONA	UNIDADES
1	Jd. Castelo Branco Velho	1973	LESTE	L3	223
2	Jd. Castelo Branco Novo	01/02/1977	LESTE	L5	917
3	Presidente Dutra I	01/07/1977	NORTE	N3	318
4	Presidente Dutra II	05/08/1977	NORTE	N3	550
5	Vila Esperança	02/10/1977	NORTE	N3	152
6	Solar Boa Vista	01/05/1979	OESTE	O4	196
7	Vila Quintino Facci I	19/06/1979	NORTE	N11	815
8	Quintino Facci II	01/12/1980	NORTE	N10	3.112
9	Antônio Marincek	19/03/1981	NORTE	N7	1.055
10	Vila Adão do Carmo Leonel	28/03/1981	OESTE	O4	468
11	Adelino Simioni	07/01/1982	NORTE	N10	2.947
12	Avelino Alves Palma	19/06/1982	NORTE	N10	1.032
13	Jd. Geraldo Correa de Carvalho	20/06/1982	NORTE	N7	943
14	Jd. Valentina Figueiredo	14/11/1982	NORTE	N7	554
15	Jd. Dom Bernardo José Mielle	24/09/1983	OESTE	O12	778
16	Dom Manoel da Silveira D'Elboux	19/05/1984	OESTE	O1 / O3	1.776
17	Jd. São José	05/10/1985	SUL	S8	467
18	Jd. Maria da Graça	29/10/1986	OESTE	O8	334
19	Jd. José Sampaio Junior	17/12/1988	NORTE	N6	1.724
20	Jd. Joaquim Procópio de A. Ferraz	19/08/1989	NORTE	N6	1.036
21	Jd. Maria Casagrande Lopes	16/06/1992	NORTE	N6	622
22	Jd. das Palmeiras II	13/11/1993	LESTE	L11	348
23	Jd. Alexandre Balbo	17/11/1993	NORTE	N6	1.385
24	Jd. Juliana A	16/01/1994	LESTE	L11	458
25	Jd. Manoel Penna	02/07/1994	LESTE	L13	600
26	Jd. Jovino Campos	24/09/1994	OESTE	O12	222
27	Jd. Heitor Rigon	15/11/1994	NORTE	N6	1.766
28	Jd. Orestes Lopes de Camargo	01/10/1996	NORTE	N6	945
29	Jd. Dona Branca Salles	12/10/1996	OESTE	O8	237
<b>TOTAL</b>					<b>25.980</b>

TABELA 3. Conjuntos habitacionais da COHAB-RP produzidos na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996.



MAPA 1 - CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS PELA COHAB-RP NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO (1970 A 1996)

500m 0 2000m



**base cartográfica e informações:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Secretaria de Planejamento e Gestão Pública; Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP).

**elaboração:** DOS DANTOS, Danilo Brich; LIMA NETO, Everaldo Macena de.

<b>1</b> Jd. Castelo Branco Velho ZL 1973	<b>11</b> Adelino Simioni ZN 1982	<b>20</b> Jd. Joaquim P. de A. Ferraz ZN 1989
<b>2</b> Jd. Castelo Branco Novo ZL 1977	<b>12</b> Avelino Alves Palma ZN 1982	<b>21</b> Jd. Maria Casagrande Lopes ZN 1992
<b>3</b> Presidente Dutra I ZN 1977	<b>13</b> Jd. Geraldo C. de Carvalho ZN 1982	<b>22</b> Jd. das Palmeiras II ZL 1993
<b>4</b> Presidente Dutra II ZN 1977	<b>14</b> Jd. Valentina Figueiredo ZN 1982	<b>23</b> Jd. Alexandre Balbo ZN 1993
<b>5</b> Vila Esperança ZN 1977	<b>15</b> Jd. Dom Bernardo J. Mielle ZO 1983	<b>24</b> Jd. Juliana A ZL 1994
<b>6</b> Solar Boa Vista ZO 1979	<b>16</b> Dom Manuel da S. D'Elboux ZO 1984	<b>25</b> Jd. Manoel Penna ZL 1994
<b>7</b> Quintino Facci I ZN 1979	<b>17</b> Jd. São José ZS 1985	<b>26</b> Jd. Jovino Campos ZO 1994
<b>8</b> Quintino Facci II ZN 1980	<b>18</b> Jd. Maria da Graça ZO 1986	<b>27</b> Jd. Heitor Rigon ZN 1994
<b>9</b> Antônio Marincek ZN 1981	FIM DO BNH	<b>28</b> Jd. Orestes L. Camargo ZN 1996
<b>10</b> Vila Adão do C. Leonel ZO 1981	<b>19</b> Jd. José Sampaio Jr. ZN 1988	<b>29</b> Jd. Dona Branca Salles ZO 1996



Nota-se também que, entre 1970 e 1996, os projetos habitacionais entregues pela COHAB-RP para a cidade de Ribeirão Preto possuem caráter distinto dos projetos elaborados nos anos mais recentes, principalmente, a partir de 2000<sup>6</sup>. A partir do meio da década de 1990, do final da primeira gestão municipal de Antonio Palocci Filho (1993 a 1996) em diante, houve uma mudança significativa do modo de operar da Companhia, que passou a ter: mais parcerias e terceirizações em seus projetos; diminuição drástica da produção e no quadro de funcionários; e entregas mais fracionadas e com conjuntos menos numerosos. Entre as principais razões talvez esteja o fim definitivo dos laços com o extinto BNH (ROYER, 2014) e a ascensão de Fernando Henrique Cardoso à Presidência do país, em 1995, “quando se assume definitivamente a lógica privada na provisão e na produção de habitação” (SHIMBO, 2010, p. 63).

A maneira de planejar e produzir esses conjuntos populares ultrapassa a questão do desenho e diz respeito ao modelo de produção de cidade praticado em Ribeirão Preto pelo Estado através da COHAB-RP. Explica também parte das questões que circundam o modo de viver da classe trabalhadora e seus cotidianos na cidade, na medida em que o espaço urbano vai adquirindo novos valores e significados. Os diferentes tipos, a localização, o tamanho, os equipamentos, as áreas verdes, o zoneamento, as plantas das unidades habitacionais etc. são componentes decisivos para a compreensão da cidade e do modo de viver de parte significativa dos trabalhadores urbanos em Ribeirão Preto.

Vários conjuntos poderiam ser tomados de exemplo. Há, no entanto, uma parte específica da Zona Norte da cidade, próxima aos limites constituídos pelas rodovias Alexandre Balbo e Anhanguera, em que um montante significativo das unidades produzidas pela COHAB-RP entre 1980 e 1982 está agrupado em seis grandes conjuntos habitacionais: Quintino Facci II; Antônio Marincek; Adelino Simioni; Avelino Alves Palma; Jd. Geraldo Correa de Carvalho; e Jd. Valentina Figueiredo (Mapa 2). Juntas, as 9.643 u.h. desses conjuntos representam quase 40% de toda a produção da COHAB-RP no período estudado.

---

6 Entre 1997 e 2000, durante a gestão do prefeito Luiz Roberto Jábali (PSDB), apenas o conjunto Jardim Eugênio Mendes Lopes (499 u.h.) foi entregue (27/08/2000). Segundo a Companhia, não houve produção habitacional alguma na cidade de Ribeirão Preto nos anos de 1997, 1998 e 1999 (DOS SANTOS, 2017).

Com um recorte territorial mais específico na ponta norte<sup>7</sup>, nota-se que apenas três deles, Quintino Facci II (3.112 u.h / 119,93ha), Adelino Simioni (2.947 u.h. / 154,43ha) e Avelino Alves Palma (1.032 u.h. / 48,4ha), somam juntos 27,3% (7.091 u.h) de toda a produção da COHAB-RP na cidade desde que foi criada até 1996<sup>8</sup> (Mapa 3).

Entre dezembro de 1980 e junho de 1982, nos últimos anos do regime militar e pouco antes da extinção do BNH, a COHAB-RP entregou com esses três conjuntos habitacionais, vizinhos e localizados na mais distante periferia da Zona Norte, um pouco mais de 1/4 de tudo o que produziu na cidade de Ribeirão Preto entre 1970 e 1996. Talvez esteja aí a mais clara representação material do papel que a Companhia teve na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto.

Desde que os conjuntos foram criados, a porção do território onde se localizam já era marcada pela segregação imposta pelas atividades industriais e sanitárias, com uma malhas rodoviária e ferroviária de carga mais densas do que o restante da cidade, além de próxima às margens e várzeas de cursos d'água, como o ribeirão Preto, em seu trecho final, e o rio Pardo. Marcam a paisagem da região a proximidade com o aeroporto; as estações de tratamento de esgoto; a unidade da CEAGESP (Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo); o terminal de combustíveis derivados de petróleo e gás natural; as usinas de cana de açúcar; indústrias; armazéns e ferros-velhos; e a presença de chácaras na direção do rio Pardo, na divisa com o município de Jardinópolis.

A escolha quase exclusiva pela tipologia de unidade habitacional unifamiliar de casa isolada no lote obrigou a COHAB-RP a buscar terrenos maiores pela cidade, se deparando, por conseguinte, com a questão da propriedade da terra, do preço da terra e da concentração imobiliária para viabilizar seus projetos. Desse ponto de vista, não é que os grandes e periféricos terrenos destinados aos empreendimentos fossem as únicas alternativas viáveis para a COHAB-RP, mas, de certa forma, as opções arquitetônicas e urbanísticas feitas pela Companhia para seus empreendimentos horizontalizados a levaram nessa direção.

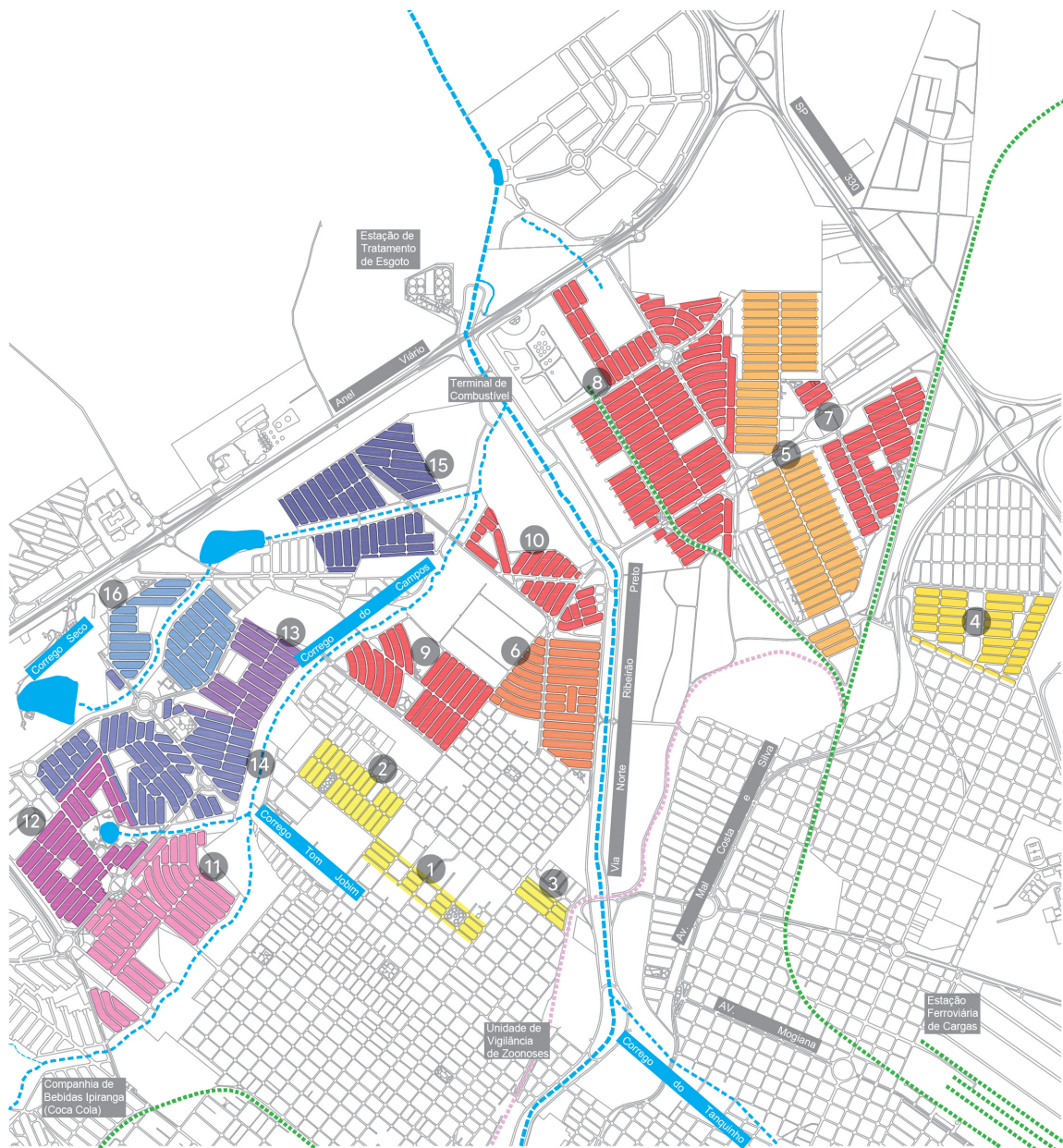
---

7 A ponta norte é a região mais ao norte da Zona Norte, quase nas fronteiras municipais, circunscrita por um losango formado pelo anel viário norte, os ramais ferroviários e o curso final do ribeirão Preto, próximo à confluência de seu último afluente urbano, o córrego dos Campos (DOS SANTOS, 2017, p. 115-134).

8 Um hectare (ha) equivale a 10 mil metros quadrados (m<sup>2</sup>).



140-141



MAPA 2 - CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS PELA COHAB-RP NA ZONA NORTE DE RIBEIRÃO PRETO (1970 A 1996)

**base cartográfica e informações:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Secretaria de Planejamento e Gestão Pública; Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP).

**elaboração:** DOS DANTOS, Danilo Brich; LIMA NETO, Everaldo Macena de.

- |                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 Presidente Dutra I  | 9 Geraldo Corrêa de Carvalho         |
| 2 Presidente Dutra II | 10 Valentina Figueiredo              |
| 3 Vila Esperança      | 11 José Sampaio Jr.                  |
| 4 Quintino Facci I    | 12 Joaquim Procópio de Araújo Ferraz |
| 5 Quintino Facci II   | 13 Maria Casagrande Lopes            |
| 6 Antônio Marinbeck   | 14 Alexandre Balbo                   |
| 7 Avelino Alves Palma | 15 Heitor Rigon                      |
| 8 Adelino Simioni     | 16 Orestes Lopes de Camargo          |



QUADRAS E ARRUMAMENTOS

FERROVIAS ATIVAS



FERROVIAS DESATIVADAS

RIOS, RIBEIRÕES E CÓRREGOS



MAPA 3 - A REGIÃO DA "PONTA NORTE"



elaboração: Danilo Brich dos Santos.

- C** CONJUNTOS DA COHAB-RP
- 1** TERMINAL DE COMBUSTÍVEIS
- 2** ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTOS
- 3** CEAGESP
- 4** PARQUE INDUSTRIAL
- 5** CANAVIAL
- 6** CLUBE DE CAMPO RECREATIVA
- 7** PARQUE INDUSTRIAL AVELINO PALMA

- 8** PARQUE INDUSTRIAL TANQUINHO
- 9** CHÁCARAS
- 10** UNIDADE DE VIGILÂNCIA DE ZOOSEOS
- 11** SEDE DA FAZENDA GALO BRAVO
- 12** ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA "ALTO"
- 13** ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA "USINA"
- 14** ESTAÇÃO FERROVIÁRIA "NOVA"
- 15** PARQUE PERMANENTE DE EXPOSIÇÕES

- A** RIBEIRÃO PRETO
- B** CÔRREGO DO TANQUINHO
- C** CÔRREGO DOS CAMPOS
- D** RIO PARDO
- E** CÔRREGO DAS PALMEIRAS

-  QUINTINO II, ADELINO SIMIONI E AVELINO PALMA
-  AEROPORTO LEITE LOPES
-  MALHA RODOVIÁRIA PRINCIPAL
-  FERROVIAS ATIVAS

Para a produção dos conjuntos Adelino Simioni e Quintino Facci II, por exemplo, localizados na ponta norte, vários terrenos foram adquiridos e aglutinados para viabilizar os empreendimentos, levando com isso à formação de glebas ainda maiores (DOS SANTOS, 2017, p. 145).

Um fator que poderia mudar a perspectiva de busca por grandes terrenos para grandes conjuntos, seria a escolha por outras tipologias habitacionais. Fosse mais utilizada a opção por conjuntos verticalizados, vencendo a exceção do conjunto Dom Manoel da Silveira D'Elboux, a gama prospectada de terras disponíveis seria outra, aumentando bastante o número de terrenos adequados para a implementação dos projetos, como terrenos mais centrais.

De toda forma, a atuação da COHAB-RP, com seu modo de trabalho e tipologias adotadas, teve papel decisivo na produção e reprodução do espaço urbano de Ribeirão Preto, traçando características definidoras de um modo de viver de boa parte da classe trabalhadora da cidade, que passou a habitar esses novos bairros segregados às periferias da Zona Norte cada vez mais distantes dos principais centros de serviço e trabalho. Se pensarmos, por exemplo, em quatro pessoas, em média, ocupando cada unidade habitacional produzida, é possível estimar que em 1996, em Ribeirão Preto com aproximados 456 mil habitantes naquele momento (Tabela 1), a COHAB-RP alcançava diretamente mais de 100 mil pessoas com suas 25.980 u.h. produzidas só na cidade, o que representava quase 1/4 da população do município naquele momento.

Como deixa claro a história urbana de Ribeirão Preto, não é da COHAB-RP a responsabilidade por criar essa forte tendência de ocupação majoritária da Zona Norte da cidade pela classe trabalhadora. Pelo menos 70 anos antes dela ser criada, já existia uma definição bem nítida de que seriam as terras baixas ao norte além dos rios o lugar de vida e moradia da maior parte dos trabalhadores. Todavia, a atuação do Estado na figura da COHAB-RP não deixa dúvidas de que a Companhia colaborou acentuadamente para a expansão e consagração dessa tendência, impulsionando o mercado imobiliário urbano.

## **O PAPEL DA COHAB-RP NA PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Um possível caminho para o entendimento desse processo dá-se com a busca pelos elementos que influenciaram nessas escolhas por parte da COHAB-RP, com destaque para a questão da propriedade da terra, assim como de que forma essas transformações se deram em determinadas

porções do espaço ao longo dos anos e quais suas consequências e influências sociais para a formação da cidade contemporânea de Ribeirão Preto, marcada historicamente por sérias contradições e desigualdades.

A concentração territorial dos conjuntos, às vezes apartados do restante da cidade por estruturas urbanas rígidas, como trilhos de trem e rodovias, acaba definindo na produção do espaço um território segregado. Uma vez que esses novos territórios segregados são produzidos pelo Estado para a classe trabalhadora, a moradia apresenta-se como um fator diretamente responsável pela segregação e a desigualdade socioespacial. O resultado é um espaço urbano precarizado, produzido pelo Estado para servir de morada aos trabalhadores, em uma dinâmica contraditória onde na urbanização o próprio Estado combate a carência por moradia ao tempo em que recria outras carências sociais. A atuação contundente da COHAB-RP demonstra que ela possui um grande e privilegiado poder para participar ativamente das transformações urbanas, influenciando sobre as dinâmicas mais cotidianas, não só naquelas porções onde produziu seus conjuntos mas, indiretamente, em boa parte do restante da cidade.

O espaço, especialmente o espaço urbano, além de condição essencial à existência humana e de suas práticas sociais, aparece no centro desse movimento de produção e reprodução do capital. Não é ele um espaço exclusivo de produção de mercadorias, mas de reprodução da vida social (LEFEBVRE, 2006). O espaço é condição, meio e produto da reprodução social e, por isso, estabelece uma relação dialética de produção e reprodução da vida humana e produção e reprodução do próprio espaço. E é por estar ligado à atividade e ao trabalho humano que se pode situá-lo dentro do processo de produção, em condições hierárquicas de propriedade, divisão do trabalho, do consumo e das trocas (CARLOS, 2015). É nessa direção que a categoria “produção” se destaca dentro do desafio proposto de analisar o papel histórico e geográfico da COHAB-RP na cidade de Ribeirão Preto.

Essa perspectiva ganha força se a moradia for posta como direito básico prioritário para o acesso à cidade. A moradia pode ser considerada ponto de partida importante para o uso do espaço urbano e influência com isso as dinâmicas cotidianas de mobilidade, dado, sobretudo, às relações entre o lugar habitado e os lugares frequentados. Com a produção desses territórios segregados na cidade, conseqüentemente, consolidaram-se cotidianos muito distintos entre ricos proprietários e as massas trabalhadoras. Esses cotidianos distintos, mesmo compartilhados



em certos termos no espaço urbano, se apresentam mais receptivos e permissivos aos de maior poder político e econômico e mais restritos e violentos aos mais pobres, evidenciando desigualdades entre os lugares habitados.

Para Raquel Rolnik (2003, p. 15):

Os processos de territorialização da pobreza nortearam a alocação dos contingentes mais pobres nas periferias urbanas, caracterizadas, do ponto de vista urbanístico, por profundas precariedades de circulação e de condições de moradia, por carências em diversos setores dos serviços sociais, culturais e infra-estruturais, e pela insuficiência de formas de sociabilidade e de espaços públicos qualificados que acolham as atividades coletivas, a vida social, as relações de trocas e interlocuções capazes de erigir uma esfera pública efetiva.

O Estado, aqui na figura da COHAB-RP, ao priorizar áreas distantes e mais baratas de uma mesma zona da cidade, acaba por se colocar como um importante agente de influência no mercado imobiliário urbano (ARRETCHE, 1990; SACHS, 1999; BOTELHO, 2008), interferindo com suas ações no preço da terra em todo o município. Nesse sentido, ao tempo em que o Estado abre a possibilidade da propriedade imobiliária a muitas famílias, ainda que nas áreas precárias e mais distantes, favorece o aumento indireto dos preços da terra em outras partes da cidade.

A questão da propriedade da terra como componente fundamental para as dinâmicas territoriais que interferem na ocupação das periferias das cidades, tanto informal quanto formal, se apresenta, mais uma vez, de maneira importante, especialmente quando associada ao papel do próprio Estado nesse processo. Como destaca Ermínia Maricato, ao menos desde a Primeira República há relações diretas entre o preço da terra nas periferias e a expansão urbana horizontalizada, em um contexto onde as reformas urbanas que tentaram imprimir às cidades brasileiras “[...] a imagem de progresso e modernidade visavam afastar o fantasma da presença da escravidão recente, deslocando populações pobres de áreas centrais, e recuperar espaços para o mercado imobiliário” (MARICATO, 2009, p. 34).

Esse aspecto da localização periférica e concentrada dos conjuntos dentro do espaço urbano não é exclusivo de Ribeirão Preto, nem tampouco é oriundo do simples acaso ou de um planejamento desprezioso por parte da COHAB-RP. A maneira como o Sistema Financeiro da Habitação organizava-se, viabilizando sua atuação com operações de caráter financeiro baseadas na lógica bancária, de forma mais clara durante a existência do BNH, aliada aos arranjos políticos e econômicos locais, explicaria essa característica marcante. A prática comum de produzir conjuntos massivos, extensivos e periféricos aparece com a intenção de garantir o retorno do capital investido no empreendimento e maximizar os possíveis ganhos (SANTOS, 1990; SANTOS, 2013).

Nesse caminho, uma possível explicação para essa tendência periférica e seletiva dos projetos de habitação social pode estar nas dinâmicas fundiárias (SACHS, 1999) e nos preços da terra, que dificultam as aquisições em determinadas áreas da cidade, tanto pela COHAB-RP quanto pelas populações de baixa renda de um modo geral, podendo a cidade toda “adquirir esse sentido e ser vendida em sua totalidade como mercadoria” (CARLOS, 2009, p. 311). Cabe lembrar que empresários e proprietários de terras, membros dos poderes executivo e legislativo e das autarquias municipais, quando não eram as mesmas pessoas ocupando essas diferentes posições, sempre mantiveram contato e relações políticas estreitas, fazendo circular informações sobre os projetos da Companhia que levavam a movimentos antecipados no mercado imobiliário.



146-147

O estudo das cadeias filiatórias de proprietários de terras na ponta norte da cidade esclarece pontos-chaves do histórico das operações comerciais e do percurso fundiário dos terrenos usados pela COHAB-RP. Nessas cadeias filiatórias nota-se o caminho que levou grandes porções de terra concentradas nas mãos de poucas pessoas a se transformarem em milhares de matrículas imobiliárias e, tão logo, em milhares de unidades habitacionais (DOS SANTOS, 2017, p. 145 - 148)<sup>9</sup>.

O que se pode apreender com o exemplo da ponta norte em Ribeirão Preto é que a COHAB-RP, fazendo uso da estrutura de Estado

---

9 Tanto os conjuntos Quintino Facci II, Avelino Palma e Adelino Simioni, quanto seus adjacentes mais contemporâneos, Quintino Facci I, Antônio Marincek, Jd. Geraldo Correa de Carvalho e Jd. Valentina Figueiredo ocupam hoje as terras que faziam parte da pioneira fazenda Rio Pardo.



e da legislação vigente, sobretudo o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de 1976<sup>10</sup>, atuou efetivamente na produção do espaço urbano, adquirindo grandes porções de terra rural em negócios imobiliários que visavam à implantação de seus conjuntos para, posteriormente, comercializar as milhares de unidades habitacionais produzidas em pequenos lotes agora dentro da nova área urbana.

A atuação contraditória de concentração e desconcentração da propriedade da terra não vem necessariamente no sentido estrito de produzir um novo tipo de espaço urbano, mas sim de produzir espaço urbano sob a mesma lógica historicamente marcada na cidade pela segregação e a desigualdade social. Logo, um papel de reprodução. Assim, nesses termos, é possível pensar em uma atuação da COHAB-RP na reprodução do espaço urbano de Ribeirão Preto a partir da transformação radical e da valorização de determinada fração de terra com a produção de conjuntos habitacionais para a classe trabalhadora.

Dessa forma, as relações contraditórias de produção do espaço urbano acompanharam quase toda a trajetória de formação e crescimento da cidade de Ribeirão Preto, incluindo a participação da COHAB-RP como principal agente estatal promotor de habitação social, se estendendo pelo tempo e pelo espaço desde as origens da ocupação colonizadora da região e o desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil até a atualidade, em um município influente regionalmente e atual sede da recém-criada Região Metropolitana de Ribeirão Preto.

Tais conjuntos possuem, ainda que em um primeiro momento pareçam historicamente desconexos com as dinâmicas socioespaciais dos séculos anteriores, relação com o desenvolvimento da cidade de Ribeirão Preto desde o início de sua formação, especialmente com os projetos e as reformas urbanas realizadas entre as décadas finais do século XIX e início do século XX. Evidenciam também a importância de uma abordagem mais atenta à questão da propriedade da terra em pesquisas relacionadas ao universo da habitação social e suas relações com o desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil.

Fruto desse processo, com a participação enfática da COHAB-RP, observa-se a formação de extensas periferias ocupadas pela classe trabalhadora, em um movimento de ocupação que leva para mais longe

---

10 Lei Ordinária 3.236 de 1976.

um contingente populacional significativo, distantes dos principais centros de trabalho e serviços urbanos acessados cotidianamente por esses trabalhadores, que, em busca de condições materiais essenciais para a manutenção e reprodução da própria vida, como um lugar para morar, com a ajuda do Estado se lançam a esses novos espaços.



Temos, então, uma cidade onde a atuação da COHAB-RP foi substancial e contundente em direção às periferias ao norte, contribuindo com milhares de unidades habitacionais em dezenas de conjuntos para a formação de um grande arco de habitação social que se estende desde o *campus* da Universidade de São Paulo (local da antiga Fazenda Monte Alegre) até o Aeroporto Leite Lopes. Por outro lado, os vetores sul e sudoeste, historicamente privilegiados pelo Estado, quase não foram alcançados pelos projetos da Companhia.



148-149

Embora tenha havido grande variedade de agentes que atuaram em toda a história da cidade, o papel do Estado, especialmente na figura da COHAB-RP, foi preponderante para a conformação da cidade atual e suas severas desigualdades territoriais. A produção expressiva de conjuntos habitacionais massivos, térreos, unifamiliares e periféricos, concentrada no arco norte da cidade, fez de seus conjuntos exemplos categóricos do seu papel na produção e reprodução do espaço urbano. Dessa maneira, a atuação contribuiu para o crescimento espacial fragmentado e desarticulado de Ribeirão Preto, refém do capital corporativo e especulativo, em um processo de produção e comercialização do espaço urbano que ao mesmo tempo produziu extensas áreas de pobreza e desigualdade para as classes trabalhadoras. E, portanto, valendo-se do aparato legal de Estado, a COHAB-RP teve papel decisivo ao dar vazão a esse tipo de projeto urbano.

Com uma produção habitacional relevante, a COHAB-RP participou ativamente da produção do espaço urbano de diversas cidades,

interferindo na própria dinâmica imobiliária e populacional dessas cidades. Em Ribeirão Preto, as dinâmicas, a cronologia, o montante e a localização de seus projetos habitacionais são indicativos da importância da Companhia na produção capitalista do espaço urbano e os interesses do Estado no papel da habitação para a reprodução do capital.

Não é da COHAB-RP a responsabilidade por ter iniciado essa tendência de ocupação majoritária da Zona Norte, uma vez que já havia, desde as décadas iniciais de formação de Ribeirão Preto, uma nítida tendência para a produção desses espaços urbanos precarizados onde viveria a maior parte dos trabalhadores da cidade. Contudo, a atuação do Estado por meio da COHAB-RP colaborou acentuadamente para a expansão e consolidação dessa tendência, levando para longe um contingente populacional significativo, distantes dos principais centros de trabalho e serviços essenciais para a manutenção e reprodução da própria vida.

## referências bibliográficas

ARRETCHE, Marta. Estado e Mercado na Provisão Habitacional: Três Modelos de Política. Dissertação de mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, 1990.

BACELLAR, Carlos de Almeida Prado; BRIOSCHI, Lucila Reis (Org). Na estrada do Anhangüera: uma visão regional da história paulista. São Paulo, SP: Humanitas, FFLCH/USP, 1999.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. Rio de Janeiro, RJ: Revista GEOgraphia, vol. 10, n. 19, p. 24-45, 2008.

BRITO, Mônica Silveira. Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX. Tese de Doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2006.

CALIL JUNIOR, Ozório. O centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização. Dissertação de mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2003.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A condição espacial. São Paulo, SP: Contexto, 2015.

DEMINICE, Daniel. A arte de se construir cidades em meio à política local: Ribeirão Preto, 1890-1960. Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015.

DOS SANTOS, Danilo Brich. O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP). Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2017.

FARIA, Rodrigo Santos de. Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930): o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Dissertação de mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, 2003.

LAGES, José Antônio. Ribeirão Preto, da Figueira à Barra do Retiro. O povoamento da região pelos entrantes mineiros na primeira metade do século XIX. Ribeirão Preto, SP: VGA Editora e Gráfica, 1996.

LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Tradução de Doralice Barros Pereira & Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006.

MARICATO, Ermínia. Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis, RJ: Vozes, 1987.

\_\_\_\_\_. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. In Cadernos MetrÓpole, nr 21. São Paulo, SP: Observatório das MetrÓpoles, p. 33-52, 2009.

ROLNIK, R.. Política urbana no Brasil. Esperança em meio ao caos?. São Paulo, SP: Revista da ANTP, ano 25, p. 11-18, 2003.

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo, SP: Annablume, 2014.

SACHS, Céline. São Paulo: políticas públicas e habitação popular. Tradução de Cristina Murachco. São Paulo, SP: Edusp, 1999.

SANCHES, Karla. A construção da legislação urbanística de Ribeirão Preto: 1874 a 1935. Dissertação de mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2003.

SANTOS, César R. Simoni. A Nova Centralidade da MetrÓpole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2013.

SANTOS, Milton. MetrÓpole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo. São Paulo, SP: Nobel, Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese de doutorado. Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

SILVA, Adriana Capretz Borges da. Campos Elíseos e Ipiranga: memória do antigo Barracão. Ribeirão Preto, SP: Editora COC, 2006.

WALKER, Thomas; BARBOSA, Agnaldo de Sousa. Dos coronéis à metrÓpole: fios e tramas da sociedade e da política em Ribeirão Preto no século XX. Ribeirão Preto, SP: Editora Palavra Mágica, 2000.



**ADRIANA CAPRETZ  
BORGES DA SILVA MANHAS**

Arquiteta e Urbanista. Mestre em Engenharia Urbana e Doutora em Ciências Sociais pela UFSCar. Professora Associada III da Faculdade de Arquitetura Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas. Membro do ICOMOS em quatro Comitês: Paisagem Cultural, Documentação do Patrimônio, Interpretação do Patrimônio e Paisagem e Risco). Líder do Grupo de Pesquisa RELU - Representações do Lugar e Coordenadora do Tatipirun Atelier de Criação de Produtos de Educação Patrimonial.

**ANA LUISA MIRANDA**

Arquiteta e Urbanista pelo Centro Universitário Moura Lacerda e com mestrado em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas na área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial. Professora do Centro Universitário Barão de Mauá e do Centro Universitário Moura Lacerda, nos cursos de Arquitetura e Urbanismo e atualmente coordena o Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, na Regional Ribeirão Preto. É sócia-fundadora do Instituto Território em Rede e atua nas áreas de Habitação de Interesse Social e Planejamento Urbano e Regional.

**CAROLINA  
MARGARIDO MOREIRA**

Arquiteta e Urbanista graduada pela Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, pós-graduada [Mestrado e Doutorado Strictu Sensu] pelo Programa de Pós-Graduação do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, área de concentração Teoria e História da Arquitetura e do



Urbanismo. Atualmente é professora na área de Planejamento e Projeto Urbano da Universidade Federal de Viçosa, no Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/UFV, em Minas Gerais.

### **DANILO BRICH DOS SANTOS**

Mestre em Ciências na área de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU-USP) e Bacharel e Licenciado em Geografia pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH-USP). Experiência em pesquisa na área de Geografia Urbana, Geografia das Religiões e Urbanismo, em elaboração de materiais didáticos e docência em geografia.

### **DÉBORA PRADO ZAMBONI**

Arquiteta e Urbanista pela Universidade Estadual de Campinas, com mestrado na Universidade Federal de São Carlos e doutorado na Universidade Federal do ABC na área de gestão e planejamento do território. Professora da Universidade Paulista e da Universidade de Ribeirão Preto nos cursos de arquitetura e urbanismo. Pesquisadora na área de planejamento urbano.

### **HELENA RIZZATTI**

Doutora, mestra, licenciada e bacharel em Geografia pelo Instituto de Geociências (IG) da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Docente em ensino básica e superior de instituições públicas e privadas. Pesquisadora nas áreas de Geografia Urbana, Planejamento Urbano e Territorial e Estudos de Gênero.

### **RODRIGO DE FARIA**

Arquiteto e Urbanista. Mestre e Doutor em História pelo IFCH-UNICAMP. Professor Associado III no Departamento de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Membro da Rede Urbanismo no Brasil. Pesquisador dos Grupos CACAL-CNPq e CIEC-CNPq e Coordenador do GPHUC-CNPq. Pesquisador CNPq-PQ/2.

### **TATIANA DE SOUZA GASPAR**

Arquiteta e Urbanista pela Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (2009). Doutora pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (2022) e mestre pela Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (2013), com pesquisas na área de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo. Professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Paulista, campus Ribeirão Preto. Pesquisadora nas áreas de preservação do patrimônio cultural e habitação coletiva.

### **VERA LUCIA BLAT MIGLIORINI**

Arquiteta e Urbanista (FAUUSP) Mestre e Doutora em Engenharia e Planejamento Urbano (EPUSP). Pesquisadora do IPCCIC - Instituto Paulista de Cidades Criativas e Identidades Culturais e docente dos cursos de Arquitetura e Urbanismo dos centros universitários Moura Lacerda e Barão de Mauá, em Ribeirão Preto. Pesquisadora dos grupos do CNPq: Arquitetura, Arte e Cidade; e Memórias, Identidades e Políticas Públicas. Presta consultoria em planejamento e projeto do espaço urbano.





