

Poder Público e mercado imobiliário: os promotores da exclusão social em cidades médias

ALEXANDRE BERGAMIN VIEIRA¹
FCT-UNESP – Presidente Prudente/SP – Brasil

INTRODUÇÃO

Diante do acirramento das desigualdades sociais e espaciais, que se apresentam de forma mais nítida no território das cidades, vários conceitos são elaborados pelas ciências sociais em busca de uma explicação dos diferentes fenômenos e/ou processos, dentre eles, poderíamos destacar o de exclusão social. Portanto, desvendar a realidade socioespacial das cidades médias, que cada vez mais se diferencia e se torna característica da estruturação destes mesmos espaços urbanos, aumentando as condições de desigualdade social e pobreza, bem como a distância entre as diferentes classes sociais se apresenta como fundamental.

Ressaltamos ainda, que ao desvendarmos esse território intraurbano desigual e fragmentado, criamos a possibilidade do (re)conhecimento deste espaço por parte de toda a população que não estuda e não conhece a geografia da sua cidade, gerando condições de sua efetiva participação e exercício de sua cidadania na luta por um “lugar melhor” e nas reivindicações por políticas públicas necessárias às melhorias nas condições de vida.

É nesse sentido que entendemos que o (re)conhecimento do território e do espaço intraurbano se torna fundamental tanto na caracterização e estruturação do conceito/processo de exclusão social, quanto nas possibilidades de minimização e extinção do mesmo que possam ser geradoras de mudanças e transformações na realidade socioespacial das cidades médias brasileiras.

Assim sendo, o desafio é compreender e atuar sobre os novos significados da vida urbana e dos processos geradores da exclusão social nas cidades médias, revertendo-os a partir das lutas sociais e de políticas públicas comprometidas com a cidade e com o cidadão. Para isto, faz-se necessário o desvendamento das realidades socioespaciais locais, remetendo-nos à importância do componente territorial na análise dos processos excludentes na escala intraurbana, pois o fato é

¹ Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia da FCT/UNESP, Campus de Presidente Prudente. Bolsista FAPESP. Membro do CEMESPP (Centro de Estudos e Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas). E-meio: alegeobv@yahoo.com.br.

que à medida que vão sendo considerados os territórios locais, as desigualdades internas se tornam mais visíveis e gritantes.

Este movimento da lente passando de um território mais amplo até chegar no município significa um exercício metodológico importante no debate sobre políticas públicas justamente no que se refere ao estatuto dos padrões de inclusão social que a sociedade brasileira almeja, sem desconsiderar as realidades locais e suas desigualdades internas.

Assim, neste texto partimos do princípio de que a análise e caracterização da exclusão social constitui-se em uma chave para compreender a estruturação das cidades capitalistas e, mais particularmente, para verificar em que medida se acirram e evoluem as desigualdades sociais e espaciais intraurbanas nas cidades médias que se caracterizam como territórios da exclusão social.

Portanto, ao desvendarmos como as classes sociais se distribuem e se territorializam no espaço intraurbano, encontraremos também os territórios da exclusão social, bem como a materialização no espaço das ações promovidas pelo poder público municipal e pelo mercado imobiliário que, são os dois mais importantes agentes da promoção da desigualdade e do processo de exclusão social.

O processo de produção do espaço urbano das cidades médias brasileiras é bastante diferenciado daquele que ocorre nas áreas metropolitanas. Em virtude da ausência de movimentos sociais urbanos expressivos e organizados, capazes de alterar o jogo de forças entre os agentes produtores do espaço urbano, tais cidades ficam à mercê dos interesses, principalmente, dos proprietários de terras, dos loteadores e incorporadores imobiliários e de empresários do setor da construção civil.

Com raras exceções, o Poder Público Municipal tem atuado de acordo com os interesses destes agentes, uma vez que é expressão desta base de sustentação política. Evidentemente várias pesquisas realizadas em cidades médias do interior paulista destacam alguns aspectos relacionados a este processo de produção do espaço intra-urbano que promove e acirra as desigualdades socioespaciais e a exclusão social.

Dessa forma, a partir do conceito de exclusão social podemos descrever, correlacionar e, enfim, identificar limites e alternativas para a superação de parte dos problemas sociais que precarizam, estigmatizam ou eliminam literalmente relações, áreas, pessoas ou grupos sociais.

Contudo, não é possível falarmos em enfrentamento da exclusão social sem olharmos para o caráter estrutural da desigualdade social e, portanto, do modelo sócio-econômico vigente. O enfrentamento da exclusão social deve, portanto, ocorrer concomitantemente em diversas escalas. Na escala global por meio da superação das estruturas que mantém e acentuam a

exclusão social, como por exemplo as formas desiguais de relação entre Estados e mercado mundial. Na escala nacional com novas formas de planejamento e gestão que valorizem o desenvolvimento social. E, na escala da cidade por meio do combate aos grupos de interesses dos agentes produtores do espaço urbano que acirram ainda mais os processos excludentes, dentre eles o mercado imobiliário e o Poder Público Municipal, cujos papéis apontaremos neste texto.

A INFLUÊNCIA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Um outro agente importantíssimo para a manutenção e promoção do processo de inclusão/exclusão social é o Poder Público Municipal. Como aponta Preteceille (1996, p.26), este, a partir de suas políticas públicas, sejam elas habitacionais, sociais, de saneamento, entre outras, sempre atende a determinados interesses políticos em detrimento de outros – privilegiando na maioria das vezes a classe de maior renda, que geralmente domina o mercado imobiliário nas cidades capitalistas. Como aponta Cymbalista (1999, p.89): “[...] se depreende claramente a importância do perfil político da administração municipal para a conformação de uma estratégia de regulação e sua relação com os padrões de exclusão social”.

Entendemos que são várias as formas que o Poder Público Municipal utiliza para exercer este papel de regulação, com impactos nos padrões de exclusão, mas principalmente através de quatro maneiras: 1) através da alocação de investimentos públicos em infraestrutura urbana para determinadas áreas; 2) através da elaboração de políticas públicas habitacionais; 3) através da legislação urbanística; 4) através do planejamento passivo ou privatista.

Vejamos, a seguir, cada uma delas mais especificamente.

Os investimentos públicos

A primeira forma sobre como o Poder Público pode interferir diretamente no aumento/expansão dos processos de exclusão social no interior das cidades capitalistas se dá através da alocação de investimentos públicos, principalmente em infraestrutura urbana, de forma diferenciada para as diferentes classes sociais.

Dessa forma, se trabalhamos com a noção de que o Poder Público Municipal – na maioria das vezes, quando a população e a sociedade civil não são organizadas para defender o direito e os benefícios para grande parte da população ou a socialização e democratização dos investimentos – é apropriado pela classe dominante e a ela serve e beneficia, entenderemos que a alocação de infra-estrutura urbana será maior e de melhor qualidade para áreas onde a sua

concentração e a sua presença são mais determinantes, em detrimento de outras áreas, sejam elas mais necessitadas de infraestrutura ou não. Amplia-se, portanto, o processo de exclusão social no interior das cidades médias como aponta Lojkine, ao afirmar que:

[...] por trás das aparências, a continuidade e a coerência de um processo de seleção urbanística que privilegia o equipamento de algumas zonas urbanas de que se apropriou a fração de classe dominante [...] em detrimento dos equipamentos coletivos que deveriam beneficiar outras camadas sociais. (LOJKINE; 1997, p.241).

A pesquisa realizada por Hora (1997) a respeito do Programa Cura (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada), um dos programas do extinto Banco Nacional de Habitação, em Presidente Prudente, é um bom exemplo do impacto dos investimentos públicos em cidades médias. Conforme os resultados obtidos, os recursos aplicados na Zona Leste da cidade provocou a remoção de favelados e um aquecimento do mercado imobiliário daquela área, que concentrava a maior parte da população de baixa renda de Presidente Prudente. Segundo esta autora, as obras de infra-estrutura realizadas facilitaram o acesso àquela área da cidade, representando, assim, muito mais uma “porta para a cidade do que efetivamente a cidade e a cidadania para a grande maioria dos moradores que habitam a Zona Leste, e que se encontram excluídos da cidade, às portas do urbano, contraditoriamente integrados/não-integrados à cidade” (BERNARDELLI; 2001, p. 136).

As políticas públicas habitacionais

Uma segunda forma como o Poder Público Municipal influenciaria no acirramento e manutenção do processo de exclusão social é na elaboração/formulação de políticas habitacionais, pois o planejamento habitacional reforça as tendências excludentes na urbanização brasileira.

Assim, quando da elaboração dessas políticas, o Poder Público Municipal irá definir várias determinantes que podem ser consideradas como fatores excludentes, tais como: localização – geralmente distante dos centros urbanos ou vazios urbanos, em áreas inadequadas para o desenvolvimento urbano racional² – tamanho e qualidade das habitações – pequenas,

² Com relação à localização, ao determinar a área de instalação de um loteamento popular, o Poder Público Municipal pode estar criando condições para valorização de terrenos urbanos, quando, por exemplo, instala um loteamento descontínuo da malha urbana.

construídas com material de baixa qualidade na maioria das vezes – infraestrutura – inexistente ou de qualidade precária – e no financiamento – exigências tantas que a maior parte da população não alcança, fazendo com que poucos tenham acesso ao projeto, como aponta Azevedo (1982, p.71): “Apenas uma minoria dos setores populares logrará ser inserida nos programas governamentais de habitação popular”.

Esse processo de substituição/expulsão dos moradores por outros rendimentos mais elevados, na medida em que a acessibilidade à cidade é facilitada pelos investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos urbanos ocorre também nos conjuntos habitacionais construídos nas cidades médias. Segundo o levantamento realizado por Fernandes (1998), 40% dos domicílios existentes na área urbana de Presidente Prudente são resultantes de programas habitacionais desenvolvidos pelo poder público (municipal, estadual ou federal). Privilegiando investimentos em determinados setores da cidade, tais programas promoveram a valorização imobiliária diferenciada da área urbana e contribuíram para a delimitação dos territórios de exclusão.

Interessante notar também na ação do poder público municipal é a elaboração de leis ou criação de instrumentos urbanísticos específicos, como por exemplo a Legislação Especial de Habitação e de Interesse Social, voltados para a formulação das políticas habitacionais, com a intenção de facilitar aprovação de projetos de habitação e moradia, que se apresentam na maioria das vezes com parâmetros construtivos e de urbanização diferentes dos usuais ou menos exigentes, principalmente quando demandados por outras esferas governamentais, como aponta Rolnik (1999, p.08).

Uma outra questão quanto às políticas habitacionais é o fato delas poderem ser utilizadas de forma ideológica, com o objetivo de dominação política – principalmente com práticas populistas e clientelistas – e também como forma de melhorar o mercado de habitações e não com o propósito de amenizar as dificuldades das classes menos favorecidas, como podemos observar a seguir:

Estariam também enquadrados dentro das motivações ideológicas, argumentos que vêm nessa ação do Estado [...] um objetivo de legitimação política. A maioria desses programas teria uma importância mais simbólica – mostrar a preocupação do governo com os pobres – do que propriamente uma

busca de maior eficiência na construção de casas populares. (AZEVEDO, 1982, p.100)³.

[...] o que se pretenderia [...] não é minorar o problema habitacional das classes de baixa renda, mas sim criar condições para assegurar uma maior valorização do capital voltado para a produção [...] (AZEVEDO, 1982, p.98).

A legislação urbanística

A terceira maneira do Poder Público Municipal influenciar no processo exclusão social é através da legislação urbanística, que em sua grande maioria, determina diversas formas de se ocupar o espaço urbano que acaba excluindo a maior parte da cidade e que reflete o jogo de interesses existentes na produção do espaço urbano, como aponta Marisco (2003, p.41):

A produção de todo e qualquer instrumento de regulação urbanística traz em seu bojo um jogo de interesses (de classes, econômicos, políticos e ideológicos) [...]. Os instrumentos são documentos que refletem as lutas e as contradições de uma sociedade de classes, portanto contraditória. Seu conteúdo reflete essas lutas e contradições.

Dessa forma, resultado de um jogo de interesses dos diferentes grupos ou classes sociais, a legislação urbanística poderá tanto minimizar ou extinguir os processos de exclusão social, como também acentuar ainda mais estes processos, e entendemos ser o que prevalece no desenvolvimento da urbanização brasileira, como a mesma autora aponta:

No caso brasileiro, o urbanismo conservador consolidou uma forma de fazer e pensar a cidade onde os mecanismos e os instrumentos de planejamento legitimaram práticas segregativas e excludentes, uma vez que há um nítido jogo de interesses na gestão das cidades, beneficiando parcelas do território para determinados segmentos de classe. (MARISCO, 2003, p.11)

Isso nos leva a concordar com Kowarick (2000, p.54) ao afirmar que:

3. A ação aqui citada é a oferta de moradias populares.

Irregularidade, ilegalidade ou clandestinidade em face de um ordenamento jurídico-institucional que, ao desconhecer a realidade socioeconômica da maioria, nega o acesso a benefícios básicos para a vida na cidade. Não se trata apenas do inconsciente perverso de tecnocratas bem-intencionados. Trata-se de um processo político que produz uma concepção de ordem estreita e excludente e, ao fazê-lo, decreta uma vasta condição de subcidadania urbana.

É interessante notar, ainda, que a legislação urbanística acaba por se aplicar apenas a cidade dos ricos, a cidade ideal e não a cidade real, pois, em alguns casos, como aponta Maricato (2001, p.39) a cidade legal, dentro das normas e da legislação torna-se a exceção e a cidade ilegal ou irregular torna-se a regra porque a maior parte da população mora fora dos padrões exigidos pela legislação.

Isso, além de acirrar o processo de inclusão/exclusão social, acaba por atender aos interesses do mercado imobiliário, pois sua existência, ao desvalorizar determinadas áreas, ao mesmo tempo valoriza as áreas da cidade legal.

O planejamento urbano

Por fim, a quarta forma de atuação do Poder Público Municipal no processo de exclusão social se dá através do planejamento urbano, que jamais se configura como neutro e cujo objetivo seria a melhoria das condições de vida e a justiça social, o que é difícil em uma sociedade de classes com diferentes interesses, como aponta Souza (2002, p.86–87):

O objetivo do planejamento, nos marcos de uma ética comunicativa crítica, não é o 'equilíbrio' (idéia sempre artificial e ideológica em uma sociedade de classes) e a conciliação de interesses a todo custo, mas a promoção de maior justiça social (e de melhor qualidade de vida nos marcos da justiça social), sobre a base da explicitação dos conflitos latentes e do estímulo ao diálogo racional, buscando evitar, com isso, o recurso à violência.

No entanto, o que se observa no Brasil é um planejamento urbano que se configura como um planejamento passivo ou privatista, servindo a interesses de alguns poucos, inclusive do

mercado imobiliário e não aos interesses de toda a população e que, portanto, promove e acentua os processos de exclusão social. Estamos muito distantes de garantir uma equalização de acesso aos bens públicos, bem como à qualidade de vida de toda população, como o planejamento é apontado pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182.

Assim, nessas quatro formas, o Poder Público Municipal atua como agente ativo e fundamental dos processos excludentes, contribuindo para a sua manutenção e ampliação.

O PAPEL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Esclarecemos, primeiramente, que uma análise aprofundada sobre o papel do mercado imobiliário no processo de estruturação das cidades capitalistas não é o foco central deste texto. Assim, não iremos analisar como atuam os diferentes atores deste mercado, quais sejam: incorporadores imobiliários, proprietários fundiários, construtoras, investidores fundiários, etc., mas, sim analisar como este mercado imobiliário como um todo, influencia diretamente para o acirramento do processo de exclusão social nas cidades médias

Ao considerarmos o processo inclusão/exclusão sociais como dialético, orquestrado e planejado, poderíamos afirmar que uma das principais fundamentações de sua ocorrência na escala intraurbana, em termos espaciais, seria a necessidade do controle deste mesmo espaço urbano pela classe dominante. E, para que isso ocorra, tornando-a uma das principais causas da existência da exclusão social, em sua dimensão espacial, temos a presença, dentro do modo capitalista de produção, da propriedade privada da terra, mais especificamente, do solo/terreno urbano.

Portanto, a existência da propriedade privada da terra, no caso, do terreno urbano, eleva-o à característica de mercadoria. Ou seja, para possuí-lo é necessário adquiri-lo através do processo de compra e venda, no mercado. Mas, como se sabe, nem todos têm condições de acesso a essa mercadoria dado o seu alto valor unitário frente a outras mercadorias.

Assim, denota-se que propriedade privada da terra promove a exclusão social, nos dois sentidos que ela assume na sua dimensão espacial. Cria, paralelamente, territórios da exclusão social, principalmente nas periferias urbanas em seu sentido geográfico e não apenas geométrico, para aqueles que têm condições de adquirir um pedaço de terra, muitas vezes clandestino,

irregular ou ilegal, ou mesmo através da ocupação desses mesmos espaços, através de movimentos espontâneos ou organizados. Ao mesmo tempo, cria os excluídos sem espaço, desprovidos de qualquer condição material de adquirir esta mercadoria terreno, além de já serem destituídos de outros bens materiais e simbólicos.

Dessa forma, podemos perceber claramente a importância e a influência exercida pelo mercado imobiliário e devemos deixar claro que não entendemos o mercado imobiliário como algo autônomo, que atua por vontade própria. Ou seja, reconhecemos que por trás das ações do mercado encontram-se grupos de interesse os mais variados possíveis.

Além disto, o mercado imobiliário também exerce sua influência no processo de inclusão/exclusão social a partir da construção de cenários e necessidades imaginários, vendidos para uma parcela da população em busca de *status*, através de grandes campanhas de marketing, como por exemplo, a venda de lotes/terrenos a altos preços em condomínios ou loteamentos fechados. Vários trabalhos recentes demonstram a força destes processos nas cidades médias paulistas, como a pesquisa desenvolvida por Sposito (2004).

Nesse sentido, Maricato (2000, p.159) afirma que a escassez de moradias e a segregação territorial são produtos de um mercado imobiliário que, entre outras coisas, vende o cenário e a paisagem como signos de distinção de renda e de poder, acirrando os processos excludentes no interior dos espaços urbanos brasileiros.

Depreende-se também a importância do mercado imobiliário ser um dos principais agentes da produção do espaço (intra)urbano, como aponta Smolka (1989) ou como Sposito (1996, p.79) ao afirmar que “os interesses fundiários e imobiliários desempenham um papel primaz no processo de produção e estruturação do espaço urbano”.

Podemos depreender disso que o mercado imobiliário influencia diretamente no processo de planejamento e gestão das cidades, acabando por impor um planejamento urbano antidemocrático, a favor de seus interesses, promovendo a manutenção e o aumento dos processos de inclusão/exclusão social.

Um outro fator importante de se destacar com relação à influência do mercado imobiliário no processo de inclusão/exclusão social nas cidades médias é a propriedade fundiária ou imobiliária se tornar não apenas um valor de uso, mas também um valor de troca para o seu proprietário, fazendo com que os lucros auferidos pelos proprietários fundiários ou pelos incorporadores sejam cada vez maiores e, por outro lado, o acesso a esse “direito” que é a

moradia se tornar um sonho cada vez mais distante das classes de menor renda, como se pode analisar a partir de Smolka (1987, p.51).

As disputas pela apropriação das rendas imobiliárias ou fundiárias são extremamente acirradas nas cidades médias paulistas (SPOSITO, 1990). São estas disputas que determinam os destinos e o desenvolvimento das cidades, fazendo com que determinadas regiões ou espaços da cidade sejam mais valorizadas do que outras. Como exemplo deste processo/mecanismo nas cidades médias brasileiras, podemos citar, de um lado, a comercialização de terrenos e/ou imóveis em loteamentos ou condomínios fechados principalmente para uma classe média em busca de maior *status* social e econômico, em uma determinada região da cidade, valorizando seu entorno e, por outro lado, a criação de loteamentos populares legais ou ilegais em outra região da cidade, promovendo um acirramento da diferenciação e desigualdade intra-urbana. Particularmente, no que se refere aos estudos de cidades médias do interior paulista, cabe destacar os trabalhos desenvolvidos por Whitacker (2003) e Sobarzo Miño (2004).

A INTERRELAÇÃO MERCADO IMOBILIÁRIO E PODER PÚBLICO

Devemos ainda ressaltar a importância da interrelação entre os dois agentes que ora apontamos na promoção, manutenção e aumento dos processos de exclusão social nas cidades médias. Ou seja, mercado imobiliário e Poder Público Municipal não atuam sozinhos ou em separado. Pelo contrário, os dois agentes se complementam, quando não se confundem ou se tornam parceiros de um mesmo empreendimento.

Um dos exemplos dessa atuação em conjunto entre mercado imobiliário e Poder Público Municipal, pode ser tanto uma falta de legislação rígida ou específica para o controle da proliferação dos já citados loteamentos ou condomínios fechados, ou ainda a implantação de loteamentos populares em áreas inadequadas ao desenvolvimento urbano, como também a negligência ou a falta de capacidade de fiscalização e controle sobre a produção da cidade e do espaço urbano como um todo.

Essa associação entre o Poder Público Municipal e o mercado imobiliário, da qual o primeiro também participa gera um planejamento e uma gestão urbanas pouco democráticas, como afirma Souza (2002), que procura sempre privilegiar os interesses de uma pequena parcela da população, em detrimento de melhores condições de vida para a grande maioria da população.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os processos sociais excludentes impactam em diferentes graus, e tão importante quanto identificar a ausência de equipamentos ou serviços é identificar os significados das ausências e assim humanizar as políticas públicas. Não é apenas um indivíduo ou um beneficiário que é ignorado quanto a sua participação social plena, ou está precariamente atendido por políticas públicas, mas um sujeito passível de sofrimento ético político.

Portanto, é preciso que ocorra uma readequação de valores que confira aos grupos e segmentos populacionais diferentes oportunidades para que ultrapassem as desigualdades, possibilitando novas e adequadas formas de participação social e de revalorização do universo simbólico dos que são atingidos negativamente por tais processos.

O dismantelamento das relações de subalternidade e dominação que atingem parcelas significativas das populações mundiais, que vivem incessantes processos de exclusão social, pode ter contribuição importante das abordagens que primam por conferir novas formas de identificação e enfrentamento das questões sociais, como ocorre com o conceito de exclusão social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, S. Política de habitação popular e subdesenvolvimento: dilemas, desafios e perspectivas. In: DINIZ, Eli (org.). *Debates urbanos 4 – políticas públicas para áreas urbanas*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982. p.67-114.

BERNARDELLI, Mara Lúcia F. da H. Programa Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade? In Spósito, M. E. B. *Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média*. Presidente Prudente: [s.n.], 2001, p. 121-138.

CYMBALISTA, Renato. Regulação urbanística e morfologia urbana. In: *Revista POLIS*. São Paulo, 1999. n. 32. p.75-91

FERNANDES, S. A. de S. *Territorialização das políticas habitacionais em Bauru e Presidente Prudente: A atuação da CDHU, Cohab-CRHS e Cohab-Bauru*. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Presidente Prudente: Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, 1998.

HORA, Mara Lúcia F. da. *O projeto CURA III em Presidente Prudente*. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Presidente Prudente, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, 1997.

KOWARICK, Lúcio. *Escritos urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. Tradução de E. S. Abreu. São Paulo: Martins Fontes 1997.

MARICATO, E. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: VOZES, 2001.

_____. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In.: ARANTES, Otilia B.F., VAINER, Carlos B. & MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: VOZES, 2000. p.121-192.

MARISCO, L. M. O. *A norma e o fato: abordagem analítica da segregação socioespacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos*. 224f. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2003.

PRÉTECEILLE, E. Segregação, classes e políticas nas grandes cidades. In: *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, vol. X, n.2, p.15-37, ago/dez 1996.

ROLNIK, R. Mapeando a regulação urbanística e a exclusão territorial no estado de São Paulo. In: *Revista POLIS*, São Paulo, n.32, p.07-21, 1999.

SMOLKA, M. *Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: o caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1989.

_____. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. *Revista Espaço e Debates*, n. 21. São Paulo: Cortez, 1987.

SOBARZO MIÑO, Oscar A. *Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente*. Tese (Doutorado em Geografia) – UNESP – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente-SP, 2004.

SOUZA, M. L. de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SPOSITO, Eliseu. S. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente (SP)*. (Tese de doutorado) - São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1990.

SPOSITO, Maria E. B. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. 2004. 508f. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Ciências Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. *Revista de Geografia*. Dourados, n. 4, p. 71-85, set.- dez. 1996.

WHITACKER, A. M. *Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP*. Tese (Doutorado) - Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista. 2003.