

Produção capitalista do espaço e coronelismo: elementos da formação de Presidente Prudente

Capitalist production of space and local oligarchic rule: elements in the formation of Presidente Prudente

Producción capitalista del espacio y coronelismo: elementos en la formación de Presidente Prudente

Victor Hugo Quissi Cordeiro da Silva – victor.quissi@unesp.br
Doutorando em Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP) de Presidente Prudente
Orcid : <https://orcid.org/0000-0002-1835-1760>

Angela dos Santos Machado – angela.machado@uems.br
Docente da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS) de Jardim
Orcid : <https://orcid.org/0000-0001-9831-5307>

Resumo

Este artigo examina a formação do espaço urbano de Presidente Prudente (SP), analisando os processos históricos, os agentes sociais e as relações de poder que estruturaram a cidade desde suas primeiras décadas. A investigação baseia-se em revisão bibliográfica, complementada por documentos históricos, mapas, fotografias e dados estatísticos. A constituição do núcleo urbano é situada no contexto da expansão da cafeicultura e da Estrada de Ferro Sorocabana no oeste paulista, destacando-se a centralidade da terra como mercadoria e fundamento do poder político local. A atuação dos coronéis Francisco Goulart e José Marcondes, responsáveis pela formação de dois núcleos urbanos distintos, evidencia como disputas fundiárias e estratégias de colonização produziram diferenciações socioespaciais duradouras. O artigo demonstra que o coronelismo e a especulação imobiliária foram decisivos na estruturação inicial da cidade, condicionando sua organização administrativa, sua consolidação como capital regional e seus vetores de expansão territorial ao longo do século XX. Argumenta-se, por fim, que a produção do espaço urbano prudentino esteve historicamente articulada à renda fundiária, à intervenção estatal e à lógica de valorização da terra.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano, Coronelismo, Renda fundiária,

Centralidade regional, Diferenciação socioespacial.

Abstract

This article examines the formation of the urban space of Presidente Prudente (SP), analyzing the historical processes, social agents, and power relations that structured the city from its first decades. The investigation is based on a bibliographic review, complemented by historical documents, maps, photographs, and statistical data. The constitution of the urban center is situated within the context of the expansion of coffee cultivation and the Sorocabana Railway in western São Paulo state, highlighting the centrality of land as a commodity and the foundation of local political power. The actions of Colonels Francisco Goulart and José Marcondes, responsible for the formation of two distinct urban centers, demonstrate how land disputes and colonization strategies produced lasting socio-spatial differentiations. The article shows that coronelismo (local political bossism) and real estate speculation were decisive in the initial structuring of the city, conditioning its administrative organization, its consolidation as a regional capital, and its vectors of territorial expansion throughout the 20th century. Finally, it is argued that the production of urban space in Presidente



Prudente has historically been linked to land rent, state intervention, and the logic of land valuation.

Key words: Production of urban space, Local oligarchic rule, Urban land rent, Regional centrality, Socio-spatial differentiation.

Resumen

Este artículo examina la formación del espacio urbano de Presidente Prudente (SP), analizando los procesos históricos, los agentes sociales y las relaciones de poder que estructuraron la ciudad desde sus primeras décadas. La investigación se basa en una revisión bibliográfica, complementada con documentos históricos, mapas, fotografías y datos estadísticos. La constitución del centro urbano se sitúa en el contexto de la expansión del cultivo del café y del Ferrocarril de Sorocabana en el oeste del estado de São Paulo, destacando la centralidad de la tierra como mercancía y fundamento del poder político local. Las acciones de los coroneles Francisco Goulart y José Marcondes, responsables de la formación de dos centros urbanos distintos, demuestran cómo las disputas territoriales y las estrategias de colonización produjeron diferenciaciones socioespaciales duraderas. El artículo muestra que el coronelismo y la especulación inmobiliaria fueron decisivos en la estructuración inicial de la ciudad, condicionando su organización administrativa, su consolidación como capital regional y sus vectores de expansión territorial a lo largo del siglo XX. Finalmente, se argumenta que la producción de espacio urbano en Presidente Prudente ha estado históricamente vinculada a la renta de la tierra, la intervención estatal y la lógica de la valoración de la tierra.

Palabras-chave: Producción del espacio urbano, Coronelismo, Renta del suelo urbano, Centralidad regional, Diferenciación socioespacial.

Recebido em: 11/02/2026

Aceito para publicação: 08/07/2026

Publicado: 16/08/2026

Introdução

O objetivo deste texto é examinar uma revisão bibliográfica sobre a formação histórica da cidade de Presidente Prudente e da produção do espaço urbano. Esta revisão foi realizada através de uma retomada de trabalhos acadêmicos que se aprofundaram no tema, incluindo teses, dissertações e livros publicados no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP de Presidente Prudente. Além disso, também buscamos arquivos com imagens, mapas e dados estatísticos que pudessem nos trazer informações relevantes sobre a cidade estudada.

Este trabalho focou principalmente nas primeiras décadas de formação de Presidente Prudente (1910 – 1950), trazendo informações importantes sobre o primeiro núcleo urbano e sua relação com a estação ferroviária. As disputas pelo espaço urbano foram abordadas a partir dos conflitos entre os coronéis: Coronel Marcondes e Coronel Goulart. Ambos possuíam amplas parcelas de terras e estiveram diretamente envolvidos com a política local. O coronelismo foi a marca dessas primeiras décadas de formação da cidade, aliando os interesses da elite proprietária de terras e a articulação política da primeira república.

A revolução de 30 foi um marco no país e na administração da cidade de Presidente Prudente, porque a partir dela várias transformações institucionais foram tomadas no sentido de modernizar o Estado brasileiro, nos seus diferentes níveis político-administrativo. Obras públicas foram construídas e contribuíram para consolidar Presidente Prudente como capital regional, principalmente por sua oferta de bens e serviços para as cidades vizinhas.

Concluimos o texto apresentando aspectos gerais da expansão urbana de Presidente Prudente, que evidentemente não esgotam a temática, dado principalmente os limites de um artigo, mas indicam a rápida incorporação de novas áreas à malha urbana existente, com a transformação de solo rural em solo urbano. Apesar do fim da política dos coronéis, os interesses que estão envolvidos no processo de urbanização da cidade ainda não estão centrados na população da cidade. No projeto de direito à cidade, originalmente desenvolvido por Lefebvre (2001), podemos incluir, além da radical democracia e da autogestão, uma revisão do nosso passado urbano, redefinindo as figuras que serão homenageadas ou reverenciadas como fundadoras da cidade.

A ocupação do território e a formação da cidade

A integração do território onde hoje se localiza Presidente Prudente é indistinguível dos processos de expansão da cultura cafeeira e do prolongamento da Estrada de Ferro Sorocabana, ambas adentraram o oeste do Estado de São Paulo nas primeiras décadas do século XX. Identificamos como fatores fundamentais que explicam esses processos a conjuntura econômica internacional e a organização político-administrativa no Estado brasileiro, o último alicerçado nos interesses das oligarquias formadas pelos grandes proprietários de terras. Em relação ao contexto internacional, a favorável condição para a exportação das sacas de café deu as bases para o avanço e a expansão da área cultivada do grão (Turino e Quissi, 2026).

Paralelamente, a política econômica adotada pelo governo federal e estadual caracterizavam-se pela amortização das perdas e pela regulação das exportações de café, marcando a intervenção do estado brasileiro em prol da grande propriedade (Leite, 1998). A finalidade dessa política era garantir o maior rendimento possível para os produtores, dando as condições para a formação do preço da saca do café compatível com a rentabilidade esperada e necessária para a manutenção desta atividade agrícola. Esses foram os alicerces econômico-político-institucional identificados por Abreu (1972), com os quais pretendemos dialogar nesse texto.

Na Figura 1, apresentamos a Província de São Paulo no ano de 1886, na qual podemos observar o processo de expansão e o papel das ferrovias. Destacamos a menção a terrenos despovoados onde hoje está localizada a cidade de Presidente Prudente.

Figura 1 – Mapa da Província de São Paulo

Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo.

A implementação do plantio de café no Brasil é anterior ao processo de ocupação do oeste paulista, outras áreas do território nacional já eram exploradas há algumas décadas (Cano, 2007). As áreas que historicamente se destacavam no cultivo do café eram o Vale do Paraíba no estado de São Paulo e partes do estado do Rio de Janeiro, porém, com o passar das décadas, os solos destas regiões já estavam em flagrante esgotamento.

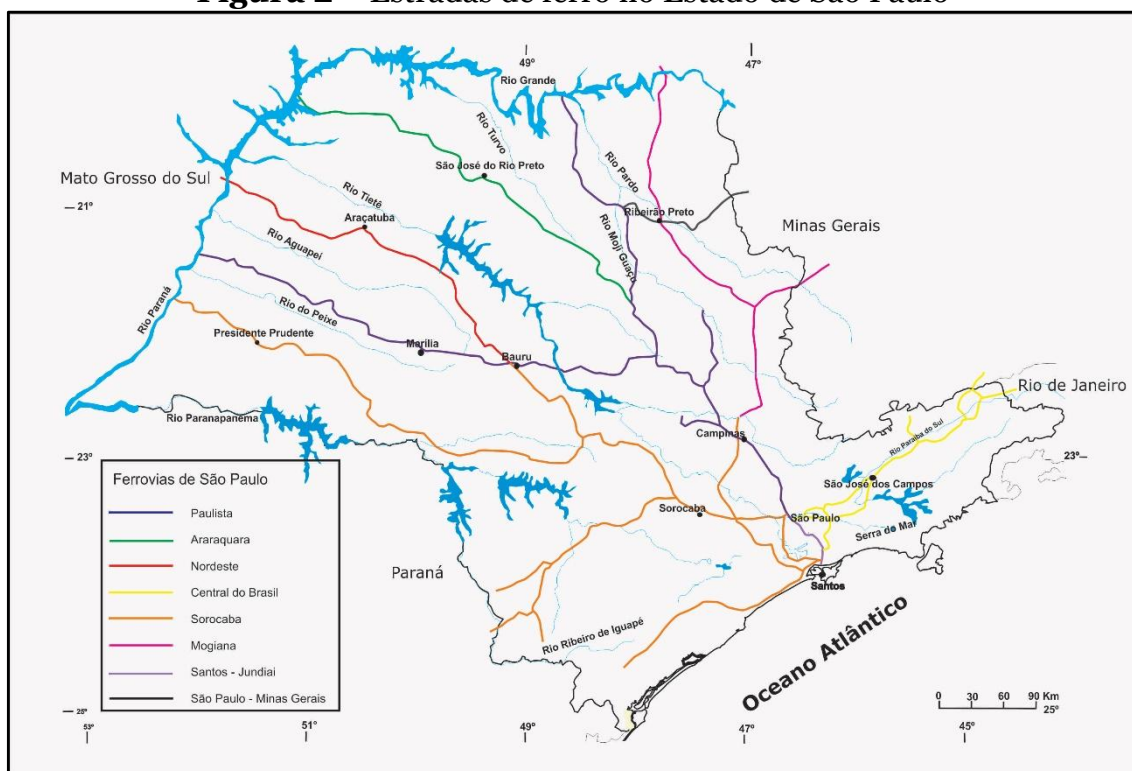
Sendo assim, os olhos dos produtores se voltaram para as terras ainda não incorporadas à agricultura capitalista no estado de São Paulo. Estas terras, em sua maioria ainda cobertas pela mata nativa, apresentavam condições pedológicas e climáticas favorável aos pés de café. A chamada “terra roxa” apresentava força de atração devido a elevada produtividade por ela proporcionada. Em busca da realização desta atividade foram construídas estradas de ferro, conectando a produção cafeeira do oeste paulista aos portos do litoral.

É dentro deste contexto da marcha do café pelos espigões do extremo oeste de São Paulo, tendo como amparo a Estrada de Ferro Sorocabana, que se dá o aparecimento de Presidente Prudente. A busca de solos virgens para o café, a especulação com terras e a colonização pelo loteamento de grandes glebas resumem as características do povoamento na Alta Sorocabana. Os núcleos urbanos surgiram como pontos de apoio a exploração econômica região (Abreu, 1972, p. 42).

A construção de um núcleo urbano é de fundamental importância para o sucesso de empreendimento realizado no campo, dado os serviços e bens necessário tanto para a fixação das famílias na região e, obviamente, para a produção nas lavouras de café. Atividades ligadas aos serviços religiosos, de saúde, de segurança, de comércio de bens e ferramentas de trabalho eram essenciais para a atração dos colonos.

A própria atividade de comercialização das sacas de café necessitava de um núcleo urbano para se desenvolver, sendo indispensável à ligação da longínqua frente pioneira e os portos que escoavam a produção (Leite, 1998). Na Figura 2 podemos ver as diferentes ferrovias do Estado de São Paulo, com destaque para a convergência das linhas em direção ao porto de Santos, passando pela cidade de São Paulo.

Figura 2 – Estradas de ferro no Estado de São Paulo



Fonte: <http://portaldoprofessor.fct.unesp.br:9000/topico/formacao-socioespacial/>.

Nesse sentido, a ocupação do território e posterior formação do núcleo urbano que viria a ser chamado de Presidente Prudente, encontra seu sentido de análise na produção capitalista do espaço, entendido nos termos propostos por Smith (1988). Em relação ao oeste paulista, a reprodução do modo capitalista de produção, não emergiu da dissolução da ordem feudal como na Europa. Mas, em



realidade, originou-se da acumulação primitiva de capital (Marx, 2017), pela devastação dos territórios originários que existiam na região. A partir da conexão do território as redes do mercado capitalista global, por meio da técnica, paulatinamente constituíram-se instituições e formas de propriedade típicas do capitalismo, como no exemplo da propriedade privada da terra.

Uma das particularidades da formação da cidade de Presidente Prudente é a constituição de dois núcleos originais, a partir dos quais se formou a cidade (Abreu, 1972). Estes núcleos representavam, no plano do poder político e econômico, as disputas pelo território. Ambas as áreas tiveram origem a partir da empreitada de coronéis da época que lotearam suas terras e iniciaram o processo de ocupação. As marcas da dualidade que origina a cidade Presidente Prudente ainda podem ser percebidas e representadas, tema que será abordado mais adiante. Nas palavras de Abreu (1972, p. 54).

A cidade de Presidente Prudente nasceu da reunião de dois núcleos urbanos criados para ampararem as vendas de terras feitas pelo Coronel Francisco de Paula Goulart e Coronel José Soares Marcondes, que foram os responsáveis por sua fundação e sistemática colonização, respectivamente.

Observando com atenção a origem dos títulos de propriedade fundiária da região de Presidente Prudente, verifica-se o caráter de ilegalidade na aquisição dessas terras. O título de propriedade da chamada Fazenda Pirapó-Santo Anastácio, uma ampla extensão de terras obtida pelo pai de Francisco de Paula Goulart, era fruto da grilagem de terras e, portanto, da falsificação de documentos, processo amplamente estudado por Leite (1998).

No entanto, a fraude não impediu que o Coronel Goulart vendesse partes desta fazenda aos ávidos compradores, desejosos de acessar o título de propriedade de terras que tendiam à valorização. O caráter especulativo destas vendas fica evidente neste ponto, pois a euforia em relação ao preço do café e, conseqüentemente, a busca por novas terras para o aumento da produção, geravam a expectativa de valorização das terras da Fazenda Pirapó-Santo Anastácio.

Isto posto, em um primeiro momento, a ocupação efetiva da terra foi fraca, reservando-se ao fomento da espiral especulativa com a revenda das propriedades adquiridas. Em paralelo, podemos atribuir essa expansão ao

desenvolvimento do capitalismo no Brasil e as transformações institucionais iniciadas a partir da Lei de Terras de 1850, que instituiu a propriedade privada da terra como única forma de acesso à terra, como analisado por Martins (2010). Transformações no regime de acumulação do capital no território brasileiro levaram à expansão e à ocupação do Oeste Paulista.

Era na verdade o avanço do café e a consequente ampliação do espaço sob o comando capitalista no Brasil, que tornavam as terras do sertão do Paranapanema mais valorizadas, tanto quanto as do restante do Oeste Paulista, disponíveis para a continuidade desta expansão, prontas para se tornarem então, na prática, mercadorias [...] A partir de então a especulação com terras rurais e mais tarde com as urbanas, será uma das formas de acumulação do capital na região, tanto quanto em todas aquelas incorporadas pela expansão capitalista (Sposito, 1983, p. 38-39).

Em plena mata virgem o Coronel Francisco de Paula Goulart convidou o engenheiro João Carlos Fairbanks para projetar o arruamento do futuro núcleo urbano. Este ficaria em frente à estação de trem da Estrada de Ferro Sorocabana. Em 14 de setembro de 1917, por ordem do Coronel Goulart, a mata nativa foi derrubada e em seu lugar deram início ao plantio do milho, com o objetivo de dar condições para a subsistência desse primeiro acampamento. Esta data marca até os dias de hoje a fundação de Presidente Prudente.

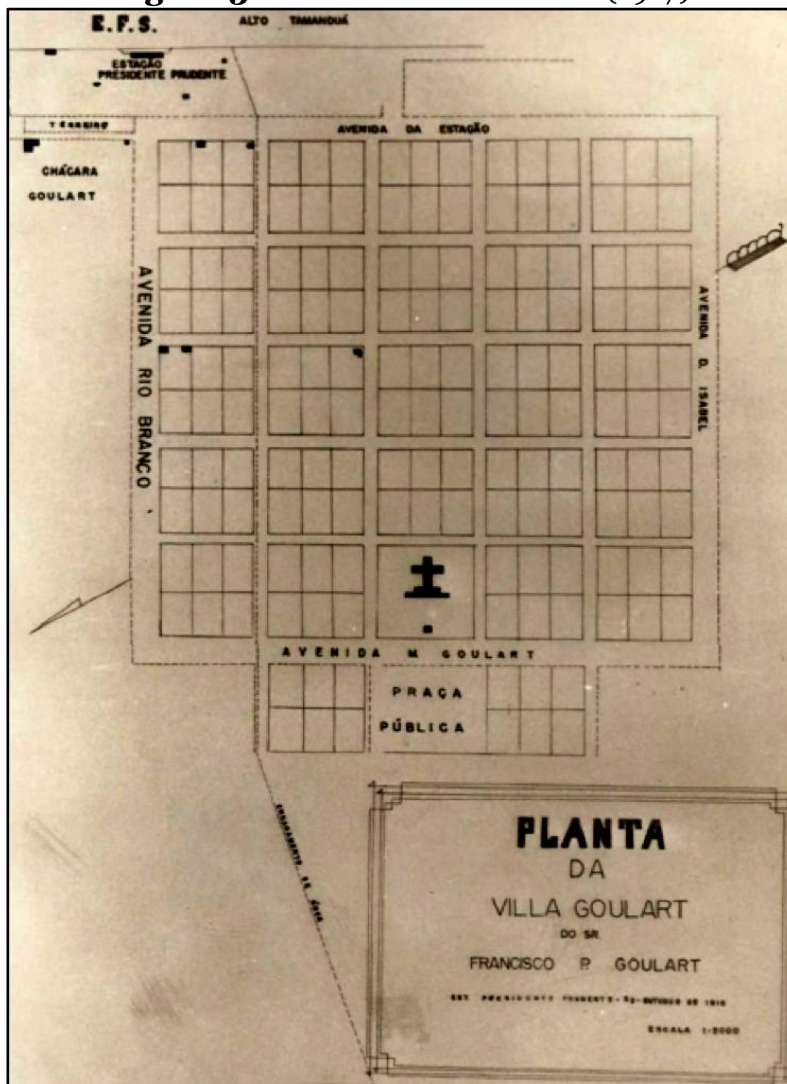
As vendas das terras do Coronel Goulart se revestiram de particularidades, dado o caráter não empresarial de seus métodos. As terras vendidas não eram delimitadas pelo vendedor e não havia um controle do total de terras vendidas e de terras ainda disponíveis para venda. Nem mesmo o pagamento era realizado no ato da compra, sendo feito em prazo indeterminado pelo comprador. Os interessados, após fecharem negócio com o Coronel, escolhiam uma parcela e começavam a derrubar a mata e a realizar as primeiras atividades agropastoris. Esse tipo de estratégia de vendas, dado as suas características de não racionalidade, levarão a futuros conflitos em relação à delimitação das fazendas adquiridas pelos compradores (Abreu, 1972).

A planta inicial encomendada pelo Coronel Goulart previa um pequeno núcleo urbano delimitado por quatro avenidas. Esse projeto, efetivamente implementado com o passar dos anos, dará a forma do atual centro de Presidente Prudente, delimitados pelas quatro avenidas principais: Manoel Goulart (Av. D. Isabel), Coronel Marcondes (Av. M. Goulart), Brasil (Av. da Estação) e

Washington Luiz (Av. Rio Branco). Em Whitacker (1997), temos um panorama mais detalhado da formação dessa área.

Na imagem a seguir podemos observar o plano que dará origem ao núcleo original de Presidente Prudente, destacamos que os nomes das principais avenidas eram diferentes dos atuais. A Figura 3 representa a planta da Vila Goulart de 1917.

Figura 3 – Planta da Vila Goulart (1917)



Fonte:

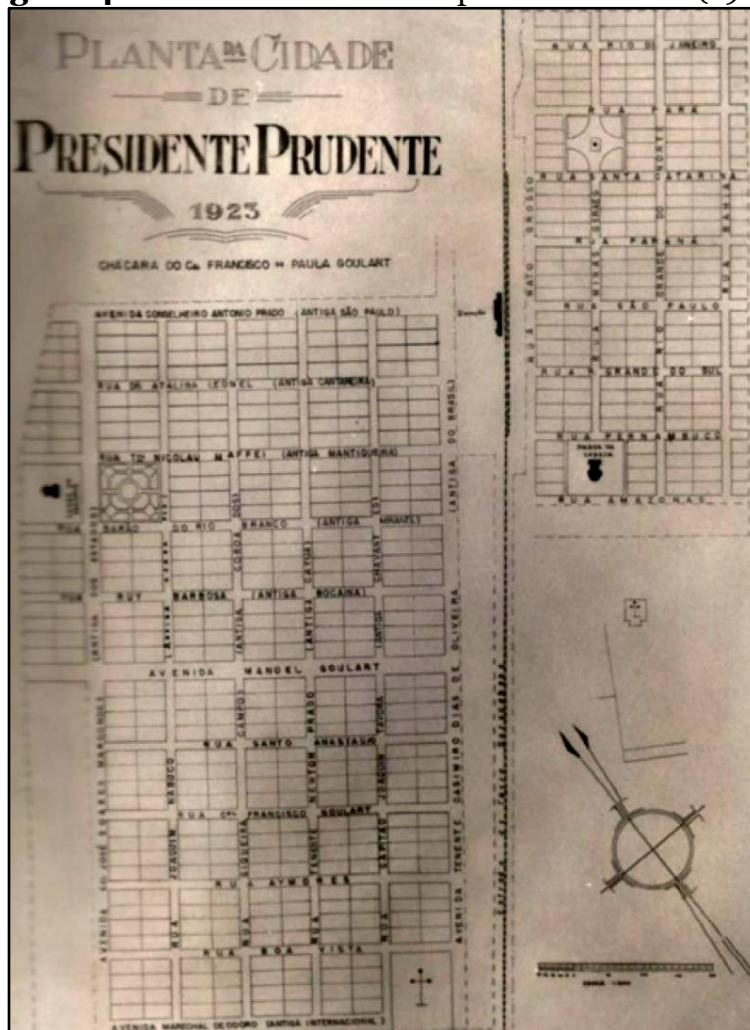
<https://portaldoprofessor.fct.unesp.br:9000/topico/formacao-socioespacial/>

Concomitantemente, de acordo com Abreu (1972), o Coronel José Soares Marcondes empreendeu uma estratégia de venda de terras bastante diferente daquela empreendida pelo seu congênere. O Coronel Marcondes inicia sua empresa comercial vendendo terras da Fazenda Montalvão, inicialmente

pertencente ao Dr. Amador Nogueira Cobra. Após a compra de expressiva gleba da Fazenda Montalvão, o Coronel Marcondes coordena a criação de uma companhia de comercialização das terras em 1920, denominada Companhia Marcondes de Colonização, Indústria e Comércio.

Com a finalidade de acolher e atrair os compradores de terras, o Coronel Marcondes realiza a fundação de um segundo núcleo urbano em Presidente Prudente, concorrente daquele criado pelo Coronel Goulart. O projeto deste coube ao Dr. Joaquim Mariano de Amorim Carrão, que formará a Vila Marcondes. Este projeto pode ser visto na Figura 4. Podemos perceber que, na parte esquerda da imagem, a planta da vila se destaca pela localização aos fundos da estação ferroviária.

Figura 4 – Presidente Prudente: planta da cidade (1923)



Fonte:

<http://portaldoprofessor.fct.unesp.br:9000/topico/formacao-socioespacial/>.

Presidente Prudente convive com a bipolaridade entre a Vila Goulart e a Vila Marcondes, a primeira localizada de frente para a estação ferroviária, já a segunda na parte de trás dela. A posição das referidas vilas em relação a parte frontal da estação ferroviária será um dos elementos que condicionaram o processo de diferenciação socioespacial que resultou na formação do atual “centro da cidade” (Silva, 2022).

A posição da Vila Goulart favorecia a presença de estabelecimentos comerciais e de serviços, devido ao fluxo de pessoas e mercadorias gerado pela proximidade em relação a estação da estrada de ferro (Figura 5). Por outro lado, o poder público municipal aprovou uma série de leis que incentivaram o processo de diferenciação entre essas áreas. A aprovação de leis que restringiam a presença de indústrias e o incentivo a construção de edificações de alvenaria no Vila Goulart também foram importantes para reforçar a centralidade nesta área (Whitacker, 1997).

Figura 5 – Estação ferroviária de Presidente Prudente (1930)



Fonte: Museu e Arquivo Histórico Prefeito Antonio Sandoval Netto.

O papel do Estado é fundamental na estruturação do espaço urbano e pode, intencionalmente ou não, induzir processos de diferenciação socioespacial, a partir das obras que constrói ou deixa de construir. Podemos verificar como obras de infraestrutura foram importantes para a consolidação da Vila Goulart

como área com maior exercício da centralidade urbana (Silva, 2021). Entre as obras de destaque podemos citar os espaços públicos, primeiro o largo da estação ferroviária e posteriormente a Praça 9 de julho e o Paço Municipal (Figura 6), ainda na década de 1930.

Figura 6 – Praça 9 de Julho (1950)



Fonte: Museu e Arquivo Histórico Prefeito Antonio Sandoval Netto.

A Vila Marcondes ficou marcada pela presença de armazéns, indústrias de beneficiamento, cerrarias e estabelecimentos e serviços que condicionaram a formação de uma sub centralidade. Paralelamente ao que estamos apresentando, destacamos que as características do relevo da Vila Goulart e da Vila Marcondes também condicionaram o processo de ocupação e expansão dessas áreas. Em relação as características morfológicas a primeira é menos acidentada do que a segunda, facilitando a construção de edificações e a futura expansão da malha urbana prudentina em direção ao sentido oeste.

A bipolaridade entre esses núcleos urbanos perdurou durante alguns anos, mas se arrefeceu à medida que as duas áreas estabeleceram maior integração e ao passo que a expansão territorial se acentuava (Sposito, 1983). Nesse sentido, a linha férrea contribuiu com o processo de diferenciação socioespacial por representar uma barreira física que dificultava os fluxos entre os dois núcleos, condição que só se relativizou com a construção de obras públicas que possibilitaram mais intercâmbio entre elas.



Em relação a venda de terras, destacamos que realização dela por meio de uma empresa capitalista era algo relativamente novo à época. Apesar disso, outras companhias também foram fundadas neste período, todas com o mesmo objetivo de viabilizar a venda de terras na Alta Sorocabana. O caráter especulativo da venda de terras ganhava uma nova dimensão nesse período, atraindo grandes capitais nacionais e estrangeiros, interessados nas rendas geradas pela possível valorização das terras, o que se diferencia das anteriores formas de aquisição da propriedade, geralmente conquistadas pela simples posse ou pela herança e transações entre particulares (Sposito, 1990).

Por conseguinte, as extensas áreas eram compradas por esses capitais, seja de antigos posseiros ou do próprio Estado. Devido às dimensões desse empreendimento, se fazia necessário a racionalização “nas vendas, da publicidade, de obras de suporte nas glebas para a comercialização, como a construção de estradas, criação de núcleos urbanos dotados de médicos, escolas, farmácias e outros melhoramentos para atrair os compradores” (Abreu, 1972, p. 74). A partir deste panorama, podemos compreender o porquê da formação de empresas para a coordenação de todas as etapas que envolvem a empresa ligada a aquisição e comercialização de terras.

A colonização Goulart e a colonização Marcondes, responsáveis pelos dois núcleos originários da cidade de Presidente Prudente, processaram-se por intermédio de dois tipos de empreendimento: o primeiro, individual, pessoal, sem planificação, sem capital senão a própria terra herdada de uma época em que tudo era desconhecido e se faziam grandes posses, dependendo dos esforços e da boa vontade de um homem [...]. O segundo, de caráter empresarial, com maior suporte financeiro, ao invés da atitude passiva de esperar compradores, investia com estudada propaganda para realizar negócios. Representava a segunda etapa do pioneirismo, a da fase da especulação capitalista, das grandes companhias de colonização. Embora de caráter empresarial, a colonização Marcondes não fugiu, porém, ao estilo pessoal de seu principal orientador, aventureiro e visionário (Abreu, 1972, p. 80).

Consolidação do município de Presidente Prudente

O primeiro passo em direção a emancipação político-administrativa foi a criação do Distrito Policial em Presidente Prudente, no ano de 1921. O processo de emancipação era do interesse dos coronéis, dado que ele traria benfeitorias à cidade e, por consequência, exerceria o papel de atratividade para a compra das terras de ambos os coronéis.

Neste mesmo ano, Presidente Prudente¹ foi elevada à condição de município (28 de novembro de 1921) e, dessa forma, recebeu um amplo território que englobava as demais cidades do seu entorno que ainda não tinham recebido a emancipação político-administrativa. Na perspectiva de Abreu (1972), Presidente Prudente ia se tornando casa vez mais Capital da Alta Sorocabana, em um processo paulatino de consolidação de sua posição hierárquica diante dos demais núcleos urbanos da região.

O núcleo urbano criado para viabilizar a venda de terras também era o local de comercialização dos produtos agrícolas, sobretudo o café, principal cultivo produzido à época. Estabelecia-se, portanto, uma particular relação entre cidade-campo, na qual podemos perceber não apenas as relações que se estabeleciam, mas também a interdependência entre ambas as áreas (Machado, 2020).

A produção agrícola, por vezes, passava por um processo inicial de industrialização antes de seguir viagem para a capital do estado (São Paulo). Além disso, a compra de bens e a obtenção de serviços básicos era realizada no núcleo urbano, que crescia à medida que as atividades do campo também se desenvolviam. Neste ponto é importante destacar a importância que o cultivo do café teve para o processo de ocupação do Oeste Paulista.

Nas décadas de 1920-1930 o café desempenhou o papel de atração de colonizadores, principalmente para os chamados espigões² do Oeste do Estado de São Paulo, e trouxe para a Alta Sorocabana Marcondes e Goulart, fazendo nascer a cidade de Presidente Prudente

Devido à grande importância da produção de café para a expansão agrícola para o Oeste de São Paulo e para a formação de Presidente Prudente, é importante salientar que esta produção estava direcionada, em grande medida, ao mercado externo e, portanto, estabelecia uma relação de dependência a ele. Não por outro

¹ O nome do município é uma homenagem ao primeiro presidente civil da história republicana do Brasil, Prudente José de Moraes Barros ocupou o cargo de presidente da república entre anos de 1894 a 1898, falecendo no ano de 1902.

² Espigão da forma como empregamos neste texto se refere a parte mais elevada de uma serra ou morro.

motivo, a crise econômica mundial de 1929 fez a produção do café no estado de São Paulo diminuir gradativamente.

Em Presidente Prudente também observamos o mesmo movimento. Por outro lado, como tentativa de superar o quadro de crise e de superprodução de café, muitos produtores passaram a cultivar o algodão, que começa a ganhar terreno nos anos 1930. No entanto, ressalte-se que a produção de café permaneceu, ainda que com menores números.

Presidente Prudente figurará entre as cidades com maior produção algodoeira do estado de São Paulo, elemento que contribuía para destacá-la dentro da incipiente rede urbana que se formava. “Esta tendência denuncia os novos rumos da economia prudentina no final da década de 30: entrava paulatinamente em ocaso a fase cafeeira dando lugar ao algodão e à criação de gado que caracterizarão o novo decênio” (Abreu, 1972, p. 136). Em relação ao algodão, cabe a observação de que este cultivo serviu também como impulso para pequenas e médias indústrias na cidade, devido as atividades de beneficiamento realizado antes da exportação da produção.

A indústria em Presidente Prudente, conforme os estudos de Abreu (1972) e Sposito (2001), nasce como decorrência das atividades do campo, ou seja, como forma de complementar a economia agrícola, deixando claro o predomínio da produção da agricultura em relação a produção industrial. Em decorrência disso, na cidade se destacaram as indústrias de beneficiamento da produção agrícola, tais como o café, algodão, a carne e entre outros.

Nos períodos em que predominaram a carne, por exemplo, desencadearam a instalação de frigoríficos (carne) e curtumes (couro). A forma de propriedade no campo está na base para a compreensão desse processo, como pretendemos argumentar. Quando colocamos em comparação a produção agrícola do extremo Oeste Paulista e a do Vale do Paraíba, o que se destaca é a forma de propriedade, na primeira marcada pela pequena propriedade e na segunda pela grande propriedade.

Estar na posse de grande quantidade de capital faz toda a diferença quando falamos na possibilidade de arcar individualmente com os custos da instalação de máquinas de beneficiamento. Com isso podemos entender a motivação da



produção agrícola do Vale do Paraíba, ainda que semelhante em termo de tipo de cultivo, não desencadear um processo de criação de indústria como no Oeste Paulista, ainda que a industrialização da região tenha sido incipiente.

A relação cidade-campo fica demonstrada mais uma vez, principalmente quando analisamos a produção em Presidente Prudente que evidencia o papel desempenhado pela cidade, ou seja, o de viabilizar a produção agrícola. Portanto, seja através da venda de itens necessários à agricultura e a reprodução familiar dos trabalhadores do campo ou pela compra e revenda da produção dos pequenos proprietários, as relações cidade-campo eram tecidas e se aprofundavam. Nas palavras de Abreu (1972, p. 158), a cidade nasceu “em função da colonização agrícola que se desenvolveu a sua volta, a cidade de Presidente Prudente desempenhou desde cedo, o papel de mercado abastecedor e receptor da produção agrícola de sua vizinhança”.

Paralelamente ao desenvolvimento dessas relações, o espaço da cidade foi abrigando um número cada vez mais diversificado de estabelecimentos comerciais e de serviços. Dessa forma, estabelecimentos como casas comerciais, lojas de produtos em geral, estabelecimentos médicos e farmácias começavam a fazer parte da paisagem prudentina. Como efeito de encadeação a presença dessas atividades atraíam ainda mais os interessados em comprar lotes de terra em Presidente Prudente, aumento a quantitativo populacional e o desenvolvimento econômico.

A política dos coronéis e o espaço urbano

Para entender a administração da cidade no início do século XX, é necessário compreender o momento político e econômico pelo qual o Brasil passava. O país estava em um período que pode ser caracterizado como coronelista, ou seja, um momento político marcada pelo mandonismo local de figuras de alto poder econômico. Em geral, o poder político era almejado pelos grandes proprietários de terras, com a finalidade de garantir os seus interesses econômicos na região (Abreu, 1996).

Conquistar o poder local ou até mesmo a influência em instâncias superiores representava a possibilidade concreta de exercer um poder quase que irrestrito em sua localidade. Em Presidente Prudente a política do coronelismo



esteve muito presente nas primeiras décadas de formação da cidade (1910 – 1930). As duas figuras centrais desta época, não por acaso, eram o Coronel Marcondes e o Coronel Goulart, ambos donos de amplas extensões de terras na região.

A relação entre os dois coronéis era marcada por intensos conflitos, devido as disputas pelo controle político da cidade. Como veremos adiante a influência alcançada dentro do Partido Republicado Paulista, poderia representar maiores condições de realização dos negócios de venda de terras, daí as disputas intestinas no partido e na administração municipal.

A década de 1920, período comandado pelos coronéis, foi marcada por poucos avanços em termos de infraestruturas urbanas. Mesmo após a emancipação político-administrativa do município, Presidente Prudente ainda permanecia com a aparência de um povoado. No entanto, algumas conquistas podem ser registradas, tais como: a instalação do matadouro municipal (atualmente museu da cidade) e o fornecimento do serviço de energia elétrica e funerário. No entanto, como assevera Abreu (1972, p. 295) “Apesar desses benefícios administrativos, a época dos coronéis encerrou-se sem resolver os problemas magnos da água, esgoto, sarjetas e calçamento”.

O coronelismo então vigente representava um entrave ao desenvolvimento urbano do município, pois dificultava o acesso à recursos públicos, indispensáveis à construção de infraestruturas básicas. O sistema coronelista estava arquitetado para que os municípios não pudessem manter as contas públicas por si mesmos, fazendo com que dependessem de verbas estaduais ou federais. Estes recursos só estariam à disposição por intermédio de deputados e senadores que tivessem sua base de apoio em Presidente Prudente. Neste quadro, os interesses políticos e eleitorais, as alianças entre os coronéis locais e os políticos que detinham as chaves do orçamento do Estado, determinavam se a prefeitura em questão receberia ou não os recursos necessários.

Os interesses dos coronéis se sobrepujavam aos interesses da população. Quando analisamos a administração municipal na década de 1920, isto fica evidente. Na condição de grandes proprietários de terras, não era do interesse dos coronéis Marcondes e Goulart estipular taxas de imposto municipal compatíveis com as necessidades de infraestrutura da cidade, dado que umas das atribuições



da prefeitura era cobrar o imposto territorial. Soma-se a isso o fato de que, pelo arranjo político local, os impostos não eram efetivamente arrecados, seja pela sonegação daqueles que estavam na oposição ao grupo que estava no poder ou pela sonegação de quem não se via obrigado a pagar, por estar aliado ao grupo situacionista.

O erário municipal também ficava prejudicado pelos gastos feitos pelas diferentes administrações do Partido Republicano Paulista (P. R. P.), sejam elas administrações goulartistas ou marcondistas, nomes que se referiam as duas facções do PRP que disputavam o poder local e, respectivamente, representavam a persona dos coronéis Goulart e Marcondes. O poder público municipal e a estrutura partidária estavam efetivamente unidas nos anos 1920, incluindo-se aí os gastos do município, muitas vezes destinados aos interesses partidários e eleitorais do perreppismo³.

A partir da revolução de 1930 e a chegada ao poder de Getúlio Vargas a administração dos municípios passou por grandes mudanças, afetando como consequência Presidente Prudente. Conquanto não se tenham alterado as estruturas econômicas e políticas, permanecendo o poder e o latifúndio dos coronéis. Os efeitos da revolução de 1930 foram sentidos na administração municipal pelo caráter de modernização das medidas adotadas, sobretudo a partir da Lei Orgânica dos Municípios de 1935.

Em consonância com os trabalhos de Abreu (1996) e Whitacker (1997), podemos afirmar que as contas públicas do município passaram a ser fiscalizadas de perto pela administração estadual e o orçamento da prefeitura deixou de ser uma extensão dos cofres do PRP, medidas que contribuíram para a formação de reservas capazes de financiar melhorias urbanas na cidade. Alguns dos provimentos tomados pelos prefeitos dos anos 30 foram: instalação de sarjetas e calçadas, pavimentação de ruas, construção da Praça da Bandeira e Praça 5 de Julho (atual Praça 9 de Julho), construção do Paço Municipal. Além de isenção de impostos para aqueles que construíssem casas de alvenaria dentro do perímetro urbano, hotéis e casas para aluguel.

³ Expressão utilizada para fazer referência ao Partido Republicano Paulista (PRP).

Os investimentos e as obras advindas de recursos estaduais também cresceram nos anos de 1930. Entre as infraestruturas que mais se destacam podemos citar as seguintes: Prédio para o Grupo Escolar (1934), Serviço de água e esgoto (1938), Prédio do Fórum (iniciado em 1935 e inaugurado em 1944) e Posto de expurgo de sementes de algodão (1938).

Apesar dos ganhos em infraestrutura conquistados ao longo dos anos 1930, a cidade passou por momentos de instabilidade política que prejudicaram o desenvolvimento urbano. A permanência de estruturas marcadas pelo coronelismo a sucessivas quedas de prefeitos (inclusive com um período de vacância do cargo) estão entre os principais motivos.

Em termos espaciais, destaca-se a delimitação do quadrilátero histórico formado no processo de urbanização, local de nascimento da cidade e formado pelas principais avenidas que estruturam Presidente Prudente até os dias de hoje. Por outro lado, as demais áreas da cidade não eram beneficiadas pelas infraestruturas e não se verificou um investimento governamental que pudesse atender as necessidades de toda a população, marcando a urbanização prudentina pelo desigual acesso a condições de vida adequadas.

Expansão urbana e novos vetores da urbanização

Apesar da crise mundial do capitalismo (1929) e as dificuldades para exportar o principal produto da balança comercial brasileira à época, a cidade de Presidente Prudente não parou de crescer. No que pese o momento de crise econômica, foi aberto espaço para novos cultivos e atividades agrícolas, tais como o algodão e a criação de gado. Em relação ao algodão, Abreu (1972, p. 303) destaca “O ouro branco tornou-se o novo chamariz das zonas pioneiras. O núcleo urbano Prudentino foi perdendo paulatinamente as feições de povoado sertanejo e foi se consolidando como a maior cidade da região da Alta Sorocabana”.

Sposito (1983) aponta os fatores que levaram Presidente Prudente à condição de Capital Regional. Já no início da década de 1920, a cidade receberá a emancipação político-administrativa que definirá os seus rumos. Por conseguinte, ao granjear a sede de instituições públicas, judiciárias e de ensino, ela polarizará as demais cidades da região (Sposito, 1990).

Mesmo após a emancipação das demais cidades da região, Presidente Prudente se manteve como centro polarizador. Estabelecendo um retrato das interações estabelecidas Sposito (1983, p. 60) assevera que: “Nestas ocasiões, aproveita-se para as compras ou para a utilização de quaisquer serviços oferecidos na cidade, que eram sem dúvida o centro fornecedor e receptor dos produtos consumidos e/ou produzidos na região”.

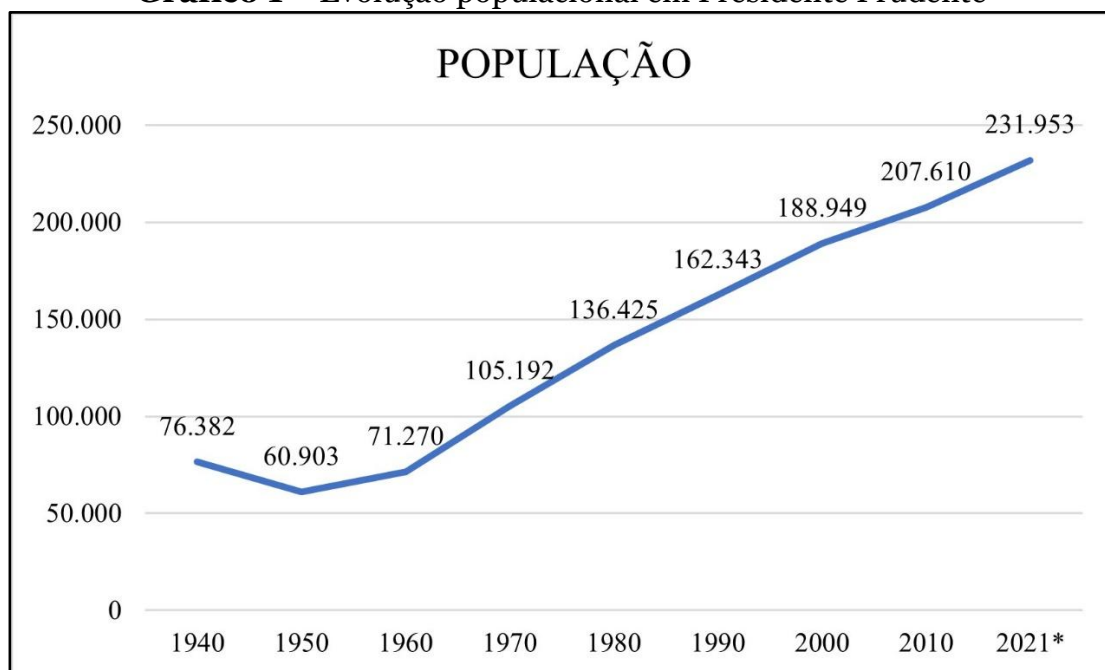
Ainda discorrendo sobre o papel regional desempenhado por Presidente Prudente, destacamos a criação das Regiões Administrativas do Estado (1970), na qual a cidade é posta como sede da 10^a região. Por isso, Presidente Prudente receberá as instalações de órgãos públicos e da administração em geral que a colocam como centro polarizador. “É neste sentido, que podemos interpretar o dinamismo econômico de Presidente Prudente, como resultado, em parte, da drenagem de recursos da região que ela polariza” (Sposito, 1983, p. 61).

O comércio e serviços das cidades polarizadas por Presidente Prudente tendem a ter dificuldades de concorrer com os capitais presentes na cidade (Sposito, 2001). Isto é tanto mais verdadeiro, quanto maior for o grau de especialização da atividade em questão, reforçando o papel de destaque de Presidente Prudente.

O crescimento populacional e territorial da cidade será expressivo no período entre 1924 e 1940, caracterizado pela expansão urbana sem planejamento ou qualquer outra preocupação jurídica, como por exemplo em relação a escritura dos imóveis e regularização da propriedade. “A inexistência de uma simples planta, onde a quantidade e o tamanho dos lotes estivessem demarcados demonstra o espírito do empreendimento, tanto mais a falta de denominação e registro em cartório destas áreas” (Sposito, 1983, p. 74).

Não obstante, as décadas de 1950 e 1960 foram marcadas pelo pequeno crescimento espacial, principalmente quando comparamos com o período dos anos 40. O Gráfico 1 apresenta o crescimento populacional de Presidente Prudente. Com o fim do processo de desmembramento do município, há um aumento contínuo da população.

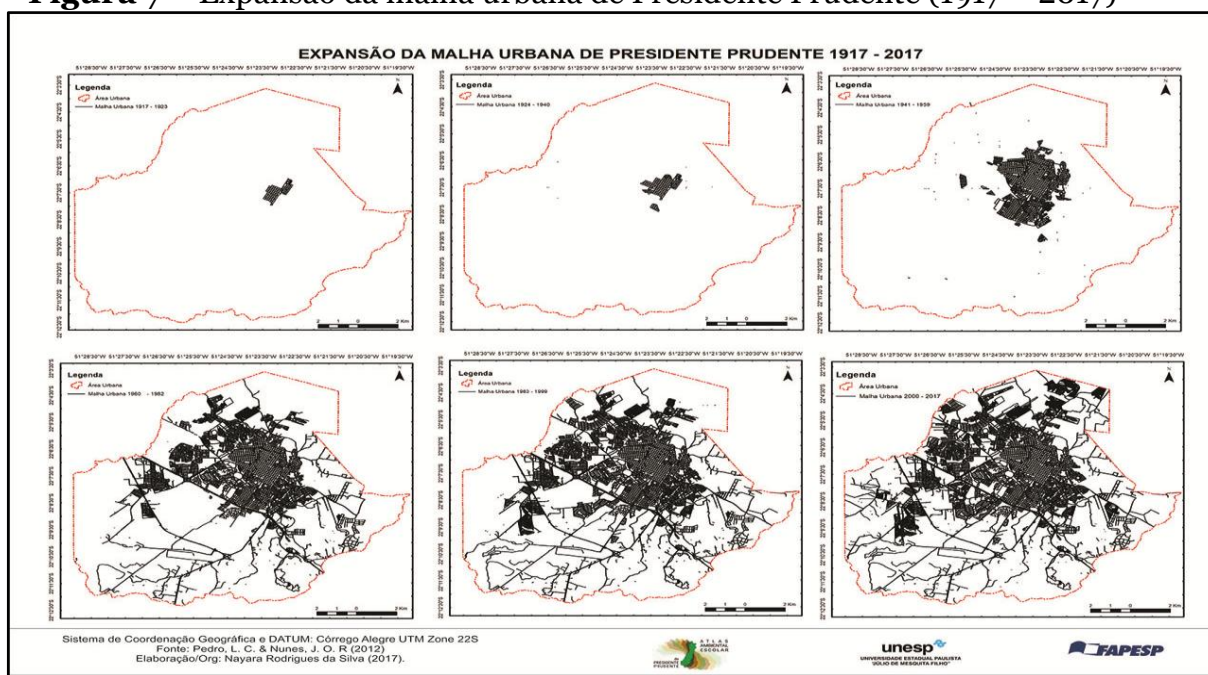
Gráfico 1 – Evolução populacional em Presidente Prudente



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) elaborado pelo autor (2023).

*Estimativa do IBGE.

Figura 7 – Expansão da malha urbana de Presidente Prudente (1917 – 2017)



Fonte: Pedro e Nunes (2012). Organizado: Silva (2017)

Apesar do parco crescimento urbano dos anos 60 consideramos importante salientar a inauguração de um empreendimento de grande importância para a estruturação espacial da cidade, representando um novo direcionamento da expansão de Presidente Prudente. Como apontado por Sposito (1983), em 1962 foi inaugurado o Jardim Bongiovani, localizado além do

Córrego do Veado. O significado dessa localização está no indicativo de que a malha urbana prudentina se lançaria em direção a área compreendida pelos Córrego do Veado e do Saltinho, que até então marcavam uma barreira à expansão da cidade. Porém, apenas nos anos de 1970 a ocupação da área à oeste se efetivou com maior monta.

Até 1965, a cidade se alongava acompanhando o sentido da estrada de ferro Sorocabana. Especialmente, a partir de 1970, ela começou a crescer para oeste. Esta tendência perdurou até 1980, dando ao conjunto urbano, a forma aproximada de um triângulo. Notamos também, como já foi salientado anteriormente, que a expansão foi muito maior para a porção oeste da cidade, quando tomado o crescimento a partir do centro (Sposito, 1983, p. 138).

A partir de 1970, amplia-se o processo de descontinuidade territorial de novos loteamentos da cidade, principalmente voltados para população de mais baixa renda, nos setores Leste e Norte, além da linha férrea e no setor Oeste, após o córrego Colônia Mineira. Sposito (1983) destaca que o expressivo aumento da expansão territorial urbana de Presidente Prudente, tendo como ponto de inflexão os anos 1970, não ocorre paralelamente e/ou proporcionalmente ao aumento da industrialização ou do crescimento populacional da cidade.

Em 1972 podemos observar a implantação de novos loteamentos ao norte da cidade, alguns em descontínuo à malha urbana. Destaca-se o caráter especulativo do processo, devido a capacidade de valorização das terras em *pousio social*. Como consequência, o que se promove na cidade é um acelerado processo de afastamento espacial dos extratos de sociais de renda mais baixa.

Então, em outras palavras, as formas de produção do espaço urbano, que se efetivaram em Presidente Prudente na década de 70 provocaram um aumento muito expressivo do *custo do produto*. Primeiro, porque até 1970 as várias etapas da incorporação do espaço rural pelo urbano via de regra reunidas sob a mesma responsabilidade. Em segundo lugar, porque o nível de investimento exigido era menor, tanto porque o loteamento não se efetivava de forma regular, como pelo fato de que as práticas especulativas em torno da incorporação das propriedades rurais eram de menor expressão. Em terceiro lugar, porque o custo do produto eleva-se mais ainda em função dos mecanismos publicitários desencadeados para provocar maior demanda (Sposito, 1983, p. 217-220).

Destaca-se na estruturação urbana da cidade o papel desempenhado pela linha férrea, como elemento físico de separação territorial. A linha férrea condicionou um processo de diferenciação socioespacial que leva a segmentação nos usos do solo e da divisão social e econômica do espaço urbano.

O chamado “além linha” será marcado pela moradia da população de mais baixa renda e pela pouca expansão territorial, quando comparado com o setor

oeste. Em relação às barreiras físicas existentes no espaço urbano, Sposito (1983) nos lembra de que além da influência nos fluxos de pessoas e mercadorias, dado pelas dificuldades de transpor determinadas barreiras, tais como: rios, linhas férreas e rodovias, também podemos perceber a atuação de elementos psicológicos de estigmatização dessas áreas.

O isolamento, a dificuldade de acessá-las e a consequente percepção, real ou imaginária, destas áreas da cidade como locais perigosos ou que devem ser evitados, marcam distinções no espaço urbano, caracterizadas por barreiras físicas e psicossociais. No entanto, Sposito (1983) acrescenta que, aos olhos do capital incorporador, as áreas estigmatizadas podem passar por processos de valorização, induzidos pela ação desses grupos econômicos.

A Rodovia Raposo Tavares, inaugurada em 1954, marcou a cidade de Presidente Prudente, principalmente a partir da construção de conjuntos habitacionais populares por iniciativa dos governos estadual e federal, como no exemplo do Conjunto Habitacional Ana Jacinta, entregue em 1990. Ainda na década de 90, os programas de Desfavelamento Urbano e Loteamentos Urbanizados consolidaram a segregação socioespacial em níveis mais elevados em Presidente Prudente. “Assim, essa população que morava em áreas públicas ou em condições precárias na zona leste, próxima a equipamentos urbanos e de serviços, foi deslocada para áreas distantes e não dotadas de condições mínimas necessárias à vida urbana” (Carvalho, 2019, p. 61).

Esta medida buscava solucionar a condição de irregularidade em que viviam os moradores das favelas, que desde 1959 foram registradas na cidade. No entanto, este processo se deu reforçando a segregação socioespacial em que viviam essas pessoas, estendendo ainda mais as distâncias que elas tinham que percorrer. A situação de irregularidade jurídica pode ter sido resolvida com essa medida, mas o estigma social, as dificuldades de deslocamento, as precárias condições de habitação e falta de infraestrutura urbana permaneceram na maior parte dos casos. Como apontado em Carvalho (2019), concluiu-se, por fim, esconder a pobreza na cidade.

Traçamos nesta seção as linhas gerais que caracterizam o processo de ocupação do território do Oeste Paulista e a formação da cidade de Presidente



Prudente. Deixamos claro que não foi possível abordar todos os aspectos desse tema, o que implica em dizer que foi necessário realizar escolhas em relação ao que seria abordado.

Considerações finais

A ocupação e consolidação da cidade de Presidente Prudente está vinculada ao processo de expansão para o oeste do estado de São Paulo, levado adiante pelos interesses de grandes proprietários de terras. A ilegal aquisição de propriedades foi explorada neste texto e exemplificada no caso dos dois coronéis da cidade: Coronel Marcondes e Coronel Goulart. As disputas entre os dois coronéis levaram a formação dos dois núcleos urbanos originais que marcam, até os dias de hoje, processos de diferenciação socioespacial na cidade.

A questão da terra está na base do poder político local e da própria origem da cidade, tendo consequências no presente, como na concentração de terras no Pontal do Paranapanema. O mandonismo local prefigura uma cidade marcada por uma política avessa à participação popular, porque ancorada no autoritarismo. Estes processos de expansão urbana também estiveram longe de uma efetiva democracia urbana, mesmo após a política dos coronéis.

Retomar o passado urbano é fundamental para compreender os vetores atuais da urbanização em Presidente Prudente, indicando as intenções e interesses que estiveram por trás da construção do espaço urbano. Mas também podem servir aos propósitos de lançar luz ao projeto popular de cidade, contrário ao mandonismo ou coronelismo do passado (ou do presente). No projeto de direito à cidade de Lefebvre (2001) podemos incluir, além da radical democracia e da autogestão, uma revisão do nosso passado urbano, redefinindo as figuras que serão homenageadas ou reverenciadas como fundadoras da cidade.

Referências

ABREU, D. S. **Formação histórica de uma cidade pioneira paulista:** Presidente Prudente. Presidente Prudente: Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, 1972.

ABREU, D. S. **Poder político local no populismo:** Presidente Prudente – SP, 1928-1959. Presidente Prudente: Impress, 1996.

CANO, W. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. 5 ed. Campinas: UNICAMP, 2007.

CARVALHO, V. F. de O. Porque aqui é a minha casa! Velhas práticas e novas possibilidades em conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida. 2019. 261 f. **Tese** (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologias, 2019.

LEITE, J. F. **A ocupação do Pontal do Paranapanema**. São Paulo: Ed. HUCITEC, 1998.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MACHADO, A. S. A reestruturação produtiva canavieira e as implicações para a saúde dos trabalhadores assentados no Pontal do Paranapanema (SP). Marcelo Dornelis Carvalhal. 218 f. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2020.

MARTINS, J. S. **O cativo da terra**. 9 ed. São Paulo: Contexto, 2010.

MARX, K. **O capital I: crítica da economia política**. 3 Ed. Boitempo, 2017.

NUNES, J. O. R. (Coord.) **Atlas ambiental escolar de Presidente Prudente**: São Paulo – Brasil. Disponível em: <http://portaldoprofessor.fct.unesp.br:9000/>. Acesso em: 10 dez. 2022.

TURINO Silva, J. P.; QUISSI C. S., V. H. A formação socioespacial de Presidente Prudente: capital, terra e poder local. **Revista Verde Grande: Geografia e Interdisciplinaridade**, [S. l.], v. 8, n. 01, p. 329–349, 2026. DOI: 10.46551/rvg2675239520261329349. Disponível em: <https://www.periodicos.unimontes.br/index.php/verdegrande/article/view/10145>. Acesso em: 3 ago. 2026.

SILVA, V. H. Q. C. Atividades comerciais e de serviços e centralidade intraurbana em Presidente Prudente, São Paulo, Brasil. **Élisée – Revista de Geografia da UEG**, v. 11, n. 1, 2022.

SILVA, V. H. Q. C. Fragmentação socioespacial e experiências urbanas em Presidente Prudente. Eliseu Savério Sposito. 209 f. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2024.

SILVA, V. H. Q. C. Padrões de localização de atividades econômicas nas cidades médias brasileiras: Ribeirão Preto/SP, Presidente Prudente/SP, Ituiutaba/MG e Chapecó/SC. Eliseu Savério Sposito. 93 f. **Monografia** (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2021.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.



SPOSITO, E. S. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. 1990. **Tese** (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPOSITO, M. E. B. O Chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. 1983. 230 f. **Dissertação** (mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 1983. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/202451>>. Acesso em: 3 ago. 2026.

SPOSITO, M. E. B. **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP, 2001.

WHITACKER, A. M. A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: uma discussão sobre a centralidade urbana. 319 f. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciência e Tecnologias da Universidade de Presidente Prudente, Presidente Prudente, 1997.