

SILVIA RODRIGUES

**LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

Dissertação apresentada como exigência para obtenção do
Título de Mestre em Urbanismo,
ao Programa de Pós Graduação na área de Urbanismo,
Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

Orientadora: Prof^a Dr^a Raquel Rolnik

SILVIA RODRIGUES

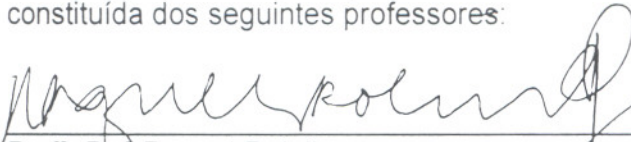
**"Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais
em São José do Rio Preto"**

Dissertação apresentada ao Curso de
Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências
Exatas, Ambientais e de Tecnologias da
Pontifícia Universidade Católica de Campinas
como requisito parcial para obtenção do título
de Mestre em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof^a. Dr.^a Raquel Rolnik.

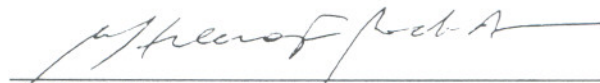
Dissertação defendida e aprovada em 26 de Junho de 2006 pela Comissão Examinadora
constituída dos seguintes professores:



Prof^a. Dr.^a Raquel Rolnik
Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Prof^a. Dr.^a Eulália Portela Negrelos
Universidade Braz Cubas de Mogi das Cruzes



Prof^a. Dr.^a Maria Helena Ferreira Machado
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Dedico este trabalho ao meu querido filho Lucas

AGRADECIMENTOS

A minha família,

Pelo apoio para a realização desta pesquisa que era um grande desafio; meu profundo agradecimento pela realização desta grande conquista.

À Prof^a Dr^a Raquel Rolnik,

Orientadora, meus eternos agradecimentos, pelo apoio, incentivo, atenção e paciência.

À Márcia de Assis,

Pela generosidade com que me ajudou com informações e pela companhia na realização da pesquisa de campo.

Ao Milton de Assis,

Pela imensa colaboração para a coleta de dados junto à Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

A todas as pessoas que trabalham na Prefeitura de São José do Rio Preto,

Que colaboraram com atenção e carinho para a realização da coleta de dados desta pesquisa.

Às minhas amigas Ângela, Ziza e a minha irmã Marisa, pela acolhida em suas casas, o que tornou possível as minhas idas a Campinas.

À Ester Alkimim,

Pela revisão do vernáculo.

À Prof^a Dr^a Eulália Negrelos e Prof^a Dr^a Maria Helena,

Examinadoras da Banca de Qualificação, pelo apoio e incentivo, fundamentais para a compreensão final desta pesquisa.

A cidade. Os modernos quase que completamente esqueceram o verdadeiro sentido desta palavra: a maior parte confunde as construções materiais de uma cidade com a própria cidade e o habitante da cidade com um cidadão. Eles não sabem que as casas constituem a parte material, mas que a verdadeira cidade é formada por cidadãos.

Jean-Jacques Rousseau

RESUMO

Reflexão sobre loteamentos fechados e condomínios residenciais, que são tipos das novas configurações e se dão de forma dispersa no território. Este trabalho busca analisar esses tipos de moradia de forma condominial, fechada entre muros. Apresenta o histórico de implantação de todos os conjuntos residenciais na cidade de São José do Rio Preto. O principal objetivo é analisar a crescente expansão da implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais (principalmente na década de 90), quais os principais grupos econômicos que atuam na cidade e de que forma esses empreendedores chegaram ao mercado imobiliário de loteamentos e condomínios residenciais, e qual é a participação do poder público e de que forma ele contribui para a implantação desses conjuntos. O trabalho também identifica a relação entre o poder público e os agentes imobiliários e a troca na legislação para favorecimento de moradores e empreendedores imobiliários. Há análise de algumas reflexões teóricas a fim de aprofundar os entendimentos sobre os impactos sociais e territoriais, mais complexos, causados pela implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais.

Termos de Indexação: loteamentos fechados, condomínios residenciais.

ABSTRACT

There is a dispersive thinking about closed plots of lands and residential condominiums which are types of new configurations in the Brazilian territory. The objective of this work is analyzes the kinds of homes in condominiums, closed between wall. It presents milestones of all the home condominiums implementations in São José do Rio Preto city. The main goal is to analyze the increasing growing of closed plots and residential condominiums implementation mainly in the 90's, which are the main economic groups playing in the city, how these entrepreneurs achieved the real estate market of closed plots and residential condominiums, what is the government role and how it contributes for the implementation of these units.

It also identifies the relation between the government and the real estate agents and discuss the changes in the regulatory laws to benefit the residents and real estate agents. It analyzes some theoretical reflections in order to go deeper into the understanding of the social and territorial complex impacts, caused by the implementation of closed plots and residential condominiums.

Key words: closed plots of land and residential condominiums.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	I
LISTA DE TABELAS	II
RESUMO	III
ABSTRACT	IV
APRESENTAÇÃO	V
INTRODUÇÃO	12
1. O LOTEAMENTO FECHADO E O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	15
1.1 O que são Loteamento Fechado e Condomínio Residencial	16
1.2 São José do Rio Preto	21
2. MERCADOS IMOBILIÁRIOS	26
2.1 O Valor da Terra	29
2.2 Análise do Mercado Imobiliário	30
2.3 Origem e Evolução dos Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto: Cronologia e Tipologia.....	43
2.4 Condomínios de Interesse Social	49
2.5. Uso de Áreas Públicas	51
2.6 O Fechamento dos Loteamentos	53
2.7 Tipologia e Classificação por Faixa de Renda	55
2.8 Avaliação dos Projetos	60
2.9 Anos 90 – Hipóteses e Evidências	69
3. A TERRA E OS GRUPOS ECONÔMICOS	72
3.1 Área Urbana e Legislação	73
3.2 Os Empreendedores de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais: Quem São e Como Atuam	76

3.3 Os Compradores de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais: Quem São e Como Atuam	86
4. PODER PÚBLICO, LEGISLAÇÃO E O LOTEAMENTO FECHADO	94
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	106
5.1 Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais Implantados de Forma Dispersa.....	107
5.2 Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais Como Novas Formas de Segregação	116
BIBLIOGRAFIA	123
ANEXOS	128

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Alphaville	20
Figura 2: Mapa do Estado de São Paulo	22
Figura 3- Da área edificada e Área do Terreno	25
Figura 4: Revistas sobre Sonho de Consumo e Paraíso dos Bacanas	27
Figura 5: Lançamentos e Custos de Condomínios Horizontais em São Paulo, 2003.....	28
Figura 6: Componentes do Valor do Solo Urbano	29
Figura 7: Composição de Preços Imobiliários	32
Figura 8: Condomínio Residencial Las Palmas	33
Figura 9: Diagrama do Processo de Compra da Terra	35
Figura 10: Fotos do Condomínio Residencial Márcia.....	37
Figura 11: Fachada do Condomínio Green Village III	39
Figura 12: Implantação do Condomínio Green Village III	39
Figura 13: Pavimento Térreo do Condomínio Green Village III	40

Figura 14: Pavimento Superior do Condomínio Green Village III.....	40
Figura 15: Condomínio Maison du Parc	42
Figura 16: AlphaVille Conde	42
Figura 17: Condomínio Bourgainville	43
Figura 18 : 1ª Casa Construída	43
Figura 19: Imagem por Satélite dos Loteamentos Fechados Débora Cristina, Village Santa Helena, Village Flamboyant, Bourgainville.....	46
Figura 20: Loteamentos Fechados	47
Figura 21: Condomínios de Interesse Social	50
Figura 22: Condomínio Residencial Villa Borghese	51
Figura 23: Condomínio Recanto Real	52
Figura 24: Áreas Verdes do Condomínio Village Flamboyant	53
Figura 25 – Bairros Privatizados Acumulam Problemas	55
Figura 26 : Condomínios Beneficiados com Serviços	57
Figura 27: Definições do Forest Hills	58
Figura 28 - Opções de Fachada	59
Figura 29 - Planta Baixa das Casas	59
Figura 30 – Condomínio Marisa Cristina	60
Figura 31: Implantação do Condomínio Marisa Cristina	61
Figura 32: Implantação do Condomínio Residencial Villa Borghese	61
Figura 33: Implantação do Forest Hills	62
Figura 34: Foto das Fachadas	62
Figura 35: Fachada e Conjunto de Casas do Condomínio Las Palmas	62
Figura 36: Implantação do Condomínio Las Palmas	63

Figura 37: Planta Baixa da Casa de 2 dormitórios do Condomínio Jardins de Barcelona	63
Figura 38: Planta Baixa da Casa de 3 Dormitórios do Jardins de Barcelona	63
Figura 39: Fachadas das Casas do Jardins de Barcelona	64
Figura 40: Fachadas das Casas do Green Village III	65
Figura 41 – Imagem por Satélite dos Condomínios Damha.	66
Figura 42: Fachadas de Alguns Empreendimentos Damha	67
Figura 43: Edifício de Apartamentos Green Garden	68
Figura 44: Fachadas dos Loteamentos Fechados	69
Figura 45: Fachadas dos Condomínios	69
Figura 46 – Projeto Edge City	82
Figura 47: Condomínio Vale Verde	83
Figura 48 – Mapa das Aglomerações Urbanas do Estado de São Paulo	113

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: PIB (Produto Interno Bruto) de São José do Rio Preto	23
Tabela 2: Número de Lançamentos de Condomínios Horizontais por Ano	27
Tabela 3: Orçamento de Implantação do Condomínio Residencial Las Palmas..	36
Tabela 4: Custo da Terra do Residencial Márcia	37
Tabela 5: Custo da Terra do Residencial Márcia	38
Tabela 6: Orçamento de Implantação do Condomínio Residencial Márcia	38
Tabela 7: Orçamento de Implantação do Condomínio Green Village III.....	40
Tabela 8: Diferenças quantitativas entre projeto e Lotes Executados.....	105
Tabela 9: Cidades médias de 100 a 500 mil habitantes	112
Tabela 10 Dados do IBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística	114

ANEXOS

Tabela 11: Ocupação dos Empreendimentos	129
Tabela 12: Custo da Terra	129
Tabela 13: Avaliação Imobiliária dos Loteamentos Fechados	130
Tabela 14: Avaliação Imobiliária dos Condomínios Residenciais	131
Tabela 15: Condomínios Residenciais	132
Tabela 16: Loteamentos Fechados	136
Figura 50: Mapa de São José do Rio Preto - Década de 70	139
Figura 51: Mapa de São José do Rio Preto - Década de 90.....	140
Figura 52: Mapa de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais.....	141
Figura 53: Imagem de Satélite de São José do Rio Preto	143

INTRODUÇÃO

Para o estudo de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais, foi escolhido o caso de São José do Rio Preto, porque esse novo modelo de urbanização tem se dado não somente em grandes metrópoles, mas é

disseminado por todo o País. Para o entendimento desses processos de urbanização, é necessário conhecer os agentes envolvidos no processo de implantação, como: empreendedores, arquitetos, agentes imobiliários e a articulação destes com o poder público, a fim de produzir uma nova forma de morar e uma nova mercadoria.

A princípio, foi considerado apenas o estudo sobre condomínios residenciais mas, com o desenvolvimento da pesquisa, foi necessária a inclusão dos loteamentos fechados, por fazerem parte de conjuntos residenciais horizontais fechados, que constituem o objeto desta pesquisa.

O trabalho está dividido em cinco capítulos que delimitam quatro grandes temas: os mercados imobiliários, as questões fundiárias, os agentes envolvidos e o poder público.

No primeiro capítulo, explico conceitualmente e legalmente o que são loteamento, loteamento fechado e condomínio residencial e também apresento a cidade de São José do Rio Preto.

No capítulo 2, estão as questões relativas ao valor da terra, análise do mercado imobiliário, origem e evolução dos loteamentos fechados e condomínios residenciais, os condomínios de interesse social, o fechamento dos loteamentos, tipologia e classificação por faixa de renda, avaliação dos projetos e concluo com as hipóteses e evidências do aumento significativo dos loteamentos fechados e principalmente os condomínios residenciais na década de 90.

No capítulo 3 descrevo as questões fundiárias e quais os grupos econômicos que atuam na cidade de São José do Rio Preto e também quem são os compradores deste novo produto do mercado imobiliário.

No capítulo 4 é tratada a legislação municipal em relação aos loteamentos fechados.

E finalmente no capítulo 5 são tratadas algumas reflexões sobre os impactos sócio-territoriais que os loteamentos fechados e os condomínios residenciais acabam acarretando.

Esse novo modelo de urbanização está presente em várias cidades brasileiras. No caso de São José do Rio Preto existem tipologias destinadas a todas as classes de renda, gerando impactos territoriais e sociais. Este segmento do mercado imobiliário é composto principalmente por 3 grandes empresas que são a Encalço, a Tarraf e a Rodobens e o aumento de aprovações de loteamentos fechados de São José do Rio Preto resultou das relações políticas e econômicas entre os setores público e privado.

**1. O LOTEAMENTO FECHADO E O CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

1.1 O Que são Loteamento Fechado e Condomínio Residencial

A Lei Federal 6766 de 1979, permitiu que as cidades passassem a ter um novo instrumento para regulamentar o parcelamento do solo. Essa Lei, chamada de Lei Lehmann, conceitua o loteamento para fins urbanos como sendo a *"subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes"*.FREITAS (1988)

O parcelamento do solo, na definição de AZEVEDO (1983), é a *"divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de "lotes". Daí a denominação de "loteamento". (...) O parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, comercial, industrial e institucional"*.

O Loteamento Fechado

No loteamento instituído pela Lei Federal 6.766/79, tem-se um repasse de áreas públicas ao domínio municipal. Então, são abertas vias de circulação, ruas, algumas vielas sanitárias, praças, áreas verdes, áreas institucionais que são áreas reservadas para o município fazer uma creche, uma escola municipal, tudo que tenha uma finalidade voltada para o público, bens de uso comum do povo. No loteamento, há o recorte das áreas para formação dos lotes; as pessoas vão comprá-los e construir suas casas em cima deles.

Os loteamentos convencionais, segundo SILVA (1995), regidos pela Lei 6766/79, são fechados por ato do loteador ou de uma associação de

moradores, o que demonstra a sua ilegalidade. Com efeito, *os tais "loteamentos fechados" juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o Direito Urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo*".

No loteamento fechado, as pessoas tomam posse desse espaço e pretensamente estão colaborando com o poder público quando estão recolhendo o lixo, fazendo manutenção das vias, cuidando das áreas públicas: mas, nesses casos, não há contrapartida nenhuma, porque a população não tem retorno. É um serviço que deveria ser prestado pela prefeitura. Os impostos são todos pagos para que esse serviço seja prestado em todo o território municipal. Então, a contrapartida dos moradores desses loteamentos é imaginária, ilusória, porque nada é devolvido à população. Mas quando se trata de condomínio de baixa renda, a realização da manutenção destas áreas, onde o recurso da população é escasso e a prefeitura não tem como prestar este serviço porque as ruas e tudo o que estiver lá dentro é área privada.

Segundo AZEVEDO (1985), "Na verdade, o que difere basicamente o loteamento comum do 'loteamento fechado' é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser do domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer pessoa, sem nenhuma restrição. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres continuam de propriedade dos condôminos, que deles se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No loteamento comum, cada lote tem acesso direto à via pública; no loteamento condominial, não; os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via

pública. No loteamento comum, a gleba loteada perde a sua individualidade, deixa de existir, para dar nascimento aos vários lotes como unidades autônomas destinadas à edificação. No loteamento condominial, a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum”.

Condomínio Residencial

FERREIRA (2005) define que condomínio é o “domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade, conjunto residencial geralmente cercado e com acesso controlado, dotado de equipamentos comunitários, e cujos moradores dividem diversas despesas (com pessoal, manutenção, etc.)”, mas comumente chama-se condomínio o “objeto do condomínio” ou a “contribuição para as despesas comuns”, ou para designar conjuntos de casas, murados, configurados a partir de loteamentos convencionais chamados loteamentos fechados.

Segundo FREITAS (2004), os condomínios fechados são regulamentados pela lei 4591/64 e tudo que está dentro da área do projeto é área privada. O que é mais comum “é o condomínio de prédios de apartamentos (...) ou às vezes uma forma conjugada de dois ou três prédios de apartamentos (...); uma grande área de lazer, “playground”, piscina e estacionamento são espaços privados; no caso de condomínio, não há repasse de áreas públicas para o poder público. No condomínio não há a figura do lote (...). No prédio de apartamentos, há a unidade residencial, que é uma fração ideal do prédio que corresponde ao apartamento. Quem compra o apartamento também é proprietário em condomínio de uma fração ideal do todo, das áreas comuns ali ... das escadarias, do elevador,

do “hall”, do “playground”, da garagem, da piscina, etc... No caso dos condomínios horizontais (de casas térreas ou assobradadas), a legislação é a mesma da dos prédios de apartamentos. Portanto, no caso do condomínio, não há o repasse de áreas públicas para o domínio público”.

De acordo com SANTOS (2002), pode-se definir condomínio horizontal fechado como um agrupamento de unidades habitacionais unifamiliares, com acessos independentes, construído por um empreendedor de acordo com projeto que abarca tanto o conjunto como as residências. Pode-se falar de conjunto de casas implantado na malha urbana convencional, mas independente e isolado desta, geralmente por muros, e que possui acessos controlados e sistemas de segurança. Apresentam formas diferenciadas de agenciamento de unidades habitacionais, sempre circunscritas dentro das seguintes variáveis: podem constituir blocos de unidades térreas, ou de dois ou mais pavimentos; podem ser unidades geminadas por um só lado, geralmente com dois ou mais pavimentos; assim como podem ser unidades isoladas, também de dois ou mais pavimentos. Em geral, os condomínios apenas prevêm a utilização de espaços coletivos para o lazer, com piscinas, churrasqueiras, salões de festas, áreas para praticar esportes, etc., e não incluem, necessariamente, áreas verdes, ainda que a legislação paulistana exija o mínimo de 5m² por unidade habitacional.

ESCORZA (2003) cita, em seu texto, que existem no Código Civil (Lei 10.406/2002) os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.

O Alphaville foi o primeiro loteamento fechado a ser lançado no Brasil; o projeto de loteamento foi inicialmente desenvolvido para indústrias não poluentes. Com a instalação de grandes empresas, verificou-se a necessidade dos executivos morarem perto do local de trabalho.



Figura 1: Alphaville
Fonte: Alphaville Urbanismo

“O condomínio Alphaville São Paulo foi lançado em 1974, à cerca de 30 km da região dos Jardins, em São Paulo, e é hoje uma comunidade com aproximadamente 30.000 habitantes espalhados em 15 residenciais. Em 1997, a receita foi levada para Campinas; em 1998, para Belo Horizonte e, em 2000, para Curitiba, Goiânia e Salvador. Na capital, os primeiros condomínios surgiram nos Jardins (zona sul) e na Chácara Flora. No início, eram apenas empreendimentos para as classes média e alta e, a partir de 1999, passaram a ter padrões diversos e preços variados. Hoje, é possível encontrar residenciais de alto padrão na Vila Carrão, como o Condomínio Residencial Granville e outros de baixo padrão, como o Conjunto Residencial Vila Carmosina, em Itaquera” (TEIXEIRA, 2002).

O sucesso do empreendimento foi muito grande e gerou outros modelos no País, como símbolos de segurança, organização e tranquilidade para a família, com toda a infra-estrutura urbana necessária.

1.2 São José do Rio Preto

Em São José do Rio Preto, verifica-se a presença desse modelo de parcelamento do solo em loteamentos fechados e condomínios residenciais.

Os loteamentos fechados e condomínios residenciais invadem o território do município e têm uma implantação desordenada. A legislação não contempla instrumentos, mecanismos e parâmetros que regulem as instalações desses conjuntos residenciais com as mínimas condições de vida saudável para os moradores da cidade.

Referência Histórica

São José do Rio Preto foi elevada a município em 19 de julho de 1894. O grande desenvolvimento da cidade se deu a partir da chegada dos trilhos da Estrada de Ferro Araraquarense, em 9 de julho de 1912, que permaneceu como ponta final dos trilhos por vinte anos. Em 1933, São José do Rio Preto se transformou num pólo comercial regional e concentrou toda a produção de mercadorias produzidas no chamado “Sertão do Avanhandava”, em razão de sua situação de ponta de linha férrea.

Em 1944, foi instalada a Swift, primeira grande indústria da cidade, que extraía óleo comestível a partir do algodão, milho, mamona e amendoim. O algodão havia se transformado no grande propulsor da economia regional e atraía ainda outras firmas especializadas, a Samba e Indústrias Reunidas Matarazzo. Naquela época, a cidade ocupava lugar de destaque como sede de uma região riquíssima na produção de algodão.

Segundo CORREA (2006), “*Com a vinda da Swift, Rio Preto deixava de ser uma cidade comercial, em parte ainda movida pela atividade agrícola, para ganhar ares industriais. A empresa chegou com fama internacional, movimentou a*

economia regional e passou a ser a maior empregadora da cidade”. Em 1969, a Swift cessou suas atividades fabris.

Evolução Demográfica

Em 2005, a população de São José do Rio Preto, estimada pelo IBGE, era de 406.826 mil habitantes. A cidade está localizada a 441 km da capital.

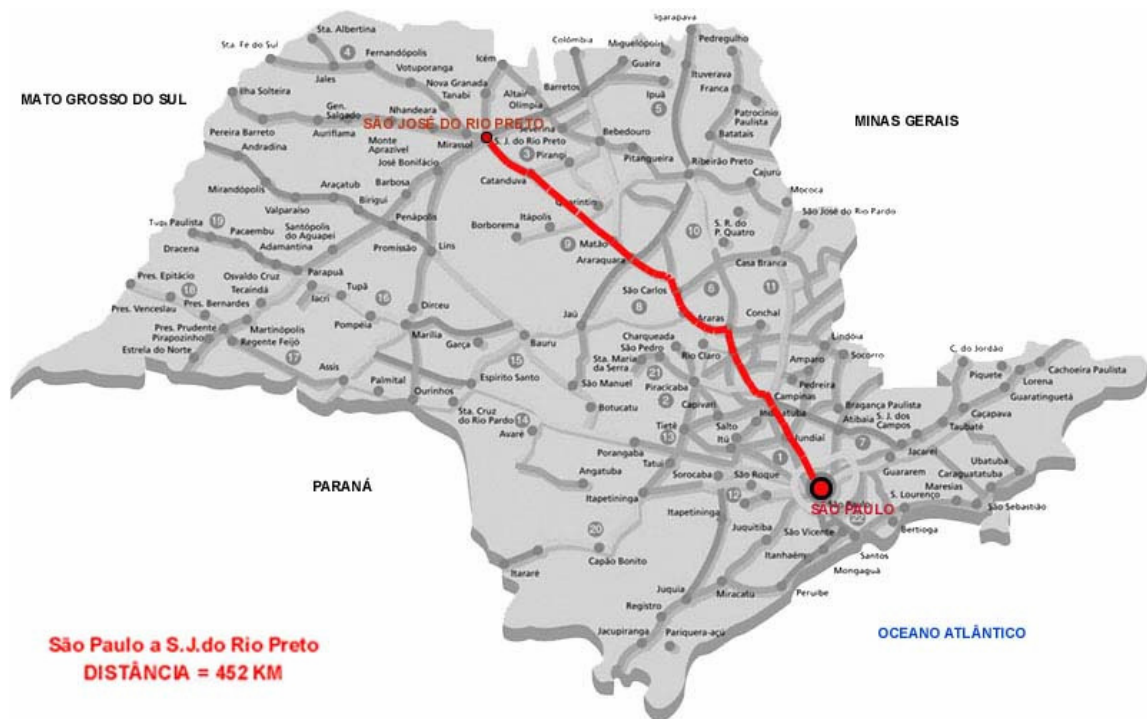


Figura 2: Mapa do Estado de São Paulo
Fonte: <http://200.168.242.5/cpub/pt/site/index.php>

São José do Rio Preto se destaca porque a cidade está num local estratégico, no cruzamento de rodovias que fazem a ligação com São Paulo e Porto de Santos para escoamento da produção. Por ser pólo de uma região, a cidade recebeu muitos investimentos do poder público.

A economia da região de São José do Rio Preto é uma das menos industrializadas do Estado. As indústrias da região empregam apenas 25,3% da mão-de-obra local e geram 1% somente do valor adicionado da indústria estadual. Mas a parte mais significativa da economia da cidade são os serviços.

Agropecuária	Indústria	Serviços	Total	Pib Per Capita
42,10	715,24	1.960,28	2.717,62	6.917

Tabela 1: PIB (Produto Interno Bruto) de São José do Rio Preto

Fonte: Seade / 2003.

Os produtos mais significativos da região são a cana-de-açúcar, a laranja, a carne bovina e o leite. Esses itens estão entre os mais representativos nas diferentes sub-regiões, com algumas alternâncias quanto ao produto principal. No entorno de Catanduva, a cana-de-açúcar é o principal produto, responsável por 45% do valor da produção agrícola. No extremo noroeste, a carne bovina lidera, com participações que variam de 26% a 38%.

Expansão Urbana

No final dos anos 50, o prefeito Alberto Andaló implantou o Plano Diretor de Desenvolvimento e a Lei de Zoneamento. O arquiteto Heitor José Eiras planejou o crescimento de Rio Preto, delineando a ocupação dos vales dos córregos Borá e Canela com grandes e largas avenidas.

O traçado inicial era com ruas largas dividindo a área em quarteirões, formando uma quadrícula, traçado pelo Engenheiro Ugolino Ugolini a pedido da Igreja Católica.

Até 1974, era uma cidade concentrada em torno de um núcleo central, quando se deu a aprovação do primeiro Loteamento Fechado distante da área já urbanizada e em área rural (ver Figura 50 em anexos).

Entre 70 e 80 teve somente a aprovação de 2 loteamentos fechados. Sendo o primeiro em área rural.

Na década de 80 o único loteamento fechado aprovado foi em área rural.

A grande expansão dos loteamentos fechados e dos condomínios residenciais se deu na década de 90 (ver Figura 51 em anexos) com a aprovação

de 4 loteamentos fechados e 12 condomínios residenciais, sendo que os primeiros foram de interesse social.

Até 2005 São José do Rio Preto contava com 16 loteamentos fechados e 21 condomínios residenciais (ver Figura 52 em anexos), classificados de acordo com a classe de renda em condomínios de interesse social, renda média baixa, loteamentos e condomínios de renda média, condomínios de renda média alta e loteamentos de alta renda.

Atualmente, a maior concentração populacional da cidade de São José do Rio Preto está contida em um “v” formado pelo cruzamento de duas rodovias.

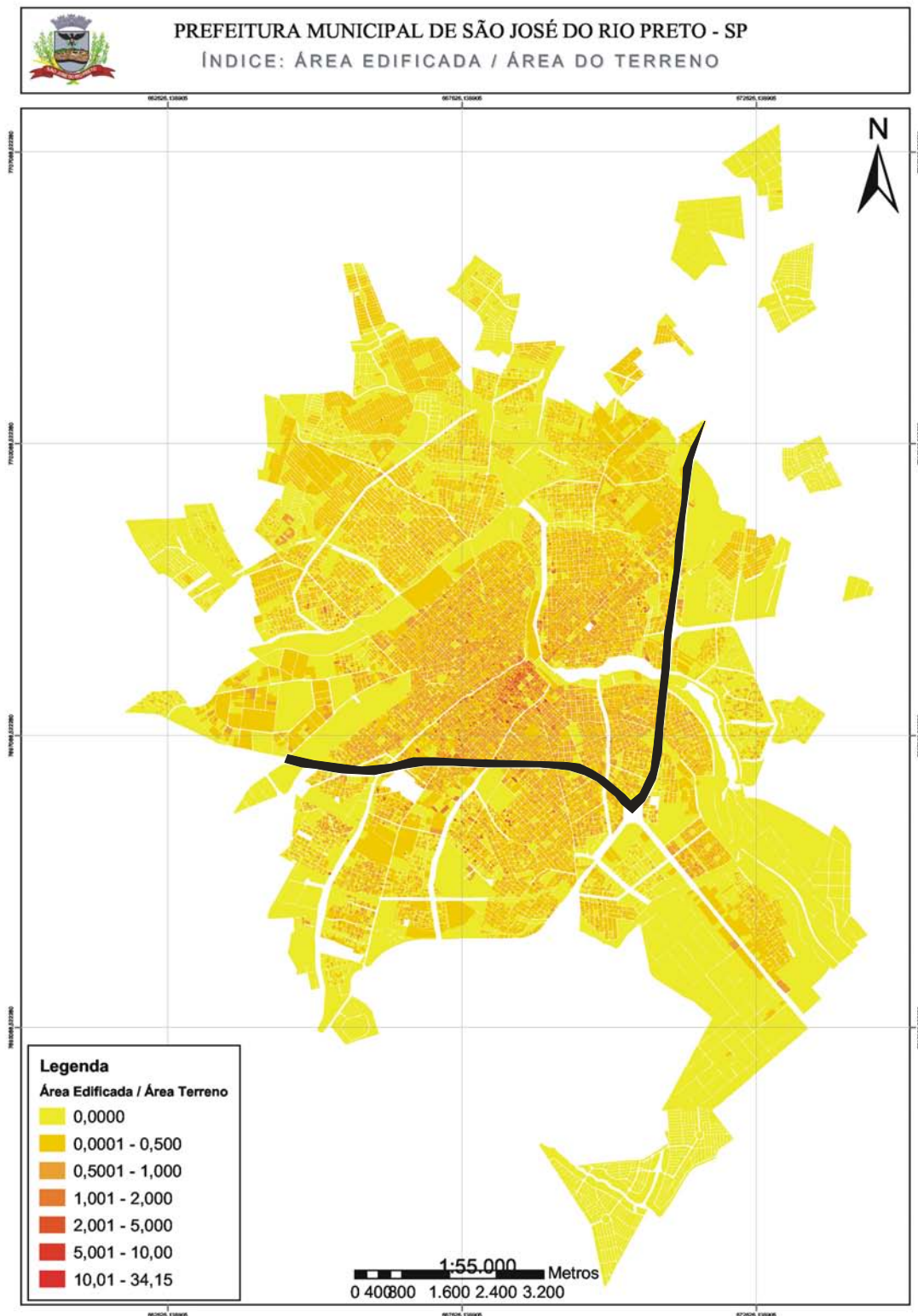


Figura 3- Da área edificada e área do terreno
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento ,2005.

2. MERCADOS IMOBILIÁRIOS

Neste capítulo são tratadas as questões dos mercados imobiliários porque cada segmento segundo a classificação é trabalhado de forma diferenciada desde o projeto, público alvo, publicidade, captação e venda..

Com tamanhos variados e preços para todos os bolsos, os condomínios residenciais ganham um espaço cada vez maior no estado de São Paulo.



Figura 4: Revistas sobre Sonho de Consumo e Paraíso dos Bacanas
Fonte: Revistas Veja de 3/9/ 2003 e 6/4/2005.

Segundo SALGADO (2000), os condomínios residenciais surgiram nos grandes centros urbanos como uma opção de moradia para famílias que buscam a segurança de um apartamento aliada à privacidade de uma casa.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
São Paulo	4	10	7	20	22	18	21	29	55
Outras cidades da RMSP	0	4	4	2	6	8	4	5	15
Total	4	14	11	22	28	26	25	34	70

Tabela 2: Número de lançamentos de condomínios horizontais por ano

Fonte: Denise Mônaco dos Santos e Nomads. USP - Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, a partir de dados da Embraesp - 2002- Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio. Para condomínios, foram descartados conjuntos não construídos, ou que não se enquadram nas definições propostas por este trabalho.

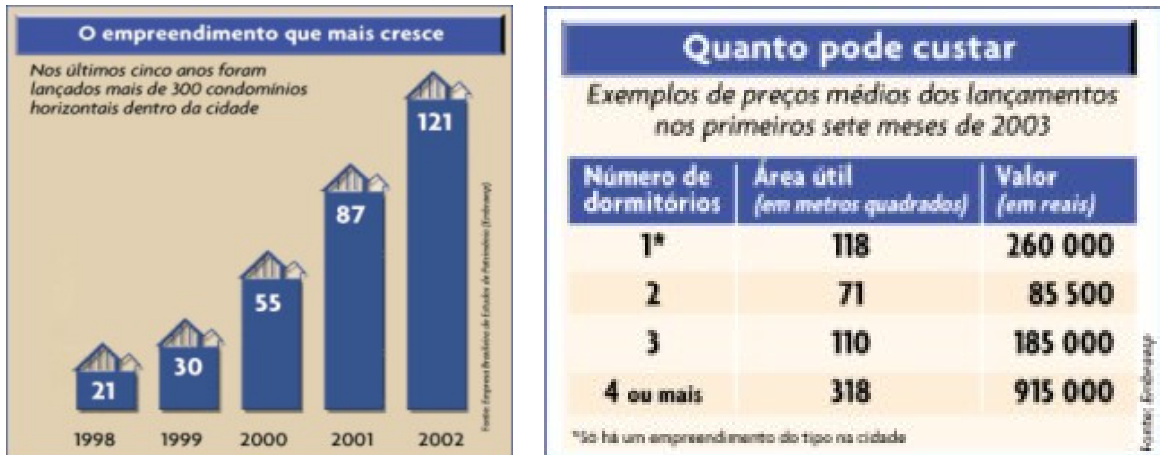


Figura 5: Lançamentos e Custos de Condomínios Horizontais em São Paulo, 2003.

Fonte: Revista Veja São Paulo de 03 de setembro de 2003

Existe uma luta travada entre as pessoas que buscam morar em condições melhores (com mais conforto, em local com acesso facilitado a serviços, transporte e mais segurança, para viver bem e cuidar de suas famílias) e aqueles que vêem a cidade como geradora de lucro, onde a habitação é como uma mercadoria.

“A luta que se trava na cidade pela apropriação da renda imobiliária é a própria expressão da luta de classes em torno do espaço construído”. (MARICATO, 1997)

“O modo capitalista de produção força uma separação entre o trabalhador e o viver ao mesmo tempo em que os reintegra de maneira complexa. A aparência superficial dos conflitos nas sociedades urbano-industriais contemporâneas indica que existe na verdade uma dicotomia entre as lutas no local de trabalho e no local de vida, e que cada tipo de luta é travada segundo distintos princípios e regras. As lutas em torno do fundo de consumo para o trabalhador igualmente emergem das tensões inevitáveis entre os apropriadores (procurando a renda), os construtores (procurando o lucro), os financistas (procurando juros) e o trabalho (procurando se opor às formas secundárias de exploração que ocorrem no local de vida)”. (HARVEY, 1982)

2.1 O Valor da Terra

A especulação da terra tem se perpetuado devido a vários fatores, como: o uso do solo, a saída dos pobres de áreas de alta renda, a saída das elites do centro, a dispersão das elites em bairros fechados, em áreas de custo baixo de terra e a ganância dos construtores e incorporadores.

Na composição dos preços da terra, são destaques a acessibilidade, centralidades, história do lugar, estrutura sócio-econômica, estrutura espacial, demandas locais, qualidade urbana, paisagística e ambiental, infra-estrutura, projetos públicos e privados e intervenção pública, como as normas de planejamento urbano, taxas, tarifas e impostos.

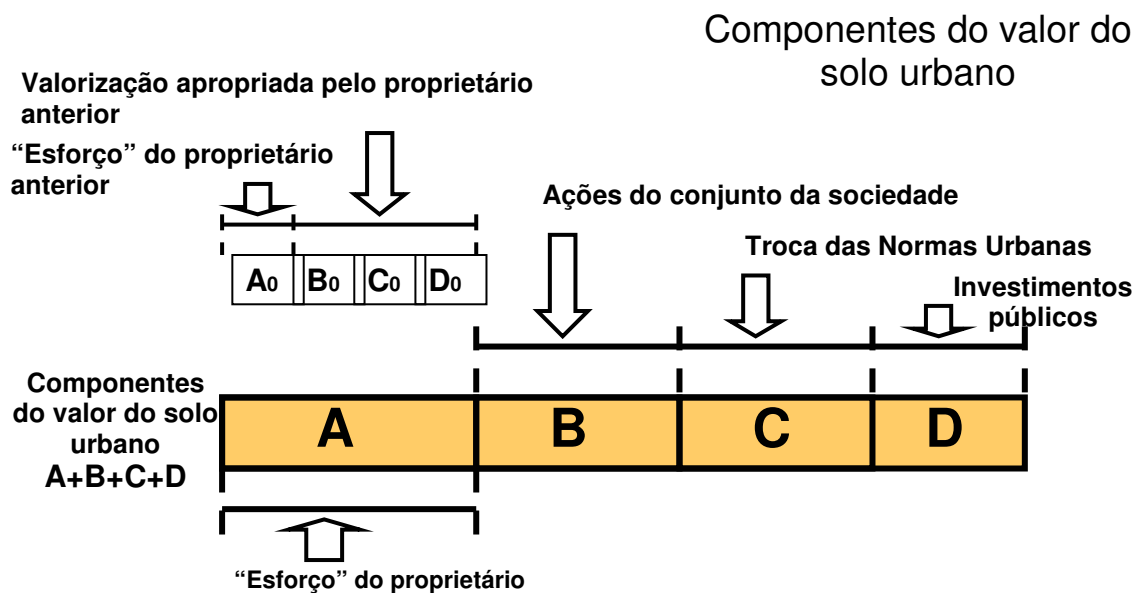


Figura 6: Componentes do valor do solo urbano

Fonte: REESE, Eduardo. Urbanización capitalista y mercados de tierras. Disciplina Território e Poder – PUC Campinas, 2006

No passado, as terras onde estão localizados os condomínios eram utilizadas como fazendas para a produção de pecuária e agricultura. Os limites eram muito bem definidos entre rural e urbano. Desde a década de 70, tanto na região de São Paulo com o Alphaville como em São José do Rio Preto com o Bourgainville, a área rural está sendo tomada pelos loteamentos fechados e condomínios residenciais, assim como por parques temáticos, centros de

compras, etc. A noção de cidade está sendo alterada; áreas de dispersão não têm valores públicos de cidade, como infra-estrutura, serviços e equipamentos sociais. Esses conjuntos de dispersão estão privatizando sua infra-estrutura e serviços.

O conceito de valor da terra diferenciado pela localização tem sido alterado pela acessibilidade. Os investimentos públicos feitos na cidade, como abertura de avenidas, causam alteração no preço de terrenos e imóveis da região, tornando muitas vezes mais facilitado o acesso, favorecendo a valorização da região e promovendo a implantação de novos empreendimentos.

Segundo HARVEY (1982), *“O caráter fixo e imóvel do ambiente construído acarreta a produção e uso de mercadorias sob condições de competição monopolística espacial, com fortes efeitos de vizinhança ou de externalidades. Muitas das disputas que ocorrem referem-se a externalidades (o valor de uma residência é determinado em parte pelas condições das que a rodeiam) e cada proprietário está, portanto, muito interessado em assegurar que a vizinhança em conjunto seja bem conservada”*.

2.2 Análise do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário trabalha com oferta e demanda de produtos imobiliários (terra e unidades construídas). Com a ausência do sistema de financiamento (principalmente para a classe de renda média) e com a ineficácia dos governos em promover a recuperação e a implantação de áreas públicas de lazer; o setor privado aproveitou a demanda e atua no segmento de loteamentos fechados e condomínios residenciais muitas vezes com financiamento próprio.

Para execução desses empreendimentos, é necessária uma análise do terreno sob diferentes aspectos: zoneamento, restrições de uso, desapropriações e tombamentos para estabelecer os usos possíveis. Uma vez definidos esses

usos, é elaborada uma pesquisa sobre o mercado da região, visando detectar o melhor uso para o terreno: residencial, comercial, industrial, institucional, etc.

Para identificar se um projeto imobiliário já definido é realmente viável financeiramente, uma série de análises é elaborada com base em fatos históricos e recentes, visando estabelecer o índice de aproximação da expectativa com a realidade mercadológica do momento.

Com base em detalhados estudos da região ou do negócio específico (análise mercadológica), é verificada a adequação em termos de oferta e demanda, onde uma região ou cidade é exaustivamente pesquisada, levantando-se todos os empreendimentos compatíveis com o objeto-alvo, buscando o maior conhecimento possível do mercado: número de empreendimentos em oferta, empresas atuantes, projeção de novas construções que estão para começar, perfil, tipologia, preços e condições efetivamente praticadas, bem como velocidade de vendas alcançadas.

Também é necessário avaliar corretamente as mudanças sociais, entender as alterações de comportamento e antecipar tendências, testar produtos e localizar clientes com potencial de compra.

Para análise da demanda, é importante analisar o perfil da sociedade, como o envelhecimento da população, pessoas que moram sós, importância no sistema de comunicação e mudanças na área tecnológica. Com isso, é possível traçar novos produtos específicos para as necessidades da população. Cada perfil da sociedade tem necessidades e exigência específica.

A expansão dos condomínios residenciais se deve, em grande parte, à violência urbana. O marketing imobiliário aproveita o medo das pessoas para vender a idéia de um produto seguro e que confere status social. A possibilidade

de morar seguramente e repartir as despesas de manutenção da moradia atraem até mesmo as camadas com menos poder aquisitivo.

O espaço urbano não é apenas o lugar onde o cidadão vive, mora, trabalha e nem só o local onde o capital obtém lucros. É, principalmente, o objeto em si da extração dos ganhos capitalistas.

O preço do solo está determinado pelo produto imobiliário que se pode desenvolver e, para tanto, pela demanda



Figura 7: Composição de preços imobiliários

Fonte: REESE, Eduardo. Urbanización capitalista y mercados de tierras. Disciplina Território e Poder – PUC Campinas, 2006.

Os valores dos custos dos materiais, mão-de-obra e equipamentos, assim como gastos gerais, honorários, gastos com promoção e com impostos, taxas e licenças, são praticamente fixos.

A diferença significativa na composição dos preços está na parte residual, que são o lucro e o preço do terreno e, para conseguir aumentar o lucro, o investidor do mercado imobiliário busca obter terras a um custo menor e também reduzir outros custos, como utilizar materiais com qualidade inferior e sistemas construtivos inadequados aos padrões da obra.

Na compra da terra, os incorporadores se beneficiam com o preço dos solos. São os incorporadores que compram uma gleba de terra a preço de hectare ou alqueire que, depois de urbanizada, é vendida por metro quadrado, existindo uma diferença muito grande dos valores das terras dentro do perímetro urbano, porque há a possibilidade de retalhamento em lotes, considerando que existe uma variação devido à localização em situação de maior ou menor valorização e, portanto, há uma intensa pressão sobre o poder público para incorporar áreas rurais ao limite do perímetro urbano.

A seguir, são expostos, através de dados coletados junto à Secretaria de Planejamento, construtoras e incorporadoras, imobiliárias, engenheiros calculistas, empresas que constrói áreas esportivas e empresas de equipamentos de lazer, os preços dos empreendimentos. A intenção é entender, primeiramente, o processo de valorização da terra e também o custo do empreendimento, compreender a voracidade com que as empresas do ramo imobiliário atuam e tentar desvendar os mistérios escondidos “a sete chaves” nesse ramo de negócio.

1. Condomínio Residencial Las Palmas



Figura 8: Condomínio Residencial Las Palmas - **Proprietário** : SETPAR S/A
Fonte: Fotos elaboradas pela autora e catálogo da Setpar, 2005.

A Setpar adquiriu as terras em 13/07/2001 por R\$ 155.000,00, de Antonio Pereira de Castilho (este valor é o declarado junto ao cartório de imóveis)

.2. ANTONIO PEREIRA DE CASTILHO

A. Comprou as terras dos herdeiros de MASAYOSHI TAMASHIRO 10/09/1986 por 20.000,00 cruzados = 1 alqueire = 24.200,00 m².

B. 2/5/90 – a Prefeitura desapropriou 4.239,00 m² = 19.961,00.

2/8/93 – Retificou a área em juízo; de 19.961,00 m², passou a 26.527,00 m².

29/1/97 – Nota de retificação; passou a 22.024,19 m².

Os 22.024,19 m² foram desmembrados em seis partes; em uma parte foi construído o Condomínio Residencial Las Palmas.

3. HERDEIROS

A. Seiichi Tamashiro e Maria Midori Itotamashiro, Masao Tamashiro e Josefina Takako Horikoshi Tamashiro, Masayoshi Tamashiro e Marisa Yamashita Tamashiro, Tioka Tamashiro Miyasato e Seizin Miyasato.

B. Maria Tamashiro Miyashiro e Vergilio Miyashiro.

C. Kensei Ogusuku, Haru Ogusuku Aragaki e Jose Seizen Aragaki, Luiz Ogusuku e Maria Alice Starelli Ogusuku, Osvaldo Ogosuku e Maria Aparecida Cardoso Ogusuku, Yasue Ogusuku Agren e Antenor Agren.

4. Masayoshi Tamashiro - Adquiriu em 1958 - Área Rural.

5. Seizin Mizato - proprietário da Fazenda Piedade - INCRA 610.143.008.419/7.

As terras passaram para o perímetro urbano pela lei n 3096/82 - art 1º em 14/07/82.

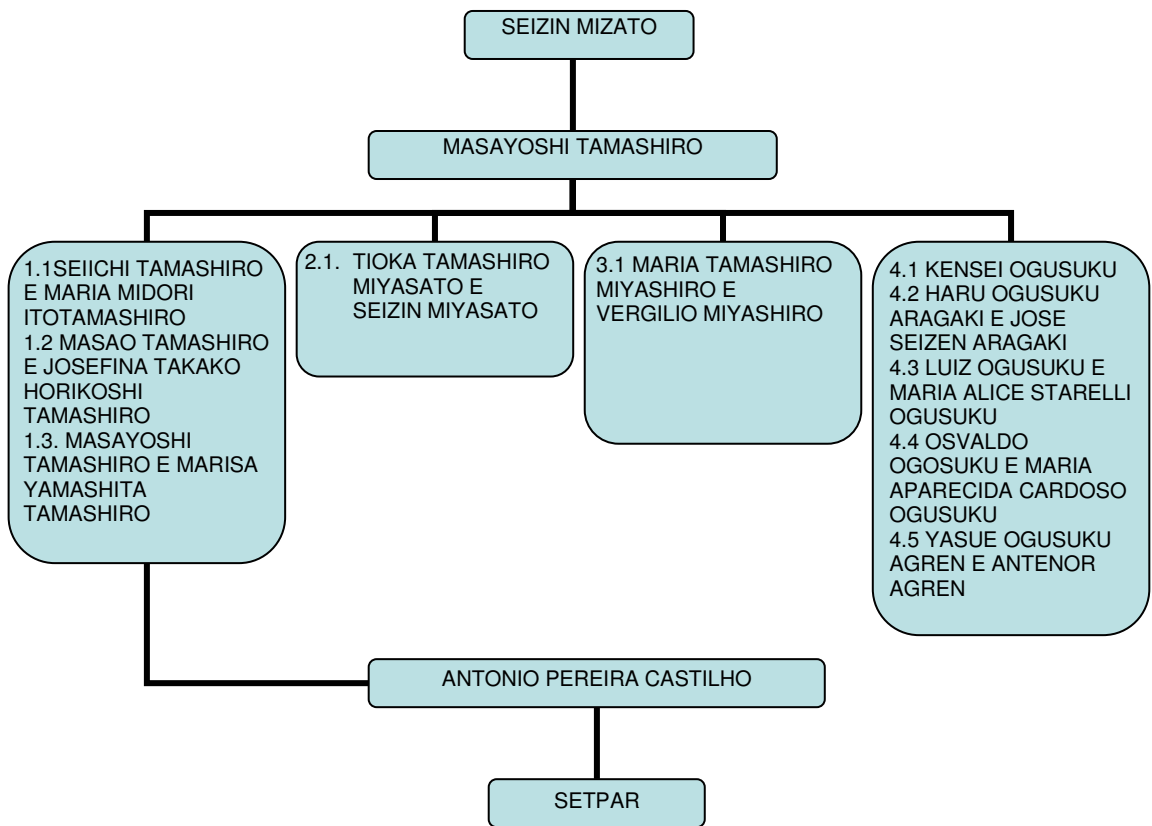


Figura 9: Diagrama do Processo de Compra da Terra
Fonte: Elaborado pela autora, 2005.

SETPAR

Incorporação: 8/11/2002

Condomínio Residencial Las Palmas					
Valor estimado da obra					3,286,850,50
Orçamento					
	Unidade	Material	Mão-de-obra	%	Total
1	Aquisição do terreno		9.501,79 m ²		155.000,00
2	Incorporação e construção				
	Residência 39 unidades	39	44520.76	17398.59	2.414.854,60
	Residência lote 23	1	45529.36	18127.13	63.656.49
	Residência lote 24	1	45199.36	17902.69	63.102.05
	Residência lote 25	1	45276.15	17906.24	63.182.39
	Total residências	42	180525.63	71334.65	2.604.795,53
	Guarita	1	13005.99	4549.21	17.555,20
	Salão de festas	1	27800.76	11,959.71	39.760,47
	Setor de serviços	1	19026.23	7874.34	26.900,57
	Subtotal		59832.98	24383.26	84.216,24
	Área externa	1	38157.76	8424.94	46.582,70
	Área recreação	1	57590.47	22505.58	80.096,05
	Área recreação 2	1	4011.88	2310.87	6.322,75
			99760.11	33241.39	133.001,50
	Infra-estrutura	1	129926.54	26642.81	156.569,35
	Muro interno	1	43977.42	20942.37	64.919,79
	Muro externo	1			65.000,00
	Paisagismo	VB			20.000,00
	Projetos				140.000,00
	Taxas de aprovação				
3	Publicidade e vendas (7% do valor de vendas)				
4	BDI				
5	TOTAL				100 5.168.860,41
	Custo da unidade habitacional				119.734,77
	Venda				
	Unidades habitacionais	42		150.000,00	6.300.000,00
	Lucro			17,96	1.131.139,60

Tabela 3: Orçamento de Implantação do Condomínio Residencial Las Palmas**Fonte:** Elaborado pela autora, 2005.

Temos que considerar que, possivelmente, o valor declarado ao cartório seja diferente da realidade. Mas, mesmo se considerarmos o valor da terra por volta de 60,00/m², ainda ficaremos com uma margem de lucro de 11,36%.

2. Residencial Márcia



Figura 10: Fotos do Condomínio Residencial Márcia
Fonte: Encalco, 2006.

AD Empreendimentos Ltda.

Área = 27,192272 alqueire = 658.053,00 m²

comprou de:

Anwar Damha	José Adilson de Souza	Anwar Damha	Total
22,5668 alqueire =	1,34 alqueire =	795,08 hectare	658.053,00 m ²
546.116,56 m ²	32.428,00 m ²	79.508,44 m ²	
Cr\$ 399.781,24	Cr\$ 41.504,00	Cr\$ 58.204,76	Cr\$ 499.490,00
			= US \$ 274.777,21
			= R\$ 588.517,83
17/12/1999	5/11/1999	17/12/1999	
Custo/m ² = Cr\$ 0,73	Custo/m ² = Cr\$ 1,27	Custo/m ² = Cr\$ 0,73	

Tabela 4: Custo da Terra do Residencial Márcia

Fonte: Elaborado pela autora, 2005

1 hectare = 10.000 m² e 1 alqueire = 24.200 m²

Data cotação utilizada: 17/12/1999

Taxa: 1,8178 REAL/BRASIL (790) = 1 DOLAR-DOS-EUA (220) = US \$ 274.777,21

Data cotação utilizada: 13/04/2006

Taxa: 2,1418 REAL/BRASIL (790) = 1 DOLAR-DOS-EUA (220) = R\$ 588.517,83

26/11/1992 – área rural passou para o perímetro urbano.

Anwar Damha comprou gleba (área rural) de:

Luiz Alfredo Villanova Vidal e Rosa Castro Villanova	Carlos Alberto Villanova Vidal	José Carlos Villanova Vidal	Rosa Castro Villanova
15 alqueires = 363.000,00 m ²	7,5 alqueires = 181.500,00 m ²	7,5 alqueires = 181.500,00 m ²	40,30 alqueires = 975.260,00 m ²
Cr\$ 2.002.500,00	Cr\$ 1.000.000,00	Cr\$ 1.335.000,00	Cr\$ 6.045.000,00
24/5/1977 Custo /m ² = Cr\$ 5,52	29/7/1977 Custo /m ² = Cr\$ 5,50	24/7/1977 Custo /m ² = Cr\$ 7,35	24/5/1977 Custo /m ² = Cr\$ 6,20
TOTAL	70,30 alqueires = 1.701.260,00 m ² Cr\$ 10.382.500,00 = Cr\$ 6.102,82/m ² (1977)		

Tabela 5: Custo da Terra do Residencial Márcia

Fonte: Elaborado pela autora, 2005

Residencial Márcia	Custo	total
Gleba = 658.053,00 m ²		
Área dos lotes = 267430,00 m ²	212,50 Venda	56.828.875,00
Sistema viário = 181257,60 m ²		
Subtotal área livre 209365,40 m ²		
Custo do terreno (atualizado para 2006)		588.517,83
Portaria = 400 000,00 M ² (guarita= 55,00 m ² + administração= 201,22 m ² + área livre =143,75 m ²)	700,00	280.000,00
Portaria secundária = 37,50m ²	700,00	26.250,00
Área de recreação – salão de festas =400,00m ²	700,00	280.000,00
1 Mini campo de futebol 40 x 20		15.000,00
1 Campo de futebol 60x40		20.000,00
1 Quadra poliesportiva 16.x 32		32.000,00
2 Quadras de tênis 18x36		38.000,00
2 Lagos artificiais (1084,30 + 1047,62)=2131,92	70,00/hora de máquina	2.520,00
1 Playground – Equipamentos de eucalipto roliço		8.500,00
Paisagismo		190.000,00
Projetos (executados pela própria empresa)		8.000,00
Taxas de aprovação		471.471,21
Infra-estrutura (terraplanagem, rede de águas pluviais, rede de esgoto, rede de água potável, guias e sarjetas, pavimentação, energia elétrica e iluminação)		7.284.000,00
Muro externo 245,40 M	70,00	17.178,00
Poço 110 mil litros		10.000,00
Cx d'água elevada 300 mil litros		200.000,00
Estação de tratamento de esgoto	500,00/lote	303.500,00
VB Publicidade	Não teve	
Total		7.286.520,00
607 lotes	custo/lote	12.004,15
BDI	87,18%	

Tabela 6: Orçamento de Implantação do Condomínio Residencial Márcia

Fonte: Elaborado pela autora, 2005.

Temos que considerar que possivelmente o valor da terra declarado ao cartório seja diferente da realidade. Mas mesmo se considerarmos o valor da terra por volta de 15,50/m² , ficaremos com um custo de 28.807,81/lote; se levarmos em conta que são iguais, ainda assim ficaremos com uma margem de lucro de 69,23%. Mas algumas considerações se fazem necessárias. A empresa possui maquinário, usina de asfalto, mão-de-obra, e com essas facilidades, certamente o custo com o empreendimento fica ainda mais reduzido, aumentando a margem de lucro.

3. Rodobens – Green Village III



Figura 12: Fachada do Condomínio Green Village III

Fonte: Rodobens, 2005



Figura 12: Implantação do Condomínio Green Village III

Fonte: Rodobens, 2005



Figura 13: Pavimento Térreo do Condomínio Green Village III
Fonte: Rodobens, 2005

Pavimento Superior



Figura 14: Pavimento Superior do Condomínio Green Village III
Fonte: Rodobens, 2005

Condomínio Green Village III	Unidade	%	Total
Valor estimado da obra			12.000.000,00
Orçamento			
1 Aquisição do terreno			1.800.000,00
Incorporação e construção			
Construção			
Residência 136 unidades 93,50 m ² + 8	13.464,00		
2 Unidades 187,00 m ²	144 uh	m ²	
Guarita	85,80 m ²		
Salão de festas	169,88 m ²		
Piscina	64,14 m ²		
Subtotal			8.520.000,00
3 Infra-estrutura		20	2.400.000,00
Muro interno			
Muro externo			
4 Paisagismo	6.611,33 m ²	1/2	65.000,00
Taxas de aprovação			
5 Publicidade e Vendas		4	480.000,00
Total		100	13.265.000,00
Custo da unidade habitacional	144 UH		56.267,00
Venda	144 UH		156.000,00
Lucro		42,54	9.823.000,00

Tabela 7: Orçamento de Implantação do Condomínio Green Village III

Fonte: Elaborado pela autora, 2006.

Existem pequenos empreendedores que se arriscam no negócio imobiliário. Empresas de grande porte têm possibilidades de maiores ganhos, devido a alguns fatores: negociação da terra (que pode ser por compra ou parcerias), pessoal, máquinas, usinas de asfalto, departamento de projetos, equipe própria ou terceirizada (às vezes consegue terceirizar com um custo menor).

O negócio de loteamentos é muito mais lucrativo do que os condomínios residenciais, mas eles são muito mais agressivos ao ambiente, devido ao tamanho. Os loteamentos fechados de São José do Rio Preto têm um total de área urbanizada de 4.944.620,13 m² para 6005 unidades de lote, dando uma média de 823,41 m² /unidade de lote. Os condomínios residenciais têm área urbanizada de 491.439,03 m² para 1936 unidades habitacionais, gerando uma proporção de 253,84 m²/ unidade habitacional.

A lucratividade da terra se dá em várias etapas:

Hipótese 1. mudança de área rural para área urbana

Hipótese 2. Pela localização: áreas mais próximas da cidade, residências para classe média alta e com melhores oportunidades para retalhamento são mais valorizadas.

Hipótese 3. Lotes em condomínio fechado na zona sul custam por volta de R\$ 300,00 /m² cada e em loteamento aberto na mesma região custam R\$ 100,00/m² cada.

Nos loteamentos fechados, os moradores têm os privilégios exclusivos das áreas verdes e áreas públicas, geralmente localizadas internamente no loteamento. Mas, em termos de cidade, os direitos dessas áreas são gerais a toda a sociedade.

Segundo REESE (2006), “*el mercado de suelo está en la raíz de la segregación socio – espacial de nuestras ciudades. Las alzas especulativas del precio del suelo desplazan a los sectores populares y a la vivienda social hacia localizaciones cada vez mas distantes y segregadas.*”

O distanciamento entre ricos e pobres está cada vez maior, quando se observa o que tem acontecido em nossas cidades.



Figura 15: Condomínio Maison du Parc com dez casas de 1.300 m²
Fonte: Fotos Mario Rodrigues, 2005



Figura 16: O AlphaVille Conde com 99 casas de 324 m²

Na reportagem de MARIZ (2003), “*nos primeiros oito meses de 2003, foram lançados 56 condomínios residenciais na cidade, num total de 987 casas. Contratar arquitetos badalados para assinar os projetos é a nova estratégia das incorporadoras. Quando a residência não agrada mais ao morador, uma das saídas é contratar um arquiteto ou um decorador para repaginá-la. Foi mais ou menos isso que o mercado imobiliário fez para atualizar e valorizar o segmento de condomínios horizontais na capital. A maioria dos empreendimentos lançados neste ano tem projeto assinado por arquitetos badalados, como João Armentano, Arthur de Mattos Casas, Roberto Migotto, Fernanda Marques e Clarissa Strauss*”.

“*Até mesmo o clássico dos condomínios residenciais tratou de aquecer suas vendas, lançando mão de parcerias com nomes importantes da arquitetura. O AlphaVille Urbanismo apresentou, em abril de 2003, o AlphaVille Burle Marx, um conjunto que ocupará cerca de 1,3 milhão de metros quadrados, 70% dos quais de área verde. Serão 513 lotes particulares de 478 metros quadrados e 72*

comerciais, distribuídos em um paraíso ecológico", conta Marcelo Puntel, diretor de marketing da AlphaVille Urbanismo para a Revista Veja.

2.3 Origem e Evolução dos Loteamentos Fechados e Condomínios

Residenciais em São José do Rio Preto: Cronologia e Tipologia



Figura 17- Condomínio Bourgainville
Fonte: autora, 2005

A partir de 1974, a cidade de São José do Rio Preto passou a conviver com uma nova forma de organização espacial de moradias urbanas: os chamados “condomínios residenciais”.

O processo teve seu início com a implantação do Bourgainville em 1974 (ver figura 50 em anexos), um condomínio instalado em área rural, que era originalmente destinada à construção de um hospital psiquiátrico pelo seu proprietário Marden Ivan Negrão, médico psiquiatra morador de São Paulo, que foi para São José do Rio Preto para participar da fundação da Faculdade de Medicina.



Figura 18 : 1ª casa construída
Fonte: autora, 2005

“Na época só havia financiamento para construções de residências pelo BNH. Diante desse fato, tive que alterar os meus planos de investimentos”, diz Marden, em depoimento dado no ano de 2004.

Nesse tempo, o sucesso imobiliário para residências era o loteamento elegante da Redentora, com lotes de 500 m² e investimento altamente rentável. O responsável pelo loteamento da Redentora fez um projeto nos mesmos moldes, mas Marden não aceitou, pois queria algo diferente. O arquiteto José Andrade e

Silva foi para São José do Rio Preto, a pedido de Marden, para fazer o projeto do hospital; com a mudança, sugeriu que se fizesse um projeto residencial com “*culs de sac*”, lotes bem grandes e quase sem vizinhos, algo parecido com o que o médico havia visto na Europa. “*Achei muito bonito, sabia que ia ser muito difícil, mas por idealismo queria deixar alguma coisa diferente, estética*”, diz Marden.

A divulgação de vendas do condomínio Bourgainville era feita pelo jornal. Não tendo muito êxito nas vendas, Marden depois acabou fazendo o asfalto por conta própria. O projeto foi aprovado em 1974, antes da aprovação da lei 6766/79, que veio justamente para regularizar essas situações e exigir do proprietário a execução de infra-estrutura.

Marden conta que sabia que a área ficava na zona sul, privilegiada e que a cidade iria crescer para aquele lado.

Fazendo um levantamento da legislação em vigor na época, constatou-se que em 1965 houve a aprovação da Lei 1143/65, que criava duas situações de regulamentação para os loteamentos urbanos. Para os loteamentos localizados dentro do perímetro urbano, a Lei 535/58 tinha as seguintes alterações:

Dimensão dos lotes: R-2- 360,00 m², R-1450,00 m², no qual era livre para o loteador designar a zona do seu futuro loteamento.

Foram exigidas a colocação de guias e sarjetas em todas as ruas, praças, avenidas e vielas; colocação de galerias de águas pluviais e respectivas captação em todas as ruas, avenidas, praças e vielas que tivessem declividade igual ou superior a 8%; construção de pontes, bueiros ou tubulações necessárias à travessia ou captações de córregos ou águas pluviais de fundos e vales que atravessassem a gleba a arruar.

A outra situação era aquela em que os loteamentos com destinação urbana e localizados na zona rural continuavam a ter todas as obrigações anteriores contidas na mencionada lei 535/58.

Augusto S. Bueno foi o primeiro comprador e o primeiro a construir no Bourgainville. Em entrevista, conta que comprou três lotes = 5.400 m², pelo valor de 300.000,00, em 1976, e um terreno de 500 m² na Redentora custava 500.000,00.

“Antes de vir para São José do Rio Preto, eu morava em casa isolada em Campinas e tinha amigos que moravam em casas em áreas maiores, chácaras, e com muito conforto. Já conhecia esse estilo de vida e preferi morar em mais espaço, apesar da distância. Na época, não havia nada entre o Bourgainville e a Redentora, somente chácaras”, diz Augusto, em depoimento dado no ano de 2004.

As motivações foram o isolamento e a localização fora do centro. *“Na época, era uma loteria; não sabia o que aconteceria com essa área, mas queria maior metragem quadrada e um custo menor. Sempre tive um temperamento inovador “com menos faz mais”, o arrojo que deu certo, e sabia que era zona sul, portanto área a ser valorizada e indicada para residências de alto padrão”,* ressalta Augusto.

Ele conta que *“o fechamento do condomínio era feito por cerca viva e que somente a partir de 1990 é que foi fechado por muros para controlar os acessos de bichos como o gambá, rato, cobra, inconveniente da área rural; também aprecia o fato de não ter ninguém batendo à sua porta. O condomínio não tem área de convivência e o projeto do condomínio proporciona individualidade, áreas grandes e descontraídas, pode-se fazer festas, pode-se*

ouvir música alta, que não incomoda e não é incomodado. Dizem que o problema são as pessoas de fora, que não têm o espírito de chácara e ninguém quer se indispor com ninguém”.

Segundo informações colhidas em 2005 no 1º cartório de registro de imóveis, o Condomínio Bourgainville é loteamento convencional e as ruas e áreas verdes são públicas.

Essa região em que se consolidam os condomínios Bourgainville, Débora Cristina, Village Flamboyant, Harmonia Residence fazia parte da Fazenda Patrimônio, de propriedade do sócio-gerente da Mona Empreendimentos Imobiliários Ltda., Waldemar Haddad.



Figura 19: Imagem por satélite dos loteamentos fechados Débora Cristina, Village Santa Helena, Village Flamboyant, Bourgainville.

Fonte: Empro – PMSJRP, 2004.

“Os loteamentos fechados foram sendo implantados nas áreas urbanas periféricas, onde se verifica o agrupamento em dois setores da cidade: a sudoeste da área urbana já loteada, ao longo do eixo marcado pela Avenida Anísio Haddad

que é a entrada sul da cidade e onde se localiza o Rio Preto Shopping Center e a leste, ao longo da avenida, fundo de vale que margeia o lago formado pelo represamento do Rio Preto que corta a cidade, área cujo valor paisagístico e o bom nível de acessibilidade à área central explicam a alta valorização para a ocupação residencial”, afirma SPOSITO (2003).

Os loteamentos fechados totalizam 15 empreendimentos com 4.616 lotes, com total de área urbanizada de 591.567,98 m².(ver figura 52 em anexos)

Os condomínios residenciais totalizam 2.072 unidades habitacionais, com o total de área urbanizada de 506.097,78 m², incluindo o condomínio Marisa Cristina I e II, de interesse social, realizado pela Prefeitura do Município.(ver figura 52 em anexos)

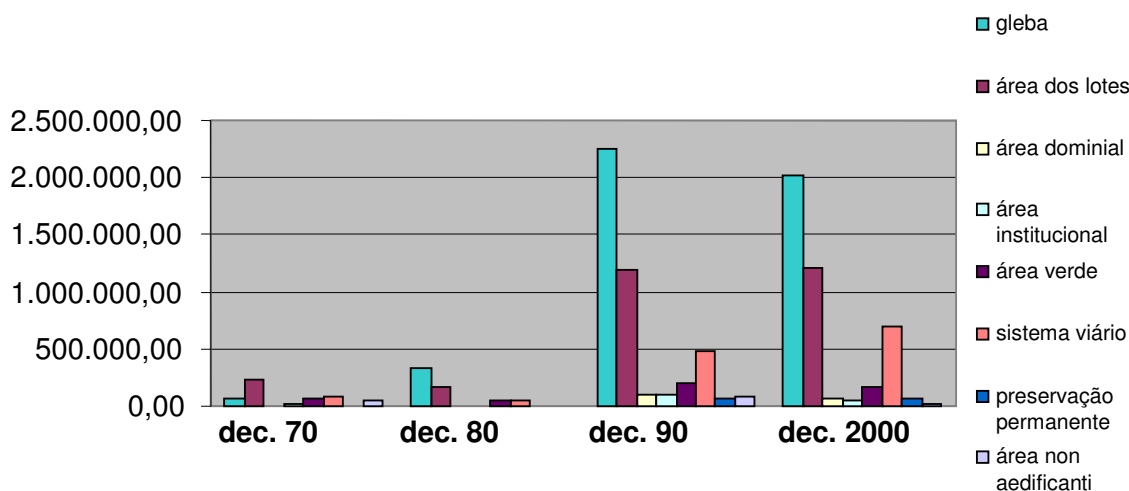


Figura 20 – Loteamentos Fechados

Fonte: Elaborado pela autora.

A lei relativa ao zoneamento e à regulamentação de uso e ocupação do solo de São José do Rio Preto (Lei 535/58) aponta que, em relação à área física, comparando a expansão realizada pela iniciativa privada na década de 90 com a década de 80, houve um incremento na área de loteamentos urbanos de 55% nos últimos dez anos.

Ao lado desse expressivo acréscimo na área física da cidade, verificou-se a afirmação de determinadas características na forma urbana e na distribuição social do seu espaço.

A região norte se caracteriza, marcadamente, como a área popular da cidade. O mercado vai acentuar, paulatinamente, essa característica.

Na década de 90, começa a se definir essa outra forma de expansão física urbana legalizada. São os loteamentos fechados, inicialmente voltados apenas para as classes de maior renda.

Os loteamentos fechados e os condomínios residenciais se localizam na área periférica da cidade. Mas a cidade de São José do Rio Preto tem uma particularidade, que é a setorização da cidade por faixa de renda.

A região sul é local onde se concentra uma grande parte dos loteamentos fechados de alta renda. Essa posição privilegiada para destinação de residências de alta renda é observada desde a implantação de seu primeiro loteamento fechado, o condomínio Bourgainville. E, agora em 2006, a região é foco de divulgação do lançamento Harmonia Residence, que usa esse fator de localização para valorizar e agregar valor ao empreendimento.

Na zona noroeste, está acontecendo gradativamente o mesmo que aconteceu na zona sul: a criação contínua de loteamentos fechados e condomínios residenciais destinados à classe média baixa. O primeiro a ser implantado foi o Condomínio Barcelona e, recentemente, o Villagio Rio Preto.

Os residenciais Damha estão agrupados na região sudeste; para muitos, aparecem como um desbravador e rompedor de paradigmas da zona sul para empreendimento de alta e média alta renda. Mas pode-se observar que era muito mais interessante definir estratégias de vendas para conseguir que a área

fosse mais valorizada, já que se tratava de destinação de alta renda, mas por outro lado observa-se que eles eram proprietários das terras onde estão localizados os Damhas.

Já os condomínios de interesse social, como os Padilias 1, 2 e 3 e os condomínios Borgheses 1, 2 e 3, estão localizados na zona norte e podem ser verificados no mapa 3 nos anexos.

Na produção da cidade, é possível observar quatro formas de elaboração da habitação. Em primeiro lugar, a autoconstrução, realizada pelos próprios moradores; a segunda, por pequenos construtores que trabalham por encomenda ou contratação; a produção por parte do poder público e a produção pelos promotores imobiliários.

2.4 Condomínios de Interesse Social

Na produção de condomínios residenciais de interesse social, estão desde o poder público municipal, com a implementação do Marisa Cristina 1 e 2, pequenas empresas como a Riopretana, com os condomínios Padília 1,2 e 3, que foram os primeiros condomínios a ser implantados na cidade de São José do Rio Preto, e a Construtora Tarraf, grande construtora e incorporadora, na produção primeiramente do loteamento Villa Borghese, projetado já com destinação das quadras para a realização dos condomínios Borghese 1,2 e 3.

	Condomínios Marisa Cristina	Condomínio Residencial Sebastião Guilha Padilia	Condomínios Borghese
Área construção	Marisa 1=64x30, 00 m ²	34 residências A= 51,02m ² 43 residências- A=65,21m ²	179x69,12 204x69,12
Valor de comercialização	Marisa 2= 24x30,00m ² R\$ 5.092,00	34 residências – A=67,40m ² R\$ 30.000,00	179x69,12 R\$ 35.000,00
Área Comum	Centro comunitário	Muros divisórios, calçadas, via interna de circulação e reservatório de água.	Salão de Festas, playground, piscinas e guarita
Fotos			

Figura 21 – Condomínios de Interesse Social

Fonte: Realizado pela autora

Os condomínios realizados pela Prefeitura possuem uma metragem quadrada menor, igual a 30 m², enquanto os outros, com metragem entre 50 e 70 m², estão localizados em uma região mais afastada e o asfalto não chega até lá. As construções são muito simples e o valor de compra muito menor.

Nos condomínios residenciais Sebastião Guilha Padilia, verificou-se, em entrevista com alguns dos moradores, que as reclamações são referentes aos materiais de construção, que são de péssima qualidade. Depois de muita pressão, os moradores conseguiram que a empresa colocasse poço, muro e piso nas casas.

Os condomínios residenciais Villa Borghese apresentam casas assobradadas em renque. Os espaços são muito reduzidos e com uma densidade populacional muito maior. Possuem uma estrutura melhor para os moradores, apresentando área verde diferenciada, playground, salão de festas e piscinas.

2.5. Uso de Áreas Públicas

A área de lazer é executada na área verde destinada à Prefeitura na época do seu parcelamento de solo, que tem o uso privatizado para os moradores do condomínio.



Figura 22: Condomínio Residencial Villa Borghese

Fonte: Diversas- da autora e do catálogo de vendas, 2005

Esse tipo de atuação também pode ser visto no condomínio Recanto Real, onde toda a sua estrutura de lazer está localizada nas áreas institucionais do condomínio.

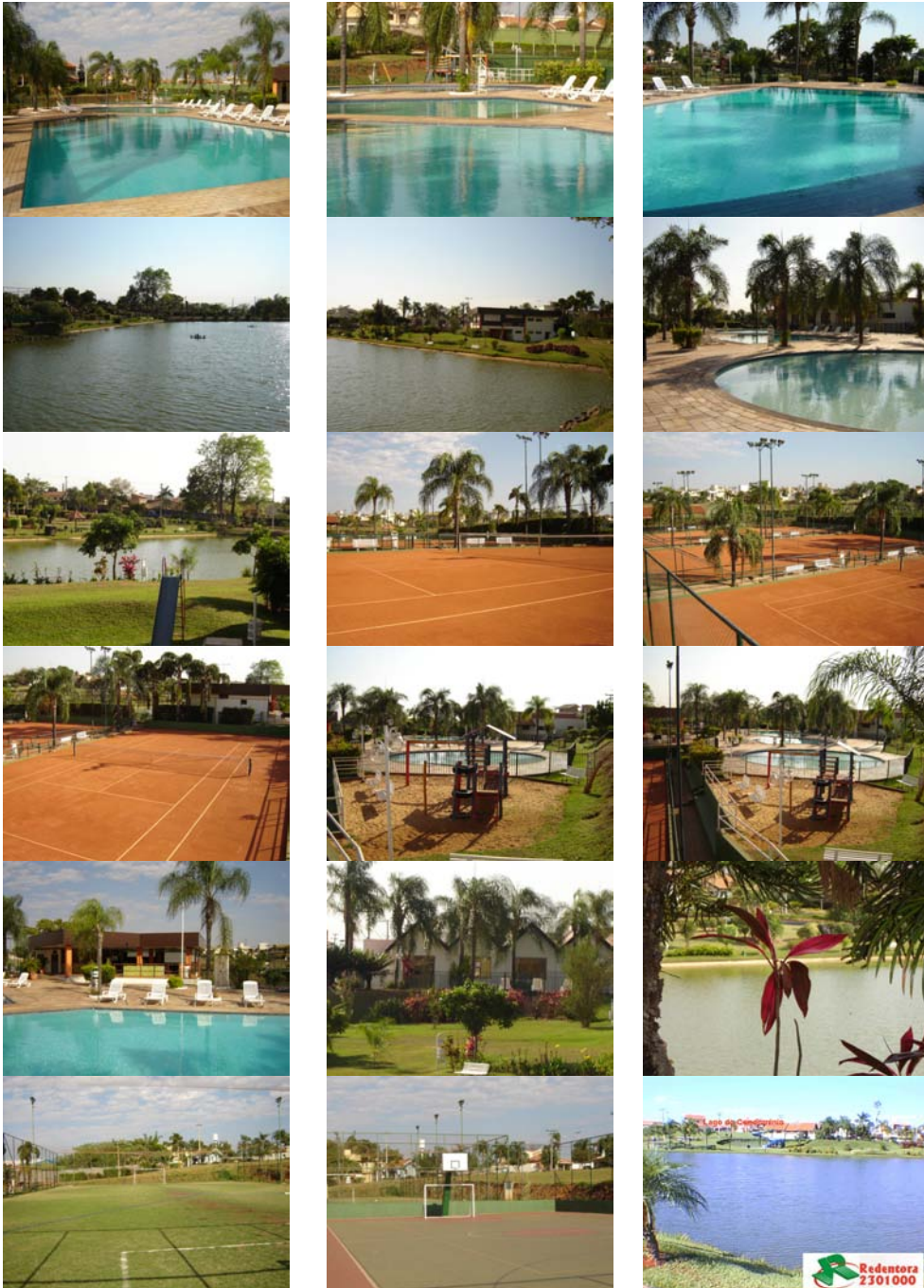


Figura 23: Condomínio Recanto Real

Fonte: Administração do Recanto Real e Imobiliária Redentora, 2005.

No Loteamento Village Flamboyant, as áreas verdes (áreas públicas) podem ser vistas somente pelos moradores do condomínio.



Figura 24: Áreas Verdes do Condomínio Village Flamboyant
Fonte: Fotos realizadas pela autora, 2004.

2.6 O Fechamento dos Loteamentos

Os moradores de loteamentos têm como base principal, na escolha da moradia, o medo da violência, então optam por morar em locais fechados, como loteamentos fechados e condomínios residenciais.

Segundo CALDEIRA (2000), *“o aumento da violência tem como contrapartida o fracasso da justiça e da polícia em combater a violência e a criação de formas inéditas de discriminação social. (...) A maneira pela qual crime, medo e desrespeito aos direitos dos cidadãos associaram-se a transformações urbanas (..) produzindo um novo padrão de segregação espacial durante as duas últimas décadas”*.

A prosperidade dos pólos urbanos do interior e, em contraponto, a marginalização social dos migrantes que vão para esses locais à procura de emprego e novas oportunidades, são o coquetel explosivo que deflagra a violência. *“Vivemos em um mundo que estimula o consumo, que valoriza o poder*

aquisitivo, ao mesmo tempo em que veda o acesso de uma massa enorme de pessoas aos bens de consumo. O resultado é a insegurança", afirma o professor NETTO (2001).

Nos anos 70, o fechamento das propriedades, chácaras e loteamentos em área rural tinham como objetivo estabelecer limites de propriedade dessas áreas, em geral com cercas de arame.

O condomínio Bourgainville era assim na década de 70, no seu período de implantação, e ficou assim por muito tempo. Ele se localizava na área rural e era delimitado por cerca, que foi substituída por muros, porque entravam animais. Esse problema também foi verificado no condomínio Vila Verde, que está localizado junto ao bosque e no Barcelona; na época da terraplanagem do Villagio Rio Preto, começaram a aparecer animais como tiús no condomínio, assustando as crianças.

O fechamento dos condomínios gera alguns impactos, como bloqueio do sistema viário, a transição da av. Anísio Haddad para a Avenida Juscelino Kubitschek (aumentando a circulação de veículos pelo loteamento aberto Tarraf), a desvalorização dos imóveis e a insegurança (com a criação de obstáculos gerando um bolsão residencial, espécie de condomínio aberto com a finalidade de delimitar o acesso apenas a moradores por meio de estreitamento de entradas, além de garantir a segurança e impedir a proliferação do comércio).



Figura 25 – Bairros privatizados acumulam problemas

Fonte : Jornal Diário da Região, São José do Rio Preto, 16 de Janeiro de 2004.

2.7 Tipologia e Classificação por Faixa de Renda

Esse levantamento foi realizado na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, sendo na Secretaria de Obras para os condomínios residenciais e na Secretaria de Planejamento para os loteamentos fechados, através de pesquisa em documentos primários, que gerou as tabelas 16 e 17.

Também foi realizada uma pesquisa junto à imobiliária Redentora e diretamente nos condomínios, sendo levantamentos de ordem econômica.

A partir desses dados coletados e das visitas a campo, para registro fotográfico, entrevistas e coleta de dados, foi possível gerar uma classificação de tipologia e o mapeamento dos loteamentos fechados e condomínios residenciais.

Os anos de 1997 e 1998 foram marcados pela implantação dos primeiros condomínios residenciais, de interesse social. Logo após foram implantados os condomínios destinados para classes de renda média baixa e

média. Só em 2000 é que aparece o primeiro condomínio na proposta de uma “edge city” localizado na zona sul, preferencial para população de alta renda.

Verifica-se que as casas de condomínios residenciais são uma mercadoria na mão das empresas do setor.

Na Rodobens, pode-se comprar um imóvel nos “greens villages” e depois de algum tempo ele pode voltar para a Rodobens. Se o cliente quiser, pode trocar o imóvel por um outro empreendimento da empresa. É lógico que há um deságio.

Na transação, compra-se o imóvel com revestimentos na cozinha e nos banheiros. Para utilização do imóvel, faltam alguns serviços, como colocação de revestimento nas salas e quartos, luminárias, acessórios e outros acabamentos ou armários nos quartos e na cozinha; na devolução para a Rodobens, ele volta pelo preço da tabela.

A entrega do imóvel com parte dos acabamentos é uma prática comum das empresas. As unidades habitacionais em condomínios residenciais fechados são concebidas visando famílias nucleares tradicionais. O material publicitário que as divulga explicita que casais com filhos ainda bebês, ou crianças, são os alvos preferenciais aos seus apelos. Promessa de abundância de espaço, segurança, áreas verdes e proximidade com boas escolas são fatores que seduzem quaisquer pais que queiram dar aos seus filhos uma qualidade de vida superior à oferecida, em geral, nas grandes cidades brasileiras.

Pelo menos no universo da propaganda, a moradia em condomínios horizontais fechados parece pertencer a um mundo perfeito. Cabe indagar se esses condomínios respondem às expectativas de seus moradores e da

população da cidade, já que esta última é obrigada a conviver com esse modelo de urbanização fechada.

2.7.1 Condomínio Forest Hills: totalizando 50 residências assobradadas, com tipos de fachadas diferenciadas. É um condomínio também composto por clube, portaria e salão de festas. Área privativa das casas de 121 m², 3 dormitórios (1 tipo suíte), sala com 2 ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e 3 vagas na garagem. Paisagismo completo, clube com piscina de biribol, “deck”, quadra poliesportiva e salão de festas com estacionamento para visitantes.




Figura 26 : Condomínio Beneficiado com Serviços

Fonte: Catálogo de lançamento do Condomínio Forest Hills, 2005

Nessa imagem do catálogo de lançamento do Condomínio Forest Hills, observa-se o valor agregado ao empreendimento pela sua localização, próxima de universidade, escola, Sesc, padaria e Mc'Donalds.

A empresa Tarraf busca inspiração na “Flórida” para vender condomínio fechado observado em catálogo de vendas.



O BAIRRO

O Jardim Tarraf II constitui-se em um núcleo residencial situado na região mais valorizada de São José do Rio Preto.

O bairro é de fácil acesso a outras regiões da cidade por meio de importantes avenidas, como a Juscelino Kubitschek de Oliveira e Baý Bassitt.

Também conta com uma infra-estrutura eficiente de comércio e serviço com destaque para a proximidade do Riopreto Shopping Center.

O CONCEITO:

O empreendimento foi conceituado a partir das linhas clássicas da arquitetura dos condomínios residenciais da Flórida – E.U.A.

Com especial atenção à individualidade dos seus moradores, o Forest Hills deixa-os à vontade na escolha das alternativas de fachadas. Há a possibilidade de trocas de acabamentos.

O CONDOMÍNIO:

O condomínio compõe-se apenas de 50 casas, para que os moradores tenham em suas residências o local restrito e seguro para suas famílias.

O acesso é feito através de um imponente pórtico, projetado em composição de massa travertina, tijolo aparente e cerâmica. Este pórtico conduz o visitante a uma câmara de segurança, onde é identificado e posteriormente permitida a sua entrada.

Para as residências, foi desenvolvido um projeto, visando principalmente a praticidade com aproveitamento de todos os espaços.

A área de lazer proporciona o agradável convívio entre os moradores e um local saudável para o crescimento das crianças.

Forest Hills
Empreendimento com a garantia da




Figura 28: Definições do Forest Hills
Fonte: Manual do Proprietário do Forest Hills



Figura 28 - Opções de Fachada
Fonte: Manual do Proprietário do Forest Hills



Figura 29 - Planta Baixa das Casas

2.7.2 Condomínio Residencial Villa Borghese I, II e III: São 3 condomínios fechados, totalizando 562 residências e 1 centro comercial inspirado nas clássicas vilas da Europa, segundo o catálogo de divulgação. Um projeto de desenvolvimento urbano composto por condomínios fechados de residências, centro comercial e áreas verdes. Casas com 2 dormitórios em 69 m² de área construída. Lazer interno, áreas verdes com praças, clube privativo para cada condomínio com: “playground”, piscina, “solarium”, quadra poliesportiva e salão de festas.

Onde inicialmente foi aprovado o loteamento Villa Borghese, é possível observar que já havia um planejamento para que as quadras se tornassem condomínios.

2.7.3: Harmonia Residence & Resort: é um condomínio fechado com 91 lotes, portaria e Resort – Clube & Lazer (Lotes de 462,10m² a 1.352,25m² - Interfone, cancela e portão eletrônico, espelho d'água com cascata, churrasqueira, área coberta multiuso, cozinha do Gourmet, lanchonete com chopeira, vestiários masculino e feminino, fitness center, sauna com área para descanso, piscina social – adulto e infantil, piscina tipo raia e piscina de biribol -, quadra poliesportiva, quadra de tênis, mini campo gramado de futebol, playground, pista de jogging e jardins de Boulevard integrando as atividades do Resort). Área de construção: 82,207 m². Observa-se que a prática desses loteamentos é lançar o empreendimento e depois cria-se uma associação responsável pela execução dos projetos.

Com frente mínima de 16 metros, os lotes terão custo de R\$ 300,00 por metro quadrado, o que significa R\$ 144 mil para o terreno de menor tamanho. Antonio Tarraf Junior e Outros foram os proprietários dos condomínios Village Flamboyant, Zaia Tarraf Empreendimentos Imobiliários Ltda (grupo Tarraf) e Harmonia Residence, que está em fase de implantação, além dos condomínios Forest Hills e Villa Borghese I,II e III.

2.8 Avaliação dos Projetos (quadro de dados e avaliação, vide anexo tabelas 15 e 16 Condomínios de Interesse Social e Renda Média Baixa

Condomínio Marisa Cristina: Condomínio realizado pela Prefeitura



Figura 30 – Condomínio Marisa Cristina
Fonte: fotos realizadas pela autora, 2005.

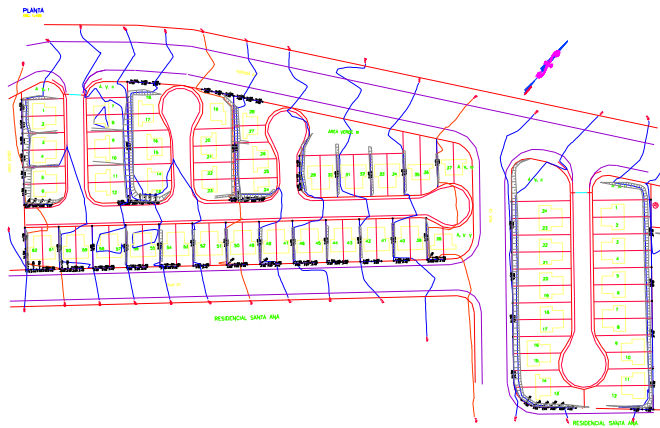


Figura 31: Implantação do Condomínio Marisa Cristina
Fonte: Secretaria da Habitação, 2005.

O condomínio está localizado às margens da cidade, o asfalto está de 100 a 200 m de distância e a linha de ônibus não passa próxima do local. O fechamento é com alambrado, mas o condomínio fica o tempo todo aberto.

Condomínio Residencial Villa Borghese



O desenho da implantação do condomínio se dá em forma de quadricula ou em uma rua sem saída com retorno em "culs de sac", variando de acordo com o tamanho do condomínio.

Figura 32: Implantação do Condomínio Residencial Villa Borghese
Fonte: Tarraf, 2005.

1. Para renda média – o acesso se dá por uma rua que contorna o condomínio, observando-se que o muro de algumas unidades é o próprio fechamento do condomínio, protegido com cercas elétricas.

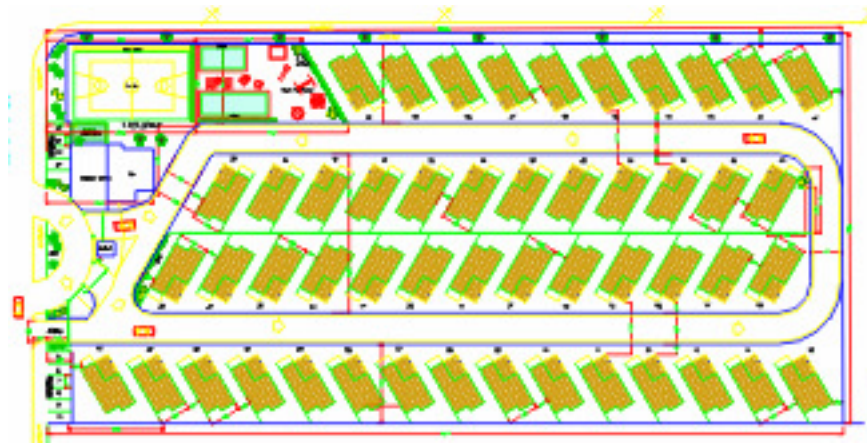


Figura 33: Implantação do Forest Hills
Fonte: Tarraf, 2005.



Figura 34: Foto das fachadas
Fonte: Tarraf, 2005.

Esse é o padrão das unidades assobradas, verificando-se algumas pequenas alterações quanto às áreas e alguns detalhes que diferenciam umas casas das outras. Essas diferenciações podem ser um detalhe no telhado ou a troca de cor ou até mesmo um diferente aplique na fachada ou no entorno das portas e janelas..



Figura 35: Fachada e Conjunto de casas do Condomínio Las Palmas
Fonte: Setpar, 2005.



Figura 36: Implantação do Condomínio Las Palmas
Fonte: Setpar, 2005.

Las Palmas - As casas são muito próximas, algumas delas têm o muro do fundo sendo o mesmo que faz divisa com a rua.

Opção de moradia de renda média baixa em condomínios residenciais

Opção 1 = 2 dormitórios



Figura 37: Planta baixa da casa de 2 dormitórios do Condomínio Jardins de Barcelona
Fonte: Catálogo de vendas da Rodobens, 2005.

Opção 2 – 3 dormitórios



Figura 38: Planta baixa da casa de 3 dormitórios do Jardins de Barcelona
Fonte: Catálogo de vendas da Rodobens, 2005.



Figura 39: Fachadas das casas do Jardins de Barcelona
Fonte: Catálogo de vendas da Rodobens, 2005.

As construtoras usam truques de maquiagem para oferecer produtos diferenciados. O comprador, ao se deparar com várias opções de modelos de casa, acredita que está comprando um produto diferenciado, um condomínio de modelo de casas diversificado.

Podem ser verificadas pequenas mudanças de maquiagem da casa, como alteração do telhado, cores, requadros nas janelas, jardins. Isso se dá não somente nas casas destinadas à renda média baixa, mas a outros padrões também.

Seis modelos de fachadas
conferem uma atmosfera sofisticada ao condomínio.



Cambridge



Beverly



Newport



Bristol



Portland



Kingston

Figura 40: Fachadas das casas do Green Village III
Fonte: Catálogo de vendas da Rodobens

Padrão Damha



Figura 41 – Imagem por satélite dos Condomínios Damhas
Fonte: Secretaria de Planejamento e Estratégia, 2006.

A empresa criou um padrão de projeto que é desenho orgânico (com uma grande área verde no centro e uma rua que circunda entre o muro e as casas). Esse modelo se repete em todos os loteamentos, tendo variações nas portarias e adaptações ao terreno.

DAMHA I
PARQUE RESIDENCIAL
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



DAMHA II
RESIDENCIAL JARDINS
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



DAMHA III
RESIDENCIAL MÁRCIA
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



DAMHA IV
PARQUE RESIDENCIAL
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



Figura 42: Fachadas de alguns empreendimentos Damha
Fonte: Catálogo de Vendas Damha

Na pesquisa, verificou-se que os moradores de condomínio na sua maioria são procedentes de condomínios verticais. Nas entrevistas, foram identificados alguns moradores do Condomínio North Valley que eram moradores do Green Garden.

O Green Garden também foi pesquisado para identificar parâmetros de comparação entre esta opção de moradia e os condomínios residenciais, como: preço, metragem, serviços oferecidos, etc. Esse empreendimento, assim como o North Valley, foi executado pela Rodobens.



Figura 43: Edifício de Apartamentos Green Garden
Fonte: Catálogo de Vendas da Rodobens

O Projeto, de Carlos Bratke, é composto de oito torres com seis andares cada uma delas e quatro apartamentos independentes por andar, incluindo uma garagem coberta por unidade. A gleba é de 38 mil m², sendo que 33 mil m² são inteiramente destinados para área de lazer; apartamento com uma área útil de 112 m², onde a entrada social e de serviço são independentes; sala planejada para dois ambientes, com uma varanda; interligadas estão a copa-cozinha, a lavanderia e o WC de empregada; hall íntimo de circulação, servindo três dormitórios, sendo um deles uma suíte; sala opcional que poderá ser utilizada como sala de TV, escritório ou quarto de hóspedes.

O condomínio oferece piscinas, quadras poliesportivas e de tênis e salão de beleza. Está sendo comercializado por volta de R\$ 100 a 120 mil. Nas entrevistas com moradores, pode-se observar que a maioria dos condôminos de média e média alta renda tem a procedência de apartamentos e foi buscar as residências para ter mais espaço (quintal em torno de 40 m²) para os filhos, mas com as mesmas condições de um condomínio vertical, como: fechamento, portaria e área de lazer.



Figura 44: Fachadas dos Loteamentos Fechados

Fonte: Diversas – Catálogo de Vendas e fotos da autora, 2005.



Figura 45: Fachadas dos Condomínios

Fonte: Diversas – Catálogo de Vendas e fotos da autora, 2005.

As fachadas dos loteamentos fechados são maiores e mais altas, o que reflete um ar de sofisticação, mas ao mesmo de intimidação. Dos condomínios, os mais simples têm uma entrada também simples, mas os condomínios destinados a uma faixa de renda maior vão ficando mais altos para dar a sensação de grandiosidade e ao mesmo tempo de intimidação.

2.9 Anos 90 – Hipóteses e Evidências.

Pode-se observar, nas tabelas 16 e 17 em anexo, que o grande aumento de aprovação de loteamentos fechados e condomínios residenciais aconteceu na década de 90. Esse fato se deu devido a:

Hipótese 1. Aprovação do Plano diretor em 1992. Com a Lei Nº 5138/92 no artigo 15 – “*A critério da SEMPLAN e do CPDD nas zonas de expansão urbana poderão ser permitidos loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio, obedecidas as normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas no P.D.D*”.

Essa década é marcada pela aprovação de 12 condomínios residenciais e seis loteamentos fechados, de um total de 22 condomínios residenciais e 16 loteamentos fechados.

Hipótese 2. Desabamento do Edifício Itália: Em 1997, o Edifício Itália, que fazia parte de um complexo de três torres residenciais, com 17 andares cada, desabou, comprometendo as outras duas torres, implodidas porque suas estruturas foram comprometidas. Segundo CARVALHO (), o acontecido gerou uma insegurança muito grande e a população moradora de apartamentos acabou indo buscar a alternativa de moradia em condomínio horizontal. Na época do desabamento, existiam em São José do Rio Preto seis condomínios fechados de médio e alto padrão (sendo que quatro já estavam com grande parte de sua área ocupada por construções) e dois com boa parte dos lotes para serem comercializados, e com poucas moradias construídas.

A queda do Edifício Itália acelerou uma tendência para as moradias térreas. Conforme informação do mercado imobiliário, após o desabamento, para cada vinte residências térreas ou terrenos comercializadas, passou-se a vender um apartamento.

Hipótese 3. O ano de 1993, no governo Itamar, apresentou a melhor taxa de crescimento desde 1986. O crescimento foi impulsionado pelas condições econômicas e abertura do crédito em condições mais acessíveis. O governo

adotou medidas expansionistas, criando o Fundo de Investimento Imobiliário e cartas de crédito habitacional. Ainda em dezembro de 1993, o governo anunciou um novo programa de estabilização, o Plano Real, cujas medidas se apoiavam em dois pontos: a) um ajuste fiscal; e b) um novo sistema de indexação que levaria progressivamente a uma nova moeda.

Com a efetivação do Plano, em junho de 1994, a inflação baixou de 47% a.m. em junho para 1,5% a.m. em setembro de 1994. Houve uma alta na taxa de crescimento da economia, baseada no aumento das vendas, apesar das medidas para conter o consumo. (MELLO, 1997).

3. A TERRA E OS GRUPOS ECONÔMICOS

3.1 Área Urbana e Legislação

José Eiras Garcia, em seu projeto de lei 535/58, conforme o relatório anexo da lei, que citava um plano viário de áreas verdes, equipamentos e outras referências que julgava importantes para a organização pretendida da cidade, objetivava conter a expansão desmedida da cidade, organizar a distribuição dos usos em seu interior e conter a excessiva ocupação dos lotes urbanos.

No relatório, são listadas quatro características que expressavam o “descaso” com a cidade: a falta de preocupação dos profissionais (arquitetos e engenheiros) ao projetarem os arruamentos; as larguras das vias públicas muito estreitas; a falta de áreas livres de domínio público e as dimensões impróprias das quadras e dos lotes.

Essas deficiências expressavam o objetivo dos loteadores no sentido do aproveitamento da terra urbana como um produto para investimentos.

Segundo BUENO (2003), *“a partir da década de 60, as atividades agrícolas permanentes que existiam nos pequenos sítios, localizados no entorno da cidade de São José do Rio Preto, vão desaparecendo. Essas terras que se tornavam, paulatinamente, improdutivas, vão se constituir em um considerável estoque de glebas na espera da urbanização especulativa. Paralelamente, ocorre um processo do esvaziamento populacional rural na região. Tal fenômeno foi um dos mais expressivos em todo o estado. Além disso, a cidade de São José do Rio Preto foi um dos pólos para a atração desse contingente migratório. No início e durante toda a década de 80, essa atração foi reforçada, intencionalmente, por alguns fatores. De um lado, São José do Rio Preto foi contemplada pelo Programa Cidades de Porte Médio, desenvolvido em nível nacional, que aporta várias dezenas de milhões de dólares para seu equipamento social e de infra-*

estrutura urbana e, de outro lado, o expressivo Programa Habitacional Popular Municipal, que implanta cerca de 10.000 lotes infra-estruturados, destinados à população de menor renda”.

As terras na área periférica da cidade começam a ser ocupadas em 1974 com o primeiro loteamento fechado, o Condomínio Bourgainville. Muitas vezes, áreas fora do perímetro urbano são solicitadas pelos proprietários para serem anexadas no perímetro. As propostas de ampliações do perímetro urbano são, em sua maioria, prejudiciais ao desenvolvimento do município, pois o mesmo possui grandes “vazios” urbanos (entendendo vazio não como terra que está simplesmente vazia, mas terra à espera de urbanização especulativa). ROZANI (1999) confirma que muitas vezes a inclusão de novas áreas ao perímetro urbano apenas favorece pequenos grupos, que geralmente utilizam o poder público para obtenção de recursos junto às instituições financeiras. Não dando conta de suas obrigações, encerram suas atividades antes do término da implantação de seus empreendimentos, obrigando dessa forma a municipalidade a intervir em benefício do munícipe lesado.

A Lei de Nº 2101/77 proibia a extensão do perímetro urbano até 31 de janeiro de 1981, na tentativa de conter a expansão desordenada, como diminuir ou estabilizar as dificuldades do setor público em estender a infra-estrutura, mas, com a Lei 3504/84, houve a possibilidade de se estender o perímetro urbano, aumentar o número e os tipos de zonas, bem como incorporar ou extinguir várias alterações que já vigoravam.

O Plano Diretor de 1992, com a Lei 5138/92 no artigo 15, diz que “A critério da SEMPLAN e C.P.D.D., nas zonas de expansão urbana poderão ser permitidos loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio,

obedecidas as normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas no P.D.D.” e ainda autoriza o fechamento deles no parágrafo 1º e concessão das ruas internas no parágrafo 2º.

Em abril de 1992, quando foi aprovado o Plano Diretor de 1992 (dezembro), foi integrada ao perímetro urbano de São José do Rio Preto uma área na Fazenda dos Macacos, considerada residencial, com permissão para a implantação de condomínio fechado Village de La Montagne (LEI 4951/92) pelo prefeito Antonio Figueiredo de Oliveira.

Na mesma época, também foi incluída no perímetro urbano a área onde está localizado o loteamento condomínio Recanto Real, Lei 4952/92, onde *“Fica permitida a implantação de loteamento em condomínio fechado, na área que passa a ser classificada de Zona 2, localizada dentro do perímetro urbano do Município, encravada na Fazenda Piedade”.*

Em 2004 - Lei 9298 - Art. 1º - Fica incluída no perímetro urbano do Município de São José do Rio Preto o imóvel, objeto da matrícula nº. 27.533 do 1º CRI, conforme Memorial Descritivo e croqui, em anexo, para implantação de loteamento fechado.

Estas leis acima são parte de muitas elaborados com o intuito de favorecimento do poder público a alguns setores da sociedade.

Em 23/12/1992, com a Lei complementar 19/92 no artigo 6º - *“Fica instituído o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento - C.P.D.D., órgão de consultoria obrigatória e permanente da administração municipal para assuntos relacionados com a implantação do Plano Diretor”*, estabelecendo-se conceitos, objetivos e diretrizes a serem observados pelo órgão específico de planejamento,

tendo como meta o desenvolvimento harmônico, sistemático e contínuo do município - Plano Diretor.

PETISCO (1999) afirma que o artigo 11º da Lei de Zoneamento também dispõe sobre as alterações do perímetro urbano, prevendo que "a inclusão de trechos da Zona 13 - "Zona Agrícola" e suas respectivas regulamentações de uso e ocupação do solo dar-se-ão através de lei (necessitando obrigatoriamente a juntada de pareceres favoráveis da Secretaria Municipal de Planejamento e do C.P.D.D." Porém, em 1999, a Lei Municipal n.º 7390 retira da redação do art. 11º o parêntese que determina o parecer favorável da Secretaria de Planejamento e do Conselho do Plano, aumentando o poder de atuação da Câmara Municipal isoladamente, sobre essa matéria, lembrando que o legislativo não possui representante no C.P.D.D..

Desde então, mesmo ainda sendo da atribuição do C.P.D.D. participar da regulação dessa matéria (de acordo com o art. 12º desta mesma lei, descrito acima), mais nenhum caso de incorporação de área rural ao perímetro urbano municipal passou por análise do Conselho. A expansão do perímetro urbano passou a ser definida por lei de iniciativa unicamente do legislativo, sem qualquer articulação com o processo de planejamento urbano, descaracterizando-o e distorcendo suas relações com o orçamento e a prática fiscal municipal.

3.2 Os Empreendedores de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais: Quem São e Como Atuam

Podemos destacar cinco importantes grupos que dominam e executam esse segmento do mercado imobiliário:

1. **Grupo Encalso:** Formado por várias empresas, como a AD Empreendimentos Imobiliários, Damha Urbanizadora e Damha Empreendimentos

Imobiliários, com obras da Encalso Construções. O Grupo Encalso criou um produto chamado Damha, seguindo a mesma linha do Alphaville e os projetos têm normalmente a mesma configuração.

A Encalso Construções, empreiteira de obras públicas, desenvolve atividades diversas: terraplenagem, construção e pavimentação de estradas, avenidas, pontes e viadutos, barragens, aeroportos, construção de estações de tratamento de água e esgoto; obras de saneamento básico e infra-estrutura urbana, conseguindo assim reduzir muito o custo com a implantação de loteamentos. A empresa é responsável por quatro loteamentos fechados em São José do Rio Preto: Parque Residencial Damha, Residencial Jardins, Residencial Márcia e Parque Residencial Damha IV e por mais dois loteamentos fechados localizados a 10 km de São José do Rio Preto, na cidade de Mirassol¹, que são Village Mirassol I e II (o Villagio I já estava construído e foi colocado à venda). O período de venda foi de 5 horas e também foi vendido o Villagio II, em uma semana, quando ainda estava na maquete.

Foi verificado, no Village Mirassol I, que, das dez casas já construídas e habitadas, oito são de antigos moradores de São José do Rio Preto que continuam trabalhando e com os filhos estudando em Rio Preto.

Em 2006, a empresa já lançou e comercializou o Villagio Rio Preto. O entrevistado Ângelo Erico Granato, diretor de projetos, informou que “os lotes foram vendidos em apenas três dias. A venda em curto espaço de tempo se deu a partir do lançamento do Damha 3; também o Damha 4 teve os lotes vendidos em três dias. Com isso, o custo com verba para publicidade foi reduzido. No caso do

¹ Mirassol tem uma população de 48.327 habitantes (IBGE - censo 2000). O setor moveleiro destaca-se em Mirassol com 88 indústrias de móveis cadastradas na Prefeitura. É um dos cinco centros moveleiros do interior paulista. Realiza a Feira de Móveis e Fornecedores do Estado de São Paulo (Movinter).

Damha 3, não houve nenhuma verba publicitária. Isso se deve ao fato dos produtos serem vendidos prontos; as pessoas se sentem mais seguras na compra, vêem o que estão comprando e podem imediatamente começar a construir.

Além de São José do Rio Preto, a empresa atua também em Presidente Prudente, São Carlos e está com lançamentos previstos para Araraquara, Fronteira- MG e Campo Grande – MS.

Segundo Ângelo, a principal dificuldade é que *“o processo de aprovação é muito demorado. Portanto, eles têm adotado a política de fazer o lançamento de vários loteamentos e vão executando gradativamente após a aprovação”*.

Anwar Damha, sócio-proprietário do grupo Encalso, era proprietário de terras que se tornaram loteamentos fechados. A Encalso teve sua atuação na prestação de serviços ao governo diminuída, em função das crises financeiras da década de 70. Como a empresa possui grande infra-estrutura, direcionou então os seus projetos para os loteamentos fechados, tendo iniciado em 1992 com o Parque Residencial Damha em São Jose do Rio Preto (porém, já atuava em Presidente Prudente).

A Encalso Construções detém 60% das ações da Renovias Concessionária S/A, uma empresa voltada para a administração, construção e reformas de rodovias que ligam a cidade de Campinas às regiões do sul do Estado de Minas Gerais e ao Circuito das Águas em São Paulo.

Além da Renovias, o Grupo Encalso também participa com 21% das atividades da Rodosul S/A, que tem sob sua responsabilidade a recuperação, manutenção e operação do complexo rodoviário denominado Pólo de Concessão

Vacaria, integrante do Programa Estadual de Concessão Rodoviária, implementado pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

O Grupo Encalso, através da Pecuária Damha, investe em pecuária há mais de 25 anos, com plantéis de bovinos, ovinos e eqüinos, nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Goiás.

2. Tarraf Construtora: Empresa integrante do Grupo Tarraf, que desde 1976 vem produzindo inúmeras obras, com um histórico de mais de 500 mil m² de área construída em imóveis comerciais, industriais, públicos, prédios de apartamentos, residências de alto padrão, conjuntos residenciais, além de 5 milhões de m² de loteamentos. Com sede em São José do Rio Preto, a Tarraf Construtora atua nos segmentos de condomínios verticais, condomínios horizontais, conjuntos habitacionais, obras comerciais e industriais, obras públicas e loteamentos.

A Tarraf Construtora é a empresa responsável pelos setores de construção civil, desenvolvimento e incorporação imobiliária do Grupo Tarraf. Criado há mais de 50 anos na cidade paulista de São José do Rio Preto, o Grupo Tarraf atua nos mais variados segmentos da economia nacional. A empresa foi idealizada por Zaia Tarraf, com projetos executados pelo seu diretor, o engenheiro civil Olavo Tarraf, ex-presidente do Secovi em São José do Rio Preto. A empresa atua também nas cidades de Santo André, São Paulo, Palmas-TO, Ribeirão Preto, Indaiatuba, Aurifloma e Bady Bassit.

Em São José do Rio Preto, a Tarraf implantou os condomínios Forest Hills, Condomínio Residencial Vila Borghese e o Harmonia Residence & Resort.

3. Setpar S/A: Atua no mercado de empreendimentos imobiliários em São José do Rio Preto e região, Minas e Goiás, com o objetivo focado em seus

negócios de construção, incorporação, loteamento, compra e venda de imóveis em geral. A empresa é propriedade de Edson Tarraf, Sergio Tarraf e Paulo Henrique dos Santos e Souza, empreendedores do Condomínio Residencial Las Palmas e Condomínio Portal dos Ypes e Village Flamboyant.

Em entrevista, Paulo, diretor da Setpar, informa que *“a origem de começar a atuar em condomínios foi a oportunidade inicial da compra do terreno por volta de 60 a 80/m²; não foi uma compra destinada ao condomínio. A opção por esse tipo de empreendimento foi o índice de aproveitamento, que é diferente de condomínio para loteamento da lei 6766”*.

Paulo informa que *“esse foi a primeiro e o último empreendimento de condomínios realizado pela empresa. Porque as exigências quanto à qualidade são muito grandes e o retorno financeiro é muito pequeno. Entramos e saímos dos negócios com o Las Palmas. O maior custo do empreendimento é a construção em si e 14% para pagamento das taxas, emolumentos e projetos. A estratégia de marketing para esse empreendimento foram as propagandas em outdoor, revistas assinadas (Veja, Isto É, jornais), folder; a verba destinada é de 1% do valor de comercialização. O período para execução das vendas foi por volta de seis meses e o retorno de investimento é de seis a sete anos. A empresa possui financiamento próprio com correção de 1% + IGPM para pagamento em até 120 meses. A maioria fez a compra com 80% do valor financiado e 20% em curto prazo. O perfil dos moradores do Las Palmas é na sua maioria de profissionais liberais, abaixo de 40 anos e com rendimento mensal por volta de R\$ 6.000,00.”*

4. Rodobens: Empresa do grupo Verdi, que iniciou suas atividades com a empresa de consórcio de automóveis e depois passou a trabalhar com o segmento de condomínios e consórcios de casas.

As Empresas Rodobens, fundadas em 1949 com sede em São José do Rio Preto, atua nos setores de transporte e imobiliário através de oito “áreas estratégicas de negócios”: concessionárias de automóveis, concessionárias de caminhões e ônibus, consórcio, seguros, instituições financeiras, comércio eletrônico, desenvolvimento de negócios e negócios imobiliários . A atuação das Empresas Rodobens no setor imobiliário foi a partir de 1983, quando foi fundada a Rodobens Negócios Imobiliários, inicialmente criada para ser o braço imobiliário e atender às necessidades de desenvolvimento das empresas Rodobens. Em 1991, passou a atuar no mercado externo da construção civil, inicialmente em São José do Rio Preto, criando o Sistema Fácil , o autofinanciamento imobiliário que inovou o mercado com diferenciais, como a ausência de comprovação de renda, sem burocracia e com garantia de entrega no prazo, seguro de vida e prazo máximo de entrega do imóvel de 36 meses. A parceria com o Unibanco, em 1998, possibilitou ao Sistema Fácil a abrangência nacional.

O Plano Único, também em parceria com o Unibanco, oferece financiamento para aquisição de imóveis residenciais e comerciais, novos e usados, com facilidades de crédito e pagamento sem juros, sem intermediárias, 100 prestações, contrata no ato: sem burocracia, sem comprovação de renda e no máximo em 36 meses recebe-se a carta de crédito.

A Rodobens atua nas cidades do Rio de Janeiro, São Jose do Rio Preto, Belo Horizonte, Campinas, Curitiba, Fortaleza, Guarujá, Indaiatuba,

Jaboticabal, Porto Alegre, Ribeirão Preto, Santo André, São Paulo e região e Sorocaba.

Para 2006, a Rodobens lançará em São Paulo, São José do Rio Preto, Campinas, Tamboré, Ribeirão Preto, Mogi das Cruzes e Fortaleza novos condomínios.

No Parque Belvedere, foram lançados o Village Maria Stella e o Jardins de Barcelona, totalmente comercializados e está em fase de pré-lançamento o Jardins de Athenas.

Os três condomínios de casas certamente provocarão na região a mesma transformação que ocorreu na região sul da cidade com a Edge City, Green Valley (North, South e West.) O Edge City por enquanto não saiu do papel, o que se vê são apenas três condomínios de casas agrupados em um só conjunto, com cancelas individuais e uma única portaria.



Figura 46 – Projeto Edge City
Fonte: Catálogo Rodobens, 2005.

5. A Riopretana: Segundo Bueno (2003), *“iniciou-se no negócio de loteamentos em novembro de 1978, com chácaras de recreio no município de Mirassol. Em São José do Rio Preto, o primeiro lançamento foi em 1979. Anteriormente, os integrantes do grupo já atuavam no mercado imobiliário como corretores. Entraram no negócio pelo interesse empreendedor, porque já estavam no ramo e pelas oportunidades surgidas. Era possível enfrentar o negócio com um pequeno capital. A própria carteira dos imóveis comercializados garantia a implantação da infra-estrutura e a pavimentação das vias. Nesse período, era muito mais simples a aprovação dos loteamentos. Toda a aprovação era muito menos custosa e, o tempo de tramitação e aprovação dos processos, bem mais curto. Enfim, havia nesse período, segundo o empresário, uma burocracia muito menor em comparação aos dias atuais”*.

A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda. é empreendedora de três condomínios de interesse social:: Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilia, 1,2 e 3, além dos Condomínios Vale Verde 1 e 2, que estão dentro da área do bosque.



Figura 47: Condomínio Vale Verde
Fonte: Foto elaborada pela autora, 2005

O preço do m² construído dentro do South Valley é de cerca de R\$ 1.150,00, enquanto em outros loteamentos da cidade o m² construído custa entre R\$ 800,00 e R\$ 900,00. A diferença é significativa, quando se considera que, em média, os lotes dos loteamentos abertos têm área muito maior que a dos lotes desse loteamento fechado.

As exceções dessa tendência à diminuição da área destinada ao lazer são os loteamentos Bourganville e Residencial Márcia. No primeiro caso, observa-se o não atendimento da legislação urbana, em 1974, em função da localização da área fora do perímetro urbano, quando da implantação do loteamento. No que se refere ao Residencial Márcia, os dados mostram que o percentual destinado à área de lazer – 24,97% - é maior do que o percentual dos outros loteamentos implantados no decorrer da década de 1990, todos abaixo de 20%, mas o grande número de lotes – 607 – leva a uma área média de lazer por lote não tão elevada, comparativamente, aos outros empreendimentos do mesmo período. (ver tabela 16 e 17 em anexos)

Nos levantamentos de dados, pode-se observar que quatro projetos de loteamentos (Jardim vista Alegre, Condomínio Débora Cristina, Clube Moradia do Cedro) e cinco condomínios (Green Village I, Villa Borghese I) foram projetados pelo grupo novo do qual o José Carlos de Lima Bueno faz parte. Ele é, atualmente, secretário do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. No período em que foi vereador, foi responsável pela lei que regulamenta obras de interesse social (o que muda é o tamanho do lote).

Para compreender a dinâmica do capital investido em loteamentos fechados e condomínios residenciais em São Jose do Rio Preto, este trabalho

procurou averiguar quais são as atividades realizadas pelos empreendedores que investiram nesse segmento do mercado imobiliário.

Waldemar de Oliveira Verdi: Conhecido no final dos anos 30 como “Rei do Algodão”. Com a crise do algodão, iniciou novos negócios em Rio Preto com uma revendedora de automóveis. Em 1918, fundou a GV Holding AS (Grupo Verdi). Era proprietário das terras onde estão localizados os loteamentos fechados Condomínio Bourgainville, Condomínio Débora Cristina e Condomínio Village Flamboyant.

Youssef Nametallah Tarraf: Grande comerciante de atacado da produção agrícola (comprava, armazenava e negocia, dentre outros itens, a produção de café da região), imigrante do Líbano, fundador do Grupo Tarraf com atuação nos segmentos de: concessionária de caminhões Scania, concessionária de caminhões Volkswagen, concessionária de automóveis Volkswagen, concessionária de motocicletas Honda, construtora, corretora de seguros, distribuidora de produtos alimentícios, agropecuária, gestão de negócios e informática. Seu filho, **Zaia Tarraf:** empresário, foi presidente do grupo Tarraf de 1991 a 1997.

Anwar Damha: Engenheiro civil, professor da Unesp e empresário, fundador e presidente do Grupo Encalso, formado pelas empresas Encalso Construções, Riper Indústria e Comércio, Riper Construções, Damha Urbanizadora e Construtora, Pecuária Damha, DH Construtora, AD Empreendimentos Imobiliários, Sociedade Prudentina de Shoppings Centers. Foi proprietário das terras onde se localizam os condomínios Damha desde 1977 e somente em 1992 é que teve a aprovação do seu primeiro loteamento fechado, o Parque Residencial Damha, além de propriedades Fazenda Bonança em Pereira Barreto

- SP, Fazenda Menina em Itapura - SP, Fazenda Rio Verde em Serranópolis-GO, Fazenda São Miguel em São Carlos-SP, Fazenda Santa Márcia em Piranhas-GO, Fazenda Santo Antonio em Mirandópolis –SP, Fazenda do Urso em São Carlos – SP e Fazenda Vista Alegre em Sud. Menucci – SP. A empresa possui uma central de engorda e terminação de bovinos em Pereira Barreto, além de produzir ração animal. Diversifica os seus negócios e planeja a instalação de sua primeira usina de açúcar e álcool no município de Itapura (SP). A Dahma Açúcar e Álcool será instalada na fazenda Menina, do Grupo Encalso, que já tem mais de 300 hectares de cana plantados, para multiplicação dos canaviais, que em 2006 devem chegar a 2 mil hectares.

Di Giorgio: A família Di Giorgio começou a atuar na cidade com a Imobiliária Riopretana, onde loteava pequenas chácaras no entorno de São José do Rio Preto e depois com a Riopretana Empreendimentos Imobiliários na construção de edifícios e condomínios residenciais.

3.3 Os Compradores de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais: Quem São e Como Atuam

Nas entrevistas realizadas tanto nos residenciais Damha como nos outros condomínios, é possível verificar que é comum a opinião dos moradores de que a portaria é um sistema frágil, porque depende das pessoas que ali controlam a entrada e saída, mas que o fato de tê-la é um ponto de intimidação. No caso dos loteamentos de alta renda, na maioria das vezes os carros têm insulfilme e não são barrados ou averiguados. Não é possível saber se o morador está acompanhado de outra pessoa, principalmente se o carro for diferenciado.

Nos loteamentos de renda média baixa, a citação é de que entra quem quer, porque não é barrado. As pessoas que trabalham nas portarias não têm qualificação e preparo para executar as funções.

Na pesquisa levantada junto aos moradores de alguns conjuntos residenciais, pode-se observar que nos condomínios de interesse social a faixa de renda da população gira em torno de R\$ 1.000,00 a R\$ 3.000,00, mas a faixa de renda da população residente nos bairros próximos a esses conjuntos gira em torno de R\$ 700,00 a R\$ 1.500,00. Nos condomínios destinados à classe média baixa, a renda é de R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00; nos de média alta, em torno de R\$ 10.000,00 e, nos de renda média, de R\$ 6.000,00.

Para os loteamentos fechados, a renda média é a partir de R\$ 15.000,00. Na amostra coletada, o valor chegou a até R\$ 30.000,00, que pode ser ainda maior, devido à dificuldade na obtenção de dados.

A avaliação imobiliária dos imóveis de interesse social tem uma variação de aproximadamente R\$ 6.000,00, realizada pela Prefeitura Municipal; R\$ 30.000,00 para os Condomínios Padilias e R\$ 35.000,00 para os Borgheses.

Já os de renda média baixa têm uma variação de R\$ 60.000,00 a R\$ 85.000,00 e os de renda média de R\$ 140.000,00 a R\$ 160.000,00.

Para renda média alta, a variação se dá entre R\$ 185.000,00 a R\$ 300.000,00; para os loteamentos fechados, a partir de R\$ 360.000,00, podendo chegar até a R\$ 900.000,00 ou mais.

Com esses valores e com as entrevistas realizadas junto aos moradores, é possível observar que o sonho de muitos deles está em uma casa exclusiva num loteamento elegante, mas as possibilidades econômicas, a falta de tempo para acompanhar o processo de construção das residências e, por outro

lado, a facilidade de financiamento pelas construtoras e incorporadoras dos condomínios residenciais, levam à opção por condomínios de média alta renda; esses moradores buscam um espaço visualmente mais atrativo, com as promessas de um sistema de segurança eficiente e uma casa prática e inteligente.²

A pesquisa também revela a insatisfação quanto à qualidade dos materiais de baixa qualidade, tanto nos condomínios de interesse social quanto nos de média alta renda. Também foi observada a insatisfação quanto às promessas de uma casa inteligente, pois não foi mencionado que algumas das opções oferecidas na casa-modelo eram sugestões e não estariam inclusas na entrega e o sistema construtivo deixa a desejar, sendo a principal queixa os problemas de ruído em casas germinadas com a solução acústica ineficiente.

Portanto, quando se fala em condomínios, é complicado falar de qualidade. O visual é muito atrativo e sedutor, mas a preocupação das empresas em adotar um processo de construção mais industrializado e principalmente em reduzir custos, resulta na perda da qualidade.

2

Internet Banda larga, com servidor próprio do condomínio, link dedicado 24h por dia dispensando a utilização de linha telefônica	Telefonia Digital Cada casa terá à sua disposição duas linhas de telefonia digital (parceria com a Telefônica)	Intranet Rede interna que permite a solicitação de serviços ao condomínio (personal trainer, cabeleireiro, baby-sitter, reservas do salão de festas, monitoramento de contas) e o acompanhamento de imagens em tempo real, através de webcams instaladas na portaria, playgrounds e outros espaços
E-mail Você terá o seu próprio endereço eletrônico através da home-page do condomínio	*Home Net Center Interruptores ou controles remotos acionam rotinas (luzes, TV, som, cortinas, câmeras, irrigação de jardins...). E podem ser acionadas via internet, de qualquer lugar do mundo	Home Page Utilidades e serviços do condomínio ao seu dispor e possibilidade de acessar, a partir de qualquer local, as facilidades da intranet.
Sistema de Aspiração Central Infra-estrutura para instalação de sistema central de aspiração, novidade tecnológica que torna mais fácil, rápida e eficiente a rotina de limpeza da casa	*Conexão com Pontos Inteligentes Pontos para rede única de dados voz e imagens interligados e distribuídos pela casa, permitindo a escolha dos locais mais convenientes para trabalhar, falar ao telefone ou instalar equipamentos.	* itens opcionais

Quanto à localização desses conjuntos residenciais, nota-se que a cidade está altamente setorizada em bairros de ricos, de pobres, de classe média baixa e os conjuntos de classe média estão localizados próximos ao de média alta renda e alta renda.

São vários os motivos que levam pessoas a optarem por esse tipo de moradia. O principal é a violência, seguida pela preferência de casas aliadas ao conforto de serviços de lazer, segurança e áreas verdes. Mas também são observados:

“Status”

O apelo comercial desse produto (condomínios horizontais fechados) conta, entre outros, com o poder de sedução da exclusividade.

Segundo SANTOS (2002), morar em um condomínio fechado dá status, significa fazer parte do rol dos privilegiados que podem morar isolados e protegidos, convivendo com uma vizinhança homogênea, desfrutando prazerosamente de equipamentos de lazer e da comodidade de alguns serviços sustentados pelo discurso contra a violência.

ROBERTS (2002) cita que *“a questão do “status” se manifesta no sentido de que, ao escolher uma moradia que está entre muros, você está dizendo “eu sou diferente”. Na sociedade atual, as pessoas são diferenciadas pela sua capacidade de consumo. E isso existe até internamente nos condomínios”*.

CALDEIRA (2000) acha que nos enclaves fortificados o uso de materiais e as formas de construções individuais favorecem ornamentos, irregularidades e materiais ostentatórios que exibem a individualidade e o status

de seus moradores. As tecnologias de segurança podem também ajudar a assegurar a aura de exclusividade dos prédios.

Cercas, barras e muros são essenciais na cidade hoje, não só por razões de segurança e segregação, mas também por razões estéticas e de status. Todos os elementos associados à segurança tornaram-se parte de um novo código para a expressão da distinção, um código que CALDEIRA (2000) chama de “estética da segurança”.

Esses elementos têm de ser sofisticados não só para proteger contra o crime, mas também para expressar o status social dos moradores: câmaras sofisticadas, interfones e portões com abertura eletrônica (sem falar do projeto e da arquitetura defensivos) tornam-se afirmações da posição social. São investimentos na aparência pública e devem permitir a comparação entre vizinhos, para mostrar tanto quem está se saindo melhor socialmente quanto quem tem o gosto mais sofisticado, segundo CALDEIRA (2000).

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolo de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais.

Qualidade de vida

Uma das preocupações das famílias que vão morar em condomínios é quanto a melhores condições de vida e mais liberdade, principalmente para as crianças.

ROBERTS (2002) afirma que, para os moradores desses novos enclaves habitacionais, qualidade de vida é entendida principalmente pelas oportunidades que o novo espaço propicia para a família, especialmente para as crianças: brincar ao ar livre e sem a preocupação com a rua e seus problemas.

Novos valores

Os primeiros moradores desses condomínios fechados (Vinhedo 1980/1990), buscavam uma vida no campo, longe das preocupações e agitações que os grandes centros urbanos apresentavam. Esse estilo de vida valorizava o plantio de árvores, a formação de hortas e pomares, as festas associativas, atividades culturais e a vida comunitária (valor de fazer coisas em conjunto).

A partir dos anos 90, o perfil desses novos moradores de condomínios traduz uma nova percepção da cidade: o medo. Essa nova percepção é entendida e traduzida nas ações do seu dia-a-dia. As novas sociabilidades que surgem não comungam uma relação de aproximação entre os vizinhos; casas são construídas com equipamentos de lazer fazendo com que seus moradores não freqüentem as áreas de lazer do condomínio; o traço que constrói e personaliza essas habitações reforça a arquitetura do medo, marcada pela ostentação e símbolos – materiais utilizados nas construções, excesso de ornamentos e detalhes nas fachadas – que produzem a idéia de diferenciação entre os pares desse mesmo local. Outra questão é o desprezo da idéia de comunidade, reforçando a individualidade e a exclusividade.

O mercado imobiliário usa a propaganda para vender esses imóveis e seduz os futuros compradores com um repertório de imagens e valores que falam à sensibilidade e à fantasia das pessoas, a fim de atingir seus desejos. Por trás de argumentos que apontam para um “novo conceito de moradia” e “escolha de um estilo de vida”, está a necessidade das imobiliárias de vender os distanciamentos desses empreendimentos, já que os espaços centrais já não estão mais disponíveis, ou pelo excessivo encarecimento do preço da terra ou pelas leis de zoneamento.

Outro argumento utilizado é a “solução racional” adaptada à “vida moderna de pessoas dinâmicas”, onde a necessidade imobiliária é a diminuição das áreas internas por causa do menor poder aquisitivo dos compradores e também de manter certa taxa de utilização.

Os argumentos dos anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto ao caos, fazendo uso do apelo à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança;.

Estratégias de segurança, ao mesmo tempo em que respondem ao medo, ironicamente o intensificam; ao mesmo tempo em que protegem, intimidam e desnudam as idéias de que todos são acolhidos de forma igual.

O fator segurança é entendido como a possibilidade de deixar portas abertas e objetos das crianças do lado de fora da casa. Também é verificado como a possibilidade de as crianças ficarem soltas todo o tempo fora de casa sem deixar os pais preocupados. Crianças têm oportunidade de viver em liberdade com a segurança que muitos provavelmente nunca tiveram.

Os moradores têm a vantagem de dispor de um sistema de lazer bastante completo dentro do espaço residencial. Contudo, por causa da grande área externa de lazer, existe dificuldade para controlar crianças, colocar limites e estipular regras. Além do mais, surge uma atitude geral de se confundir a vida do condomínio (com sua grande área de lazer) com uma colônia de férias, ainda mais no verão. A dificuldade com relação ao estabelecimento de regras se aplica principalmente às crianças, mas pode também se aplicar a certos adultos.

Para ROBERTS (2002), nos condomínios existe uma “legislação paralela”, que não tem existência real, mas as regras se aplicam ao ambiente

interno. Exemplo: pequenos roubos que são abafados. É como se a comunidade interna fosse entender e perdoar o que fora seria uma infração.

Os condomínios adotam estratégias de segurança, como portaria independente, muro alto, cerca elétrica, sensor toque, central de segurança, monitoramento.

Nos loteamentos Damha, a estratégia, além desses itens citados, é que todos os loteamentos possuem uma rua que circunda todo o loteamento, evitando assim que as casas fiquem encostadas nos muros externos.

4. PODER PÚBLICO, LEGISLAÇÃO E LOTEAMENTO FECHADO

“La reproducción y la organización interna de la ciudad son el resultado de la articulación de tres lógicas o sentidos: la de la acumulación del capital, la del poder político, y de la reproducción de la vida humana”. REESE (2006).

O processo de urbanização gera conseqüências de ordem estrutural e social que podem ser negativas, como a deficiência do sistema de transportes, o congestionamento do trânsito de veículos automotores, a proliferação de habitações subnormais, a ocorrência de inundações (causadas, por exemplo, pela impermeabilização do solo e ocupação de áreas de várzea), a precariedade do saneamento básico, a "favelização" das áreas públicas invadidas, a violência e a privatização de áreas públicas.

Os investimentos públicos favorecem a infra-estrutura industrial e o mercado imobiliário, possibilitando a valorização de áreas após a implantação de infra-estrutura e serviços. Aos governos municipais cabe a competência constitucional de controlar a ocupação do solo e não permitir que o interesse privado sobreponha o público.

Segundo REESE (2006) *“Los efectos perversos del mercado sobre la ciudad no son fatales sino resultado de opciones políticas perversas”*

Há a proliferação de uma modalidade de parcelamento do solo urbano, os "loteamentos fechados", com características especiais que os diferem dos convencionais.

Os *loteamentos fechados*, atropelando a legislação civil e urbanística, são assim concebidos para favorecer, na prática, a privatização do uso das áreas públicas dos loteamentos (áreas verdes e institucionais, sistemas de lazer, ruas e praças, etc.), outrora vocacionadas, em sua origem, ao uso coletivo.

A Lei 6.766/79 não considera como parcelamento do solo urbano qualquer empreendimento submetido a regime condominial (Lei 4.591/64 - Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias). Parcelar, para a lei atual, significa necessariamente criar lotes. Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público. O condomínio urbanístico gera unidades autônomas e não lotes. As unidades residenciais têm acesso apenas a áreas de uso comum dos condôminos, que incluem a malha viária interna ao empreendimento, e não à via ou logradouro público. "É preciso que fique bem claro que, em um condomínio urbanístico, não há divisão física de lotes. O lote é um só e assim continuará sendo. O que existe dentro do lote único são unidades residenciais autônomas, da mesma forma que existem em um prédio de apartamentos".

Algumas leis municipais têm previsto a figura do loteamento fechado, parcelamento implantado segundo a Lei 6.766/79, mas cujas vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo poder público municipal a uma associação constituída pelos moradores.

Segundo ESCORZA (2003), *"está havendo um empobrecimento do espaço público provocado pela obstrução, bloqueio das vias públicas (ruas), onde pessoas são proibidas de circular atendendo interesses particulares e estão devidamente legalizados e aprovados como loteamentos ou condomínios fechados"*.

Na concessão de direito real de uso das áreas públicas dos loteamentos convencionais, operado mediante obstrução das vias internas ao acesso do público, com a colocação de obstáculos, cancelas e guaritas, impera o desejo dos moradores na sua utilização privada, de cunho individual (sossego,

segurança e conforto pessoais), contrapondo o interesse privado ao coletivo, porque essas áreas públicas estão vocacionadas ao uso comum do povo.

O fechamento desses loteamentos traduz-se na tentativa de burlar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e, em especial, no Estado de São Paulo, de contornar a vedação urbanística imposta pela respectiva Constituição. Nos termos do art.17 da Lei 6766/79, o loteador não poderá alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e memorial descritivo.

“Para a desafetação de uma rua, ainda que precedida de autorização legislativa, deve haver um elemento fundamental: ter perdido, de fato, sua utilização pública, seu sentido de via de circulação, ter se tornado desabilitada. Não basta a lei para desafetá-la. É preciso atender ao Interesse público, como qualquer ato administrativo, sem o qual haverá fundamento para contestar a transmutação operada pela lei ordinária que promove a desafetação.” SILVA (1995).

As áreas públicas de um loteamento (espaços livres de uso comum, áreas verdes, vias, praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos), visam a atender às necessidades coletivas urbanas. Algumas estão voltadas à circulação de veículos, pedestres (vias urbanas); outras se destinam à ornamentação urbana (fim paisagístico e estético), têm função higiênica, de defesa e recuperação do meio ambiente, atendem à circulação, à recreação e ao lazer (praças, jardins, parques, áreas verdes e de lazer); na medida em que está se subtraindo as da fruição geral, altera a destinação, objetivos e a finalidade congênita dessas áreas, predispostas que estão para atender ao público indistintamente.

Segundo FERNANDES (2006), *“Entender o papel da lei não é um processo inofensivo, gera conseqüências que são ofensivas: formas informais, corrupção e clientelismo.”*

Está em andamento a aprovação da Lei Nº 3.057 de 2000, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e regularização fundiária (revisão da Lei Federal 6766/79)

Em função de vários pontos ainda não consensuados entre os diversos segmentos sociais e o governo federal, o relatório ainda não foi aprovado.

Sobre a questão dos condomínios urbanísticos, a Lei 6766 não considera como uma modalidade de parcelamento do solo urbano. Esse tema tem gerado polêmica com o setor empresarial. O Ministério das Cidades e representantes do setor acadêmico têm pressionado pela fixação de regras claras e detalhadas, como tamanho máximo desses empreendimentos, distância mínima entre condomínios e outras normas nessa linha.

Na proposta, o condomínio urbanístico é entendido como a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

No Art. 3º, na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas, devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº 10.257(Estatuto da Cidade), de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade e do contrato;

- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI – recuperação pelo poder público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do poder público;
- VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial às praias e ilhas;
- VIII – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

A legislação de parcelamento de solo (6766/79) é suprema, mas é burlada e mina os valores de acessibilidade, liberdade de circulação e igualdade. Cria desigualdade, separação e controle de fronteiras em benefício de algumas pessoas com o intuito único de privilegiá-las com áreas que são públicas e, em alguns casos, usadas de modo indiscriminado.

Analisando a lei federal de parcelamento de solo e as leis municipais de São José do Rio Preto verificou-se que:

Pela Lei **6766/79**, no Art. 4º - I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

Parágrafo IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia

local e § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Na Lei municipal Nº **5138/92**

ARTIGO 15 - A critério da SEMPLAN e C.P.D.D. nas zonas de expansão urbana poderão ser permitidos loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio, obedecidas as normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas no P.D.D.

PARÁGRAFO 1º - Os loteamentos referidos neste artigo se caracterizam pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou de outro sistema de tapagem admitido pela autoridade municipal, que se separam da malha viária urbana ou da área rural adjacente.

PARÁGRAFO 2º - Nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, mas sobre elas recairá concessão especial de uso em favor de seus moradores.

PARÁGRAFO 3º - Nos loteamentos em sistema de condomínio, as vias internas e as áreas de lazer permanecerão no domínio dos condomínios. As áreas institucionais deverão ser doadas ao Município na forma da lei.

ARTIGO 16º - Nos loteamentos em sistema de condomínio, as vias de circulação, as áreas de recreação e demais áreas de uso comum, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público.

I - não poderão ter sua destinação alterada;

ARTIGO 21º - Tanto nos loteamentos fechados como nos loteamentos em sistema de condomínio, os espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser dotados de instalações e equipamentos

próprios para lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida, quadra de esportes, etc.

ARTIGO 22º - Será permitido o livre acesso das autoridades públicas, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e em sistema de condomínio; o acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

ARTIGO 23º - A Secretaria Municipal de Planejamento e o C.P.D.D. deverão analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para a implantação de loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio, levando em consideração os interesses primordiais da comunidade e as diretrizes do P.D.D.

Lei **9000/2003** - “Art. 15 -Parágrafo 4º - Em ambos os loteamentos, as áreas institucionais e as dominiais ficarão situadas fora dos limites da área privativa, em locais a serem indicados pela Administração.”

Art. 2º - O artigo 15 da Lei nº 5.138, de 28 de dezembro de 1992, passa a vigorar acrescido do parágrafo 5º, com a seguinte redação:

“Art. 15 - Parágrafo 5º - As áreas institucionais poderão ser doadas, agregadas a equipamentos públicos já construídos com seus valores embutidos nas áreas, de acordo com o valor apurado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação.”

Lei **5138/92** - PARÁGRAFO 4º - Em ambos os loteamentos as áreas institucionais e as dominiais ficarão situadas fora dos limites da área privativa.

Os condomínios Residências Guilherme Padilia (aprovados em 1997) tiveram participação com a Prefeitura Municipal. Foi verificado, durante as entrevistas feitas para esta pesquisa, que os moradores do condomínio tiveram

acesso à compra das casas através de cadastro realizado junto à Prefeitura, que os encaminhou à empresa responsável pelo empreendimento imobiliário, o que caracteriza favorecimento

Lei 6514/96 : Ementa: altera a Lei de Parcelamento de Solo, em seu artigo 8º, prevendo a participação da iniciativa privada na consecução da Política de Habitação Popular no Município.

Art. 1º - O artigo 8º da Lei 5138/92 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º - Para a urbanização de caráter social com iniciativa, responsabilidade e propriedade da administração pública ou privada, de cunho reconhecidamente social, e financiada por instituição financeira pública, destinada a servir à população de renda inferior a 12 salários mínimos, os conjuntos habitacionais poderão obedecer a critérios específicos e independentes desta legislação, desde que não infrinjam as legislações federal e estadual pertinentes ao assunto, às porcentagens mínimas de áreas públicas impostas pela lei municipal, e obedecendo as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento e principalmente em relação ao plano viário básico do município.

Favorecimento de Aprovação de loteamentos fechados.

Lei **03098/82** - Será permitida a aprovação de loteamento na bacia coletora de águas que alimentam o Rio Preto, acima da represa Municipal, enquanto se coletar água para o consumo da cidade, estando incluído entre o número de melhoramentos públicos exigidos por Lei.

Aprovação do Loteamento Fechado Parque Residencial Dhama em 1992, que está localizado próximo a Represa Municipal.

Ampliação do Perímetro Urbano

O Loteamento Village de La Montagne foi favorecido pela Lei **4951/92**, que diz: “Fica integrada no perímetro urbano de São José do Rio Preto uma área encravada na Fazenda Macacos ou Alegria, situada no primeiro subdistrito de São José do Rio Preto.

O Condomínio Recanto Real : Lei **4952/92** , artigo 1º - Fica permitida a implantação de loteamento em “Condomínio Fechado” na área que passa a ser classificada de zona 2, localizada dentro do perímetro urbano do Município, encravada na Fazenda Piedade

A área institucional do Recanto Real está sendo usada como área de recreação e lazer de uso privativo dos condôminos, alterando assim a vocação da área em questão.

O Condomínio Residencial Márcia: Na mesma data em que a área foi incorporada no perímetro coincide com a aprovação da Lei nº 5055, onde passam a integrar várias áreas no perímetro urbano.

Favorecimento dos loteamentos fechados para a retirada de áreas públicas de dentro dos loteamentos, excluindo o direito às pessoas de terem área pública, principalmente na região dos loteamentos de alto luxo.

Lei **09158/2003**- Insere parágrafo 6º, no artigo 15 da Lei nº 5138/92, para autorizar o Município aceitar, por conveniência pública, em substituição às áreas institucionais, a doação de obras de uso institucional - loteamentos fechados e condomínios.

Entende-se que o poder público age de forma clientelista, burlando leis e não exigindo o cumprimento das mesmas, além de favorecer o mercado imobiliário, ao promover ampliação do perímetro urbano, construção de infra-estruturas e permitindo aprovações irregulares.

A lei 8851, de 31/01/03, substitui área condominial por serviços e a lei 9158/03 substitui área institucional por serviços. A prefeitura está entregando parte da cidade para o empreendedor privado, ao substituir áreas institucionais por serviços, considerando que “nunca” a determinada região precisará de escolas, postos de saúde, hospitais, secretarias de serviços e atendimento.

A prática de forma clientelista tem causado todo tipo de impacto territorial, fechamento do sistema viário (Débora Cristina, Village Sta. Helena, Condomínio Village Flamboyant e Bourgainville), impacto urbanístico, sócio-político, criando diferenciação entre a população (moradores dos loteamentos fechados e moradores fora dos muros), espaços públicos privatizados, impacto ambiental (aprovação de condomínios junto a parques públicos, próximos a rios) e impacto socioeconômico; promove a separação de grupos sociais, com o zoneamento atual, aparta e exclui a população de menor renda.

Com a implantação de moradias sociais em locais distantes, a prefeitura está cada vez mais deixando as pessoas apartadas do acesso a serviços e a melhores condições de transporte e, conseqüentemente, de acesso ao trabalho e a melhor qualificação.

Analisando a legislação urbanística e os loteamentos fechados, foi verificado que:

1- Residencial Jardins- com gleba 443.292, 10 m², sendo 15% da área total- 66.493, 82 destinados à área verde e institucional. Analisando os dados, foi verificado que, para atingir essa porcentagem, foi acrescida a área de recreação (privativa).

Área institucional- 22;929, 60 m²

Área verde- 37.947, 65 m² + 26.263,00 m² de áreas de recreação

2- Condomínio Green Palm

Gleba- 87.895, 28 m²

15%- 13.184, 29 m²

Área institucional- 965, 99 m²

Área verde- 10.994, 72 m²

Total: 11.960, 71 m²

Está faltando uma diferença de 1.223, 58 m²

Também foi verificado que alguns dos loteamentos aprovaram seus projetos urbanísticos com certo número de lotes e depois foram executados com mais.

Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais	Projeto	Lotes executados
Cond. Recanto Real	445	507
Lot. Village De La Montagne Residencial Gaivota	630	631
Cond. Res. Padilia 1,2 e 3	586	600
Cond. Green Village II	117	127
Cond. Res. Vale Verde	126	136
Cond. Res. Vila Borghese	50	72
Res. Noth Valley	179	197
Res. West Valley	100	116
	92	109

Tabela 8: Diferenças quantitativas entre projeto e Lotes Executados

Fonte: Elaborado pela autora, 2005.

O Green Village III tem algumas particularidades, como: a aquisição da terra foi através de uma licitação da Prefeitura de São José do Rio Preto, que propôs uma troca pela área de 39.488,09 m²; a empresa deverá executar um parque ecológico (os brinquedos são de eucalipto roliço), que está localizado junto ao condomínio, no valor de R\$ 1.800.000,00, podendo ter uma variação a favor da empresa, reduzindo os custos e aumentando o lucro.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais Implantados de Forma Dispersa.

Os loteamentos fechados e os condomínios residenciais são novas configurações territoriais que têm como características: a urbanização de forma dispersa, fragmentada em torno de eixos rodoviários, superando os limites municipais; indefinição do que é “rural” ou “urbano”; urbanização de forma privada, fechada; ocupação da periferia por usos de maior valor, gerando novos impactos ambientais, sendo os loteamentos fechados e condomínios residenciais uma das formas de dispersão.

Em São Paulo, pode-se observar que, entre 1945 e 1950, teve início um longo processo de saída das fábricas, que abandonavam os antigos bairros industriais junto às ferrovias. Essa mudança pode ser considerada como uma primeira forma de dispersão industrial. Na segunda etapa, entre 1970 e 2005, ocorreu um processo de dispersão mais amplo: as unidades fabris passaram a ser instaladas em municípios mais distantes, em cidades do vale do Paraíba, nas cidades de Campinas e da Baixada Santista, dando origem a novas regiões e aglomerações metropolitanas.

A dispersão industrial e do mercado de trabalho levaram à instalação de bairros residenciais nas proximidades das fábricas, também dispersos, ocupados por setores de renda baixa e média baixa como também por favelas.

A formação dos bairros dispersos, destinados à acomodação das faixas de renda média e alta deve-se à ocupação (por parte dos trabalhadores técnicos das indústrias), de municípios fora da região metropolitana de São Paulo, nos quais os custos dos imóveis e da vida familiar são bem mais reduzidos do que os da capital, além de serem mais próximos de seus novos locais de trabalho.

Outra parte desses trabalhadores, que continuou residindo na capital, se deslocava em veículos particulares ou ônibus fretados pelas empresas. Um terceiro grupo, formado pelos que continuaram a trabalhar em pólos centrais das áreas metropolitanas e adjacências, passou a residir em áreas urbanizadas de menor porte, em outros municípios, organizando, em sentido inverso, sua mobilidade das áreas periféricas em direção aos centros.

Esse processo de urbanização dispersa (multiplicação de áreas urbanizadas, fora das cidades já existentes e isoladas em meio ao campo) inclui pavilhões industriais isolados, condomínios para fábricas, centros de escritórios para serviços, lazer, “shopping centers”, grandes centros comerciais especializados, centros universitários de pesquisa, aeroportos e centros hospitalares.

Com o surgimento de novos bairros populares ao redor das indústrias, vieram também problemas graves, como dificuldade de mobilidade (longas distâncias requerem gasto com transporte) e de acesso a bens e serviços públicos (hospitais, farmácias e escolas, por exemplo). Diminuiu também o acesso a oportunidades de convívio, de trabalho e de lazer.

Empreendimentos com múltiplos usos residenciais, comércio, escritórios e serviços e indústrias, centros de serviço e lazer não poluentes também são outro segmento de dispersão.

A partir da década de 70, ocorre, tanto no campo como na cidade, a difusão generalizada das modernizações; construção e expansão de estradas de rodagem e a criação de um moderno sistema de telecomunicações possibilitaram maior fluidez no território, além de permitir a unificação do mercado em escala nacional.

As mudanças da urbanização do território de forma dispersa são propiciadas pela mobilidade e acessibilidade com a modernização das estradas e dos meios de comunicação como “Internet” e comunicação de voz por “IP” (uso de telefone via Internet), onde ocorre a unificação dos meios de transporte e de comunicação, e as condições se tornam propícias para uma verdadeira integração do território.

A primeira etapa da fuga de paulistanos para os condomínios horizontais se deu nos anos 80, em direção a Barueri e a Santana do Parnaíba (Alphaville e Tamboré), Cotia (Granja Viana) e Arujá. Em 1977, houve o movimento rumo a municípios como Jundiaí e Vinhedo, na direção de Campinas.

Segundo ZANETTI (2005), *“o avanço dos condomínios horizontais e loteamentos de médio e alto padrão praticamente esgotou as áreas disponíveis em um raio de 100 km ao redor da capital. Terrenos nobres às margens das rodovias Castelo Branco, Bandeirantes, Anhangüera e Dutra são cada vez mais raros. A interiorização dos condomínios surge, então, como uma excelente oportunidade de negócios para a construção civil. Segundo Lincoln Jorge Marques, engenheiro civil e consultor imobiliário, os novos negócios são conseqüência de um deslocamento dos investimentos para o interior, onde há um constante crescimento da economia.”*

A urbanização dispersa começa a ser estudada no País porque gera novas preocupações em aspectos como a distribuição de água, a coleta de lixo e o transporte público, serviços mais difíceis (e caros) nesse ambiente fragmentado do que na cidade tradicional, aonde as áreas de crescimento vão sendo anexadas junto à área central, ao contrário da cidade fragmentada, onde vão se formando núcleos dispersos.

Segundo REIS FILHO (2006), as novas formas de expansão do tecido urbano apresentam um conjunto de características antes inexistentes, que permitem identificá-las como uma nova modalidade de tecido urbano, como:

1) As áreas com freqüência são isoladas do tecido urbano tradicional, caracterizando descontinuidades, núcleos isolados, empreendimentos de grande porte ocupando vazios urbanos de áreas consolidadas, renovação urbana e reconstrução em áreas degradadas;

2) Os empreendimentos são espaços de uso coletivo com infraestrutura e serviços e, freqüentemente, edificações;

3) Esses empreendimentos apresentam diversificação de tratamento urbanístico, que os diferencia de outros próximos;

4) Os empreendimentos são espaços de uso coletivo em propriedades privadas no quadro de condomínios;

5) Por razões institucionais e legais, esses empreendimentos, para viabilizar a gestão dos complexos, assumem necessariamente a forma de condomínios. Inexiste legislação específica atualizada para esse tipo de agenciamento urbano. Os conjuntos são aprovados como loteamentos e, quando da implantação, são murados, incorporando os espaços públicos para uso exclusivo do condomínio;

6) Empreendimentos mais simples podem ter uma só finalidade, como a residencial, mas os de maior porte quase sempre atendem a múltiplas finalidades, incluindo residências, escritórios, indústrias, lazer, comércio, serviços diversos;

7) Esses empreendimentos de uso coletivo exigem sistemas de serviços e gestão complexos, onde foi substituída a gestão pública pela gestão privada com forma condominial;

8) As áreas com tecido urbano isolado adquirem autonomia, tendo sua própria infra-estrutura, seus serviços e espaços de uso comum.

Crescimento das Cidades Médias

Outro ponto importante da urbanização brasileira é o papel crescente das cidades médias na rede urbana. Nas últimas décadas, as transformações econômicas decorrentes do processo de globalização têm implicado mudanças importantes na dinâmica urbano-regional, principalmente no sentido de uma maior urbanização do interior e de uma maior concentração da população em cidades de porte médio.

Segundo BERNARDES (2006), *“após a década de 50, amplia-se o número de cidades médias no Brasil, em um contexto de redefinição do porte dos núcleos urbanos. Na década de 90, definiu-se como cidade média o município com população em torno de 100 mil habitantes. São múltiplos os elementos que levam ao crescimento desse nível urbano. Entre eles destacam-se a dispersão da indústria, que até há pouco tempo se concentrava em áreas metropolitanas, a modernização do campo, a proximidade das indústrias agrícolas e as novas formas de consumo material e de consumo imaterial. Esse fenômeno é geral, mas tem particular expressão na área mais desenvolvida do País. Por tratar-se da área mais densamente urbanizada do território nacional, tem condições de adaptar-se às novas exigências do período histórico atual. Graças às cidades médias, está ocorrendo a redistribuição das classes médias pelo território, associada à presença de um número crescente de letrados, indispensáveis aos novos modos*

de produção a que presidem. Com a difusão, desde os anos 70, do ensino universitário no País, muitas dessas cidades são, em certos estados, importantes centros de pesquisa. As atuais cidades médias exercem atração para os fluxos migratórios e algumas delas estão atingindo o estágio sub-metropolitano, cuja dimensão irá variar segundo as regiões”.

	Cidades do Estado de São Paulo	Censo 2000		Cidades médias de 100 a 500 mil habitantes	Censo 2000
1	São Paulo	10.838.581	26	Americana	200.607
2	Guarulhos	1.251.179	27	Araraquara	197.039
3	Campinas	1.045.706	28	Itapevi	196.551
4	São Bernardo do Campo	788.560	29	Hortolândia	194.289
5	Osasco	705.450	30	Rio Claro	186.998
6	Santo André	669.592	31	Santa Bárbara d'Oeste	185.623
7	São José dos Campos	600.049	32	Araçatuba	179.717
8	Sorocaba	565.180	33	Indaiatuba	175.933
9	Ribeirão Preto	551.312	34	Cotia	175.008
			35	Ferraz de Vasconcelos	171.329
	Cidades médias de 100 a 500 mil habitantes		36	Francisco Morato	164.971
1	Santos	418.316	37	Itapeverica da Serra	157.280
2	São José do Rio Preto	406.826	38	Itu	152.941
3	Mauá	406.242	39	Pindamonhangaba	141.039
4	Carapicuíba	382.772	40	Itapetininga	140.425
5	Diadema	389.503	41	Bragança Paulista	140.789
6	Mogi das Cruzes	365.993	42	Mogi Guaçu	138.918
7	Piracicaba	360.762	43	São Caetano do Sul	134.295
8	Bauru	350.492	44	Atibaia	126.940
9	Jundiaí	344.779	45	Jaú	123.374
10	Itaquaquecetuba	340.596	46	Franco da Rocha	122.273
11	São Vicente	325.437	47	Botucatu	119.298
12	Franca	321.969	48	Cubatão	119.068
13	Guarujá	299.023	49	Ribeirão Pires	116.677
14	Limeira	274.906	50	Catanduva	115.287
15	Suzano	272.452	51	Araras	114.682
16	Taubaté	267.471	52	Jandira	110.045
17	Barueri	256.824	53	Barretos	109.238
18	Embu	240.037	54	Poá	108.017
19	Praia Grande	237.494	55	Várzea Paulista	107.760
20	Sumaré	231.627	56	Birigui	106.313
21	Taboão da Serra	221.176	57	Salto	106.207
22	Marília	220.017	58	Votorantim	105.446
23	São Carlos	214.786	59	Tatuí	105.030
24	Jacareí	208.471	60	Sertãozinho	104.618
25	Presidente Prudente	204.036	61	Ourinhos	104.448

Tabela 9: Cidades médias de 100 a 500 mil habitantes

Fonte: Tabela elaborada pela autora a partir dos dados do Censo do IBGE de 2000.

“O crescimento das cidades médias e a formação de aglomerados urbanos em torno de alguns desses centros são processos fundamentais na dinâmica urbano regional brasileira nas últimas décadas. A Constituição Federal

de 1988 (Art. 26, § 3o.) ao descentralizar a organização regional dos Estados, conferindo-lhes a autonomia para a criação de regiões metropolitanas, criou, também, uma nova figura de gestão regional que é a Aglomeração Urbana, entidade formada pelo agrupamento de municípios limítrofes, conurbados, objetivando a gestão das funções urbanas de interesse comum”. BRAGA (2005)

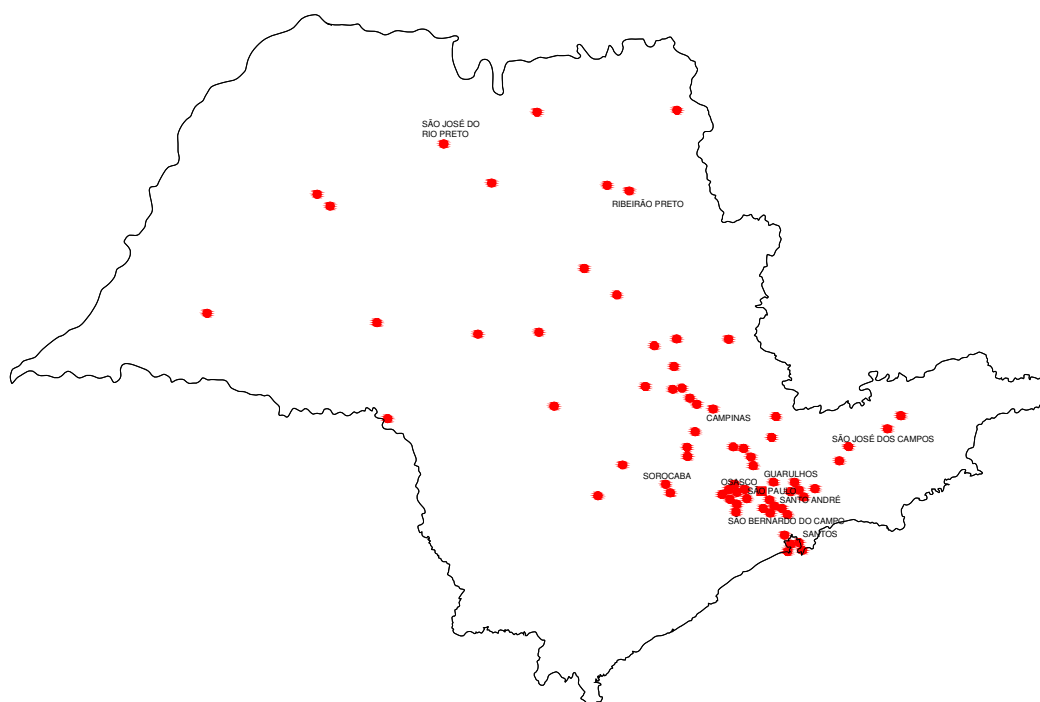


Figura 48 – Mapa das Aglomerações Urbanas do Estado de São Paulo – 2006

Fonte: Elaborado pela autora, 2006.

Para KOITI (2005), o fenômeno da aglomeração urbana pode ser compreendido como o processo em que há uma expansão espacial de núcleos urbanos distintos, gerando fluxos e um avanço da malha urbana, que acabam por extrapolar os limites políticos-administrativos dos municípios. Ou seja, uma única cidade passa a corresponder em mais de um município, mas não há necessariamente uma contigüidade da malha urbana, já que os fluxos também devem ser considerados nesse processo.

Brasil, Unidade da Federação e Município	Urbana			
	1970	1980	1991	2000
São Paulo	14.277.802	22.196.896	29.314.861	34.586.021
Campinas	335.469	591.415	824.924	953.030
São José dos Campos	132.467	276.873	425.515	532.743
Ribeirão Preto	196.458	308.367	426.819	502.760
São José do Rio Preto	110.175	178.970	275.450	337.096
Piracicaba	127.776	197.881	269.961	317.374
Bauru	121.060	180.772	255.669	310.442
Jundiaí	145.700	221.810	266.235	300.207
Limeira	77.169	137.809	177.934	249.046
São Carlos	75.712	110.235	148.408	192.998
Presidente Prudente	92.601	129.646	160.227	189.186
Jaú	56013	73727	93816	123.374

Tabela 10: Dados do IBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)

Fonte: IBGE - Censo Demográfico, 2000.

O desenvolvimento das cidades interioranas de médio porte se deve, entre outros fatores, aos investimentos nos sistemas de transporte, infra-estrutura rodoviária que favoreceram a acessibilidade. De forma geral, pode-se definir a acessibilidade como sendo uma medida de esforço para se transpor separações espaciais, caracterizadas pelas oportunidades apresentadas ao indivíduo ou grupo de indivíduos para que possam exercer suas atividades tomando parte do sistema de transporte.

Segundo RAIÁ JUNIOR (1997), a acessibilidade torna possível o acesso dos indivíduos aos locais de empregos, lazer, estudo, equipamentos públicos etc., e é função tanto do uso do solo quanto das características do sistema de transporte.

A malha paulista de rodovias começou a ser pavimentada no final da década de 40 do século passado, quando teve início a implantação do chamado “rodoviarismo” no País, fenômeno que alavancou, na década seguinte, a implantação da indústria automobilística. Em termos físicos, a malha paulista é constituída por um conjunto de eixos rodoviários de grande capacidade que, a partir da capital, irradia-se na direção do interior e litoral, atingindo os limites do estado, refletindo nessa configuração radial, a geografia do processo de

desenvolvimento da economia paulista, assegurando as condições básicas para a dispersão urbana.

O que diferencia as cidades são suas várias configurações espaciais, tanto ao longo da história como no espaço, em um único tempo. As várias especificidades estão marcadas principalmente pelo tamanho, mas também por sua história, e por sua inserção na rede regional e mundial, definindo estruturas internas bastante diferenciadas.

Como qualquer sistema ou organismo, suas partes se diferenciam quando crescem, tornam-se organismos complexos, mais eficientes, mais processadores de matéria e energia, mais desenvolvidos econômica, social e culturalmente, mas também com maiores problemas: impactos urbanos mais complexos, conflitos sociais, disfunções econômicas e políticas.

A cidade é produto e condição de reprodução de uma sociedade. Sua estruturação física em diferentes bairros, ricos e pobres, setores urbanos, salubres e insalubres, apropriações da natureza, centros e periferias, é a manifestação das relações sócio-econômicas, do acesso desigual aos meios e condições de produção e de trabalho, historicamente determinadas. Em suma, a estruturação interna de uma cidade reflete a organização social, tanto na sua produção como na distribuição dos seus bônus. Assim, lutar por uma cidade melhor é antes de tudo lutar por uma sociedade mais justa, implicando mudanças nas relações sócio-econômicas.

O processo de crescimento urbano por substituição do tecido, caracterizado morfológicamente pela verticalização e pela densificação do tecido construído no Brasil, possui íntima relação com a estrutura fundiária, na medida

em que vem ocasionando a alteração do sistema de propriedade unifamiliar do solo por um novo padrão fundiário condominializado.

A análise das formas de crescimento e de estruturação intra-urbana, da questão fundiária e, mais especificamente, da questão do valor do solo urbano, bem como da formação do acesso à propriedade do solo no Brasil, serve como subsídio para discutir a distribuição das diversas classes sociais no espaço da cidade, especialmente nas fases recentes de reestruturação do capitalismo.

5.2 Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais Como Novas Formas de Segregação

“A segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades capitalistas. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade” CALDEIRA (2000).

Para SABATINI (2006), a segregação espacial ou residencial é a aglomeração no espaço de famílias da mesma condição social ou segundo a etnia, origens migratórias, etárias e socioeconômicas.

A separação entre bairros ricos e pobres, observa PASTERNAK (2004), teve início na década de 40. Até então, "a segregação era mais por tipo de casa e não por bairro".

CALDEIRA (2000) diz que, ao longo do século XX, a segregação social teve pelo menos três formas diferentes de expressão urbana. A primeira ocorreu do final do século XIX até 1940 e originou cidades concentradas, onde os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana e viviam segregados

por tipos de moradia. A segunda forma, a centro-periferia, impôs-se dos anos 40 até os anos 80 e caracterizou-se pela separação de grupos por grandes distâncias: classes média e alta residiam no centro da cidade com toda infraestrutura disponível e os pobres viviam nas distantes e precárias periferias. A terceira forma vem se configurando desde os anos 80; sobrepostas ao padrão centro-periferia, essas transformações recentes geram espaços onde diferentes grupos estão próximos, mas são separadas por muros, altas tecnologias em segurança e muitas vezes não circulam ou interagem nas mesmas áreas. Os enclaves fortificados, que são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho, se caracterizam como o principal instrumento desse novo modelo de segregação espacial.

TELLES (2004), afirma que, “a segregação urbana continua operante e o crescimento periférico da cidade continua a acontecer. Mas a dinâmica já não é a mesma; os deslocamentos sócio-espaciais respondem a outras circunstâncias. Em contraste com as décadas passadas, não são mais alimentados pelos fluxos migratórios que diminuíram no correr da década de 1980 e chegaram a apresentar saldos negativos nos anos 90. Respondem a fatores de expulsão que ainda precisam ser mais bem compreendidos, mas que se dão no cruzamento entre as forças operantes no mercado de terras e a especulação imobiliária, a fragilização dos vínculos de trabalho e encolhimento de alternativas de emprego, e outros tantos que vêm de uma história já antiga de ausência ou precariedade de políticas habitacionais. Se nas décadas anteriores os deslocamentos espaciais traduziam” trajetórias de inserção”, agora são as ”trajetórias de exclusão“ que predominam em um cenário urbano muito alterado (esvaziamento das antigas (concentrações industriais, os novos serviços do terciário de ponta, os grandes

equipamentos de consumo que se espalham em grande arco atingindo as regiões, mesmo as mais distantes, e mais o que a literatura vem chamando de “novas centralidades”) e no contraponto de uma diminuição relativa da concentração populacional nas áreas centrais e regiões do seu entorno.

Para MARCUSE (2004), “do ponto de vista das políticas, uma base segura para a conclusão de que a segregação e os guetos (áreas de concentração espacial adotadas pelas forças dominantes na sociedade para separar e limitar um determinado grupo populacional, externamente definido como racial, étnico ou estrangeiro, tido e tratado como inferior pela sociedade dominante) são ruins, e para que talvez tomemos posição acerca dos enclaves excludentes (áreas de concentração espacial nas quais membros de um determinado grupo populacional, definido por sua posição de superioridade em termos de poder, riqueza ou status em relação a seus vizinhos, aglomerando-se de modo a proteger essa posição) é que a alocação involuntária de espaço a qualquer grupo é indesejável em uma sociedade democrática. Uma segunda base reside no desejo da diversidade, da mistura, das trocas e comunicações abertas entre os grupos populacionais em uma sociedade democrática.

O acesso à moradia depende do acesso ao trabalho, à educação e às tecnologias. O problema é que as chances dos pobres no mercado de trabalho são limitadas, devido a diversos fatores, como: dificuldade de locomoção para os centros, onde se concentram as maiores ofertas de emprego e fluxo de informações de mercado; dificuldade de atualização em relação às novas tecnologias, já que o mercado exige pessoas cada vez mais qualificadas e dificuldade de acesso a cursos (mesmo que sejam gratuitos) que valorizem sua formação, pois na maioria das vezes essas pessoas não têm condições de pagar

uma passagem de metrô ou de ônibus. Esses entraves minam as oportunidades das classes menos favorecidas terem acesso a moradias de melhor qualidade e em locais mais estratégicos. SABATINI, CÁCERES E CERDA (2004) comentam que *“Quanto maior o tamanho de áreas homogêneas pobres, maior gravidade dos problemas sociais e urbanos para seus moradores. (...) Os tempos de viagem crescem, já que essas pessoas percorrem grandes distâncias para encontrar algo diferente de sua vizinhança carente, como locais de trabalho, moradia de outros grupos sociais, e serviços e equipamentos de algum nível. No âmbito social, a segregação em larga escala estimula sentimentos de exclusão e desenraizamento territorial, agravando os problemas de desintegração social”*.

Ao analisarmos os pontos que influenciam na segregação, devemos considerar também as políticas habitacionais, que podem contribuir para o acesso dos cidadãos à moradia digna e à cidade em um sentido amplo. Segundo MARQUES e TORRES (2005), *“Isso acontece quando o Estado produz habitação de interesse social de qualidade e em grande escala, contribuindo para a redução das desigualdades de acesso a serviços. A produção de habitação social pelo Estado influi positiva ou negativamente sobre os processos de segregação territorial. Positivamente, quando reduz a segregação ao construir habitação social em locais em que é baixa a presença relativa de grupos sociais de baixa renda. Negativamente, uma vez que o Estado pode reforçar a segregação ao construir empreendimentos para os grupos sociais pobres em locais já segregados espacial e socialmente, ou quando remove esses grupos das áreas ricas da cidade”*.

O Estado define sua política monetária, orçamento, arrecadação de impostos e satisfação das necessidades sociais da população baseada na lógica

econômica e na expansão do mercado, rompendo compromissos sociais, gerando solidão e marginalidade e causando intolerância, discriminação e exacerbação dos particularismos.

A segregação residencial tem sua dinâmica na distribuição de grupos sociais no espaço. *“Além de constatar que essa segregação cresceu na última década, tratamos de refletir sobre as causas e os significados desse processo. Por um lado, tentamos mostrar que a separação residencial entre ricos e pobres não é uma mera curiosidade sociológica, mas que traz consigo importantes repercussões para as oportunidades econômicas e sociais dos indivíduos e das famílias residentes nas áreas mais segregadas”*. MARQUES (2005).

A periferia é constituída de espaços homogêneos social e espacialmente separados entre si, configurando a intensa segregação entre áreas ricas e pobres. Espaços pobres apresentam características diferentes entre si no que diz respeito ao acesso a equipamentos públicos ou a características diferentes e intensidades de mazelas urbanas como desemprego e violência.

O local de moradia é muito importante para a população mais pobre porque, ao isolá-la dos circuitos sociais e econômicos (moradia popular e de interesse social longe do centro da cidade), diminuem suas possibilidades de interação e de mobilidade social.

A distribuição espacial dos bairros no território das cidades tende em geral a refletir a distribuição dos diversos segmentos sociais. Pode-se dizer que a organização espacial dos diferentes estratos de renda tende a ser legitimada pela história da cidade; uma espécie de organização de acordo com a qual as classes mais abastadas tendem a se concentrar em certas zonas, a classe média em outras e os estratos de renda mais baixa em outras ainda. Essa distribuição é

freqüentemente alterada ao longo do tempo e áreas outrora periféricas passam à condição de áreas nobres. Áreas outrora residenciais de classe alta tornam-se distritos comerciais. Essa dinâmica urbana, típica das grandes cidades, tem clara explicação a partir da lógica econômica de ocupação do território.

“O quadro de contraposição entre uma minoria qualificada e uma maioria com condições urbanísticas precárias se relaciona com todas as formas de desigualdade, correspondendo a uma situação de exclusão territorial. Essa situação de exclusão é muito mais do que a expressão da desigualdade de renda e das desigualdades sociais: ela é agente da reprodução dessas desigualdades. Em uma cidade dividida entre a porção legal, rica e com infra-estrutura, e a ilegal, pobre e precária, a população que está em situação desfavorável tem muito pouco acesso a oportunidades de trabalho, cultura e lazer.” ROLNIK (2000).

Para VILLAÇA (2001), *“As classes dominantes escolhem a direção de crescimento em função de atrativos do sítio natural e principalmente em função da relação que desenvolvem com suas áreas de comércio, serviços e empregos, ou seja, em virtude da sua inserção na estrutura urbana que elas próprias produzem. Quanto mais essas camadas se concentram em determinada região da cidade, mais elas procuram trazer para essa mesma região importantes equipamentos urbanos. Quanto mais o conseguem, mais vantajosa essa região se torna para aquelas camadas e mais difícil se torna abandonar essa direção de crescimento. Abandonar a direção radial significa piorar a acessibilidade”.*

Os condomínios fechados não são um fenômeno isolado, mas a versão residencial de uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas. (...) Eles estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes médias e altas vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Estão

mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. CALDEIRA (2000).

TRAMONTANO (1998) defende que esses condomínios fechados têm como ponto comum "*a negação da diversidade que a cidade propõe*". Ele argumenta que "*a diversidade tem como grande produto a tolerância e uma cidade feita de condomínios não tem isso*".

O "status" é um dos fatores que atraem as classes altas aos condomínios fechados. CALDEIRA (2000) comenta que a construção de símbolos desse "status" é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Os loteamentos e condomínios fechados são claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. A transformação dos condomínios fechados em espaços de prestígio exigiu algumas mudanças importantes de valores das classes altas: residências coletivas passaram a ser preferidas as residências individuais; moradias coletivas, como prédios de apartamentos, foram desvalorizadas por causa de sua associação a cortiços e áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura.

BIBLIOGRAFIA

Bibliografia

AZEVEDO, Eurico de Andrade. Loteamento Fechado, Revista de Direito Imobiliário, vol. 11, janeiro /junho – 1983.

BERNARDES, Adriana. Cidades Médias. Disponível em: <http://www.mre.gov.br/CDBRASIL/ITAMARATY/WEB/port/consnac/ocupa/procurb/cmédias/>. Acesso em 22/04/2006.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo, Fapesp, 1998.

BUENO, José Carlos de Lima. Evolução da Lei de Zoneamento de São José do Rio preto, Tese de Mestrado; E.E.S.C. \ USP, 1979.

BUENO, José Carlos de Lima. A expansão Física de São José do Rio Preto de 1980-2000, Tese de Doutorado, FAU USP, 2003.

BRAGA, Roberto. Cidades médias e aglomerações urbanas no Estado de São Paulo: Novas estratégias de gestão territorial. Anais do X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA – São Paulo, 20 a 25 de março de 2005.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

CARVALHO, João Carlos de. Colapso do Edifício Itália e suas conseqüências no mercado imobiliário. Disponível em: <http://www.ibracon.org.br/documentos/AreiaBranca/TrabalhoJoaoCarlos.pdf#search='apartamento%20no%20Condom%C3%ADnio%20%20em%20S%C3%A3o%20Jos%C3%A9%20do%20Rio%20Preto%2C'>. Acesso em 2006.

CORREA, Marival. Diário da Região, São José do Rio Preto, 19 de março de 2006.

ESCORZA, Rosângela. A urbanização do rural: condomínios horizontais em Vinhedo /SP. Dissertação de Mestrado. FAU /PUCCAMP Campinas 2003.

FERNANDES, Edésio. Cidade: uma visão sócio-jurídica e ambiental. Disciplina Território e Poder – PUC Campinas, 2006.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Miniaurélio: o dicionário da língua portuguesa / Aurélio Buarque de Holanda Ferreira. 6.ed. Curitiba, 2005.

FREITAS, J.C.de. Da legalidade dos loteamentos fechados. São Paulo, jan. 1998. Disponível em: <<http://www.mp.sp.gov.br/caouma/Doutrina/Urb/Da%20legalidade%20dos%20loteamentos%20fechados-Jos%C3%A9%20Carlos%20de%20Freitas.htm>> Acesso em: 18 out. 2004.

HARVEY, David. Temas Urbanos e Regionais: O Trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Revista Espaço & Debates, 1982.

KOITI, V.; MAGON, A. O processo de aglomeração urbana: um estudo sobre Presidente Prudente e Álvares Machado no Estado de São Paulo, Brasil. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (110). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-110.htm>> [ISSN: 1138-9788].

Lei Nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm Acesso em 22/04/2006.

Lei Nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm> Acesso em: 18 out. 2004.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: A segregação e o Estado. Revista Espaço & Debates – São Paulo, v. 24 n. 45, 2004.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade / Ermínia Maricato: coordenação Wanderley Loconte – São Paulo: Atual, 1997.

MARIZ, Juliana. Redutos de Sossego. Revista Veja, 2003.

MARQUES, Eduardo e TORRES, Haroldo – São Paulo – Segregação, Pobreza e Desigualdades Sociais – São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005.

MELLO, Rodrigo Bandeira de. O Estudo da Mudança Estratégica Organizacional em Pequenas Empresas de Construção de Edificações:Um Caso Em Florianópolis. Universidade Federal De Santa Catarina. Florianópolis, 1997 Disponível em:<http://www.eps.ufsc.br/disserta98/Mello>. Acesso em 2006.

MUKAI, Toshio, Parecer, in Boletim de Direito Municipal, Editora NDJ Ltda., nº 8, agosto de 1998.

NETTO, José Peres – A violência do Estado - 2001 www.cosmo.com.br/especial/violencia/default.shtm

PASTERNAK, Suzana. A pesquisa sobre segregação: conceitos, métodos e medições Revista Espaço & Debates nº 45 – Segregações Urbanas. São Paulo, 2004.

PETISCO, A C A e FERNANDES, A C F 1999 “Reestruturação econômica e espacial da rede urbana /regional paulista e globalização.” Artigo apresentado no 2º COLÓQUIO SOBRE LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALIDADES, Santa Fé, Argentina.

RAIA JUNIOR, Archimedes Azevedo; SILVA, Antonio Nelson Rodrigues da; BRONDINO, Nair Cristina Margarido (1997). Comparação entre medidas de acessibilidade para aplicação em cidades brasileiras de médio porte. In: XI

CONGRESSO DE PESQUISA E ENSINO EM TRANSPORTES. Anais, v.2,p.997-1008. Rio de Janeiro.

REESE, Eduardo. Urbanización capitalista y mercados de tierras. Disciplina Território e Poder – PUC Campinas, 2006.

REIS, Nestor Goulart. Urbanização e Planejamento no Brasil – 1960/1983. Cadernos de Pesquisa do LAP Nº 11, 1996.

REIS, Nestor Goulart, Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano /Nestor Goulart Reis, São Paulo: Via das Artes, 2006.

ROBERTS, Ana Mércia Silva. Cidadania Interditada: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos-SP)/Ana Mércia Silva Roberts. Campinas, SP, 2002.

ROLNIK, Raquel. Instrumentos urbanísticos: concepção e gestão. Oculum Ensaio; Revista de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n. 1, p. 5-12, dez. 2000.

ROUSSEAU, J-J. Do contrato social, ensaio sobre a origem das línguas, discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens, discurso sobre as ciências e as artes. 2.^a Ed. São Paulo: Abril Cultural, 1978.

ROZANI, Marina Richard Pontes. Evolução do zoneamento urbano na última década. UNESP, 1999.

SABATINI, Francisco – Aula na Disciplina: Territórios e Poder - PUC-Campinas-Campinas – 2006.

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo e CERDA, Jorge. Segregação residencial nas principais cidades chilenas: Tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. Revista Espaço & Debates – São Paulo, v. 24 n. 45 , 2004.

SALGADO, Elisabeth Carvalho De Oliveira, O "loteamento residencial fechado" no quadro das transformações da metrópole de São Paulo, São Paulo, junho de 2000.

SANTOS, Denise Mônaco dos. Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. Dissertação de Mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos. São Carlos, 2002.

SANTOS Jr., O A 1995 Reforma Urbana: por um novo modelo de planejamento e gestão das cidades. Rio de Janeiro: FASE /UFRJ- IPPUR.

SILVA, José Afonso da "Direito Urbanístico Brasileiro", 2^a ed., 1995, Malheiros.

SOUZA, M A de 1999 "O II PND e a política urbana Brasileira: uma contradição evidente." In DÉAK, C e SCHIFFER, S R (org.) O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus de Presidente Prudente – São Paulo – Brasil 2003.

TEIXEIRA, Carlos M. Alphaville e Alphaville. Textos publicados no portal Vitruvius. Arqutextos Nº 021, Fev./2002.

TELLES, Vera. Pontos e Linhas I- Pontos e linhas de um debate: o urbano como questão, Paris, 2004.

TRAMONTANO, Marcelo – Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar: uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Paris. São Paulo. Tóquio. Tese de Doutorado, FAU USP, 1998.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo, Estúdio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

Depoimentos

Eng. Alberto Engelbrecht, Prefeitura Municipal de São Carlos, 2006.

Angelo Erico Granato, diretor de projetos da Encalso, 2006.

Augusto S. Bueno, primeiro morador do condomínio de S.J.R.P, 2004.

Arquiteto Jose Carlos de Lima Bueno, secretário do meio ambiente de SJRP, 2005.

Marco Antonio Rodeiro de Medeiros – corretor de imóveis, 2006.

Dr. Marden Ivan Negrão, primeiro em empreendedor de SJRP.

Eng. Mauro Antonio Cauduru, gerente de planejamento de obras da Rodobens, 2006.

Arquiteto Milton de Assis, gerente de cidades de SJRP, 2003.

Doutor Paulo Henrique dos Santos e Souza, diretor da Setpar, 2006.

Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro, proprietário da imobiliária Redentora, Presidente do Secovi de São José do Rio Preto, 2005.

Eng. Renato Lemos, gerencia de produto da Tarraf Construtora, 2006.

Loteamentos	Projeto	Total de unidade	ocupados	casas em construção	casas desocupadas	lotes vagos	total de moradores	total de funcionários
Condomínio Bourgainville	34	34	26	1	0	1	102	84
Condomínio Débora Cristina	172	155	130	4	0	21	520	293
Clube Moradia Do Cedro	167		101		5		404	74
Village Santa Helena	105	105	88			15	352	190
Parque Residencial Damha	595	595	320	42	30	170	1280	800
Condomínio Recanto Real	445	507	437			70	1180	750
Residencial Jardins (Damha 2)	399	399	280	30		89	1120	800
Loteamento Village De La Montagne	630	631	5	6		620	16	96
Condomínio Village Flamboyant	73	73	23	15		50	92	164
Residencial Márcia	607	607	199				796	800
Condomínio Green Palm	42	42	2	4		36	8	60
Jardim Vista Alegre	386	380	30	54	3	293	1520	
Condomínio Harmonia Residence	91							
Parque Residencial Damha IV	550	548	12	48		488	36	128
Residencial Gaivota I	586	600						
Villagio Rio Preto	457							
	6005	5342	1670	240	38	1853	7426	4390

Tabela 11: Ocupação dos Empreendimentos

Fonte: Elaborado pela autora

	valor unitário	valor total	área dos lotes
1 Custo da terra urbana e rural - gleba			
Área urbana			
Zona sul (Débora Cristina, Bourgainville)			
Região dos Damhas	375.000,00 / alqueire		
Região do Barcelona, Villagio Rio Preto	100.000,00 / alqueire		
Região do Borghese			
2 Custo da terra urbana - lotes			
A Terreno residencial Harmonia	300,00/m ²	144.000,00	480
B Terreno no Villagio Rio Preto	100,00/m ²	28.000,00	280
C Terreno no Damha 1	266,66/m ²	160.000	600
Terreno no Damha 2	222,22m ²	100.000,00	450
Terreno no Damha 3	209,87/m ²	85.000,00	405
Terreno isolado no Tarraf II	100,00/m ²	45.000,00	450
E Terreno isolado no bairro próximo ao Villagio Rio Preto	111,11m ²	40.000,00	360
F Apto. Green Garden	892,85	110.000,00	112
3 Construção			
Casa no bairro Tarraf - pronta (à venda)	1.000,00	200.000,00	525

Tabela 12: Custo da Terra

Fonte: Elaborado pela autora

Loteamentos	descrição	Área do terreno	Área construída	Valor venda	Valor /m²	Valor aluguel	iptu	Valor condomínio
Condomínio Bourgainville	4 dormitórios (2 suítes + 2 apto) sala 5 ambientes, lavabo, escritório, copa, cozinha, 5 banheiros, área serviço	1300,00	570,00	870.000,00	1.526,31	2.500,000	4.453,80	500,00
Condomínio Débora Cristina	4 dormitórios (1 suíte + 3 apto) 3 garagens, 1 sala, 7 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço.	1.063,00	630,00	870.000,00	1.380,95	2.500,000	4.465,60	320,00
Clube Moradia Do Cedro	4 dormitórios (1 suíte + 1 apto) 2 garagens, 1 sala, 3 banheiros, área de serviço e dependências de empregada	1.030,00	300,00	420.000,00	1.400,00	1.500,00	1.025,80	300,00
Village Santa Helena	2 dormitórios 2 apto, 4 garagens, 1 sala 3 ambientes, 4 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço, dependências de empregada	650,00	355,00	700.000,00	1.971,83	2.500,00	2.304,70	330,00
Parque Residencial Damha	4 dormitórios, 4 garagens, 2 salas, 6 banheiros, lavabo, escritório, copa, cozinha, área de serviço.	730,00	500,00	640.000,00	1.280,00		3.185,70	230,00
Condomínio Recanto Real	4 dormitórios (1 suíte) 4 garagens, 2 salas , 6 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço.	400,00	360,00	420.000,00				
Residencial Jardins (Damha 2)	4 dormitórios (1 suíte + 3 apto) 3 garagens, 1 sala, 6 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço.	490,00	255,00	370.000,00				
Loteamento Village De La Montagne		360,00						
Condomínio Village Flamboyant		951,57	492,15					
Residencial Márcia	4 dormitórios (1 suíte + 3 apto) 4 garagens, 1 sala, 6 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço.	405,00	398,00	340.000,00				
Condomínio Green Palm								
Jardim Vista Alegre (Figueira)	4 dormitórios (1 suíte + 3 apto) 3 garagens, 1 sala, 6 banheiros, lavabo, área de serviço.	360,00	260,00	250.000,00				
Condomínio Harmonia Residence	lotes	715,65	-					
Parque Residencial Damha IV	4 dormitórios (1 suíte + 3 apto) 3 garagens, 1 sala, 6 banheiros, lavabo, escritório, área de serviço.	450,00	260,00	360.000,00				
Residencial Gaivota I								

Tabela 13: Avaliação Imobiliária dos Loteamentos Fechados








Fonte: Elaborado pela autora







Condomínios	descrição	Área do terreno	Área construída	Valor venda	Valor/m2	Valor aluguel	iptu	Valor cond.
Condomínio Villagio Maria Stella II	3 dormitórios	188	74,23	84.672,00	1.140,06	450,00	279,10	90,00
Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla	2 dormitórios 2garagens, cozinha, área de serviço, 1 banheiro	120	60	30.000,00	500,00		111,00	28,00
Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla 2	2 dormitórios 2garagens, cozinha, área de serviço, 1 banheiro	120	60	30.000,00	500,00		111,00	28,00
Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla 3	2 dormitórios 2garagens, cozinha, área de serviço, 1 banheiro	191,83	67,40	30.000,00	500,00		111,00	28,00
Condomínio Green Village I	2 dormitórios 2garagens, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, lavabo	139,65	91,59	140.000,00	1.528,55	600,00	253,20	160,00
Condomínio Green Village II	2 dormitórios 2garagens, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, lavabo	139,65	91,59	140.000,00	1.528,55	600,00	249,40	130,00
Condomínio Residencial Vale Verde	3 dormitórios 2 garagens, sala, cozinha, copa, área de serviço, 1 banheiro, lavabo	162	86,60	60.000,00	692,84		168,50	70,00
Condomínio Residencial Forest Hills	3 dormitórios 1 garagem, sala, cozinha, copa, 1banho, área de serviço	228,50	125,87	200.000,00	1.588,94	850,00	391,90	250,00
Condomínio Residencial Villa Borghese I	2 dormitórios, cozinha, 1 garagem, sala, 1 banho, área de serviço	151,16	70,67	35.000,00	507,24	250,00	108,20	100,00
Condomínio Residencial Villa Borghese II	2 dormitórios, cozinha, 1 garagem, sala, 1 banho, área de serviço	75,60	69	35.000,00	507,24	250,00	108,20	100,00
Condomínio Residencial Villa Borghese III	2 dormitórios, cozinha, 1 garagem, sala, 1 banho, área de serviço	75,60	69	35.000,00	507,24	250,00	108,20	100,00
Residencial Green Valley Edge City – Condomínio North Valley	3dormitórios, opcional o 4ª, sala 2 ambientes., cozinha, escritório, área de serviço, lavabo, 2 garagens, banho empregada, 2 banho	286,86	128,75	206.000,00	1.279,50	1.200,00	703,10	220,00
Residencial Green Valley Edge City – Condomínio West Valley	3 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha, área de serviço, lavabo, 2 garagens, banho empregada, 2 banho	322,48	116,36	184.455,00	1.646,91	1.000,00	736,40	220,00
Residencial Green Valley Edge City – Condomínio South Valley	3dormitórios, opcional o 4ª, sala 2 ambientes., cozinha, escritório, área de serviço, lavabo, 2 garagens, banho empregada, 2 banho	425	197	290.340,00	1.473,80	1.800,00	703,10	220,00
Condomínio Residencial Lás Palmas	3 dormitórios, sala 2 ambientes., cozinha, área de serviço, lavabo, 2 garagens, banho empregada, 2 banho	226,23	121,18	150.000,00	1.200,00		337,80	237,00
Condomínio Green Village 3	3 dormitórios, sala 2 ambientes., cozinha, área de serviço, lavabo, escritório, 2 garagens, banho empregada, 2 banho	259,79	95	156.000,00	1.642,10		-	-
Condomínio Marisa Cristina	2 dormitórios	90	30	5.092,00	169,73		-	-
Jardins De Barcelona	2 dormitórios	188	57,65	74.511,00	1.292,47	380,00	421,73	90,00
Condomínio Portal Dos Ypes								







Tabela 14: Avaliação Imobiliária dos Condomínios Residenciais




Fonte: Elaborado pela autora

Tabela 15: Condomínios Residenciais

Condomínio Residencial	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total da Área (m²)	Área dos lotes/ unidade habitacional (m²)	Nº u.h.	Área uso e propriedade e comum (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Área Aedificanti	Non Aedificanti
01 Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla 	1997	Alvará 147/97 Lei 5135/92 Lei 5749/95 Lei 5138/92 Obra de interesse social	Estrada Vicinal que liga São José do Rio Preto a Ipigua Endereço: Avenida Luiz da Cruz Martins, 3977 Cep: 15054-470	Conjunto residencial horizontal com casas térreas	Empreendedora: A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	12.432,59	3210,02 residência 710,38 com. Lote residência 126,50 m² Lote com: 333,54 m²	34 residência (51,02m²) 2 com. (161,50 m²).	Muros divisórios, calçadas, via interna de circulação e reservatório de água.		2.530,69		
02 Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla 2 	1997	Alvará 907/97 Lei 5135/92 Lei 5749/95 Obra de interesse social	Estrada Vicinal que liga São José do Rio Preto a Ipigua Endereço: Avenida Luiz da Cruz Martins, Cep: 15054-470	Conjunto residencial horizontal com casas térreas	Empreendedora: A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	10.120,76	2289,86 residência 332,35 com Lote residência: 126,50 m²	43 residência (65,21) 2 com			2634,14	Uh. 4550,04 Uc. 314,37	
03 Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilla 3 	1997	Alvará 908/97 Lei 5135/92 Lei 5749/95 Obra de interesse social	Estrada Vicinal que liga São José do Rio Preto a Ipigua Endereço: Avenida Luiz da Cruz Martins, Cep: 15054-470	Conjunto residencial horizontal com casas térreas	Empreendedora: A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	8.123,80	Uh. 1871,20 Uc 317,06. Lote res. 126,50 m²	34 residência 67,40 2 com	Uh. 2440,91 Uc.227, 48			Uh.2855,03 Uc313,79	
04 Condomínio Green Village I 	1998	Alvará 1397/98 Lei 5749/91 Lei 19/92 art. XX A XXIII.	Endereço: Rua Duarte Pacheco, 1401 Higienópolis. Cep: 15085-140	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas a 2 e junções	Empreendedora: Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda Proprietário: Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda (Ideraldo Gorayeb) Projeto: grupo novo (Jose Carlos de Lima Bueno)	14.992,17	56x139,65 6x279,30 9.946,20	56x91,59 6x183,18 62 uh	Salão de festas=166, 97 m² Guarita=10, 50 m² Piscina=47, 04m2	2.077,88	3.418,09		
05 Condomínio Residencial Villa Borghese I 	1998	Alvará 1216/98 Lei 6514/96 Grpohab 026/97 Obra de Interesse Social	Endereço: Rua Antonio Carlos Bota, 2321 Cep: 15041-570	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas em renque	Empreendedor: Tarraf Construtora Ltda Proprietário: Maza Administração e Participação S/C Ltda Projeto: Grupo Novo (Engº Rafael Luiz Coelho e Jose Carlos de Lima Bueno)	20.614,75	179x75,83 13.573,65 lotes 75,60 m²	179x69,12	Salão de festas = 257,94	1.675,02	5.108,14		
06 Condomínio Residencial Villa Borghese II 	1998	Alvará 2335/98 Lei 6514/96 Grpohab Obra de Interesse Social	Endereço: Rua Antonio Carlos Bota, 2001 Cep: 15041-570	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas em renque	Empreendedor: Tarraf Construtora Ltda Proprietário: Maza Administração e Participação S/C Ltda Projeto: Grupo Novo (Engº Rafael Luiz Coelho e Jose Carlos de Lima Bueno)	25.250,06	204x75,74 15.451,29 lotes 75,60 m²	204x69,12	Salão de festas= 115,50 guarita= 162,23	3.658,57	5.755,45		
07 Condomínio Residencial Villa Borghese III 	1998	Alvará 355/98 Obra de Interesse Social	Endereço: Rua Antonio Carlos Bota, 1820 Cep: 15041-570	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas em renque	Empreendedor: Tarraf Construtora Ltda Proprietário: Maza Administração e Participação S/C Ltda Projeto: Grupo Novo (Engº Rafael Luiz Coelho e Jose Carlos de Lima Bueno)	20.745,70	179x75,79 13.567,26 lotes 75,60 m²	179x69,12	Salão de festas= 115,50 guarita= 162,23	2.072,39	4.690,72		

Condomínios Residenciais Horizontais Fechados	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total da Área (m²)	Área dos lotes/ unidade habitacional (m²)	Nº u.h.	Área uso e propriedade e comum (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Área Non Aedificanti
08 	1999	Alvará 402/99	Endereço: Rua Sebastião de Souza Guimarães, 200 Cep: 15046-000		Empreendedora: - A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	2.015,25 total gleba	lote 01- 7,40x11,00 02,3,4,5,6,7 e 8- 6,50x11,00 9- 6,59x11,00 10- 5,45x11,00x12,07x12,84 12-2,18+7,16x16,29x11,26x2,02x6,47 13- 6,50x16,29x15,04x6,62 14- 8,00x15,04x8,15x13,49 15- 8,00x13,49x11,95x8,15	12 unid (tipo1) 69,71 02 unid (tipo2) 73,32	playground 37,88 área s festa 79, área guarita 5,27 95	área de lazer 190,74 verde 605,86 viário	área comum de acesso 605,86 viário	
09 	1998	Alvará 1807/98	Endereço: Rua Duarte Pacheco, 1400 Higienópolis Cep: 15085-140	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas a 2 e junções	Empreendedor: Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda Proprietário: Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda (Eduardo Gorayeb – diretor) Projeto: Grupo Novo (Engº Rafael Luiz Coelho e Jose Carlos de Lima Bueno) Responsável Técnico: Edson Gorayeb	29.995,22	116x139,65 10x279,30 18.992,40	116x91,59 10x183,18 126 uh	Salão de festas=166, 97 Guarita=10, 50 Piscina=47, 04	4.478,43	6.224,39	
10 	1999	Alvará 1108/99	Endereço: 4003	Conjunto residencial horizontal com casas em renque	Empreendedora: - A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	10.506,00	2.853,805 casa geminada 137,50 m² lote da casa isolada 228,00 m²	54 uh 74,80 m²	Área de lazer e salão de festas		1.300,00	
10 	1999	Alvará 1108/99	Endereço:	Conjunto residencial horizontal com casas em renque	Empreendedora: - A Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Luiz Eduardo Simões e Maria do Céu Pereira Simões Responsável Técnico: Antonio Marcos Padilla	10.506,00	2.853,805 casa geminada 137,50 m² lote da casa isolada 228,00 m²	54 uh 74,80 m²	Área de lazer e salão de festas		1.300,00	
12 	1999	Alvará 2642/99	Endereço: Rua Jamil Barban Cury, 200 Jardim Tarraf II Cep: 15092-530	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas	Empreendedor: Tarraf Construtora Ltda Proprietário: Maza Administração e Participação S/C Ltda Projeto: Tarraf Construtora Ltda Responsável Técnico: Engº Rafael Luiz Coelho	11.420,12		50 121,01	Área de Lazer, Salão de Festas, Guarita e piscina	4.988,30	1.950,10	
13 	2000	Alvará 883/00	Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 3000 Cep: 15091-450	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas geminadas a 2 e junções	Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda	33.275,60	84x176,00 16x352,00 20.416,00	84x125,32 16x250,64 100 uh	Salão de festas= 271,50 piscinas= 127,13	4855,00	8.004,60	

Condomínios Residenciais Horizontais Fechados	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total da Área (m²)	Área dos lotes/ unidade habitacional (m²)	Nº u.h.	Área uso e propriedade comum (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Área Non Aedificanti
14 Condomínio Marisa Cristina 	2000	Alvará 1617/1618 Condomínio de Interesse Social	Endereço: Rua Antonio Guerino – Jardim Santa Ana	Condomínio residencial horizontal com casas térreas geminadas	Empreendedora: KRS – Incorporadora e Construção Ltda Proprietário: Área dominial da prefeitura Projeto: Arq. Marcelo Soubhia	Marisa 1=9.151,25 Marisa 2=4164,67 13.315,92	Marisa 1=64x90,00 m²=5.760,00 Marisa 2= 24x126,00m²=3.024,00 8.784,00	Marisa 1=64x30,00 Marisa 2=24x30,00 88 uh	Marisa 1=2 Marisa 2= 5	Centro comunitário	Marisa 1=796,00 Marisa 2=339,00 1.135,00	Marisa 1=2.511,00 Marisa 2=772,00 3.283,00
15 Residencial Green Valley Edge City – Condomínio West Valley 	2001	Alvará 572/01 Lei 19/92 art XX a XXIII	Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 3000 Cep: 15091-450	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas e junções	Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda	35.150,60	75x200,00 17x400,00 21.800,00	75x112,119 17x224,236 92 uh	12	Salaõ de festas=33 5,73 Piscina=1 27,13 Portaria=64,23	7.894,00	8.575,07
16 Parque Residencial Terra Nostra – Cambui 	2002	alvará 71/02	Endereço: Rua Maria Ceron Volpi, 401 (Vila Toninho) Cep:		Empreendedora: A. Aguiar & Construtores Associados Ltda Proprietário: A. Aguiar & Construtores Associados Ltda Projeto: Arq. Flávia Mussato Aguiar Marcomini	7.200,00		24 unidades 80,00 construída unidade 169,27 privada unidade		estaciona mento visitante 79,90 guarita/ banho 9,00	área de lazer/verd e 1.064,04	calçada 491,58 rua 1.493,00
17 Vilaggio Maria Stella 	2002	Alvará 1250/02	Endereço: Av. Parque Belvedere, 505- São Deocleciano	Conjunto residencial horizontal com casas térreas geminadas a 2	Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda	69.500,00	158x188,60 20x377,20 37.342,80	8x57,08 150x72,81 7x114,15 4x129,63 9x145,62 178 uh 198		Piscina=148,50	16.210,50	15.798,20
18 Residencial Green Valley Edge City – Condomínio South Valley 	2002	Alvará 793/02 Lei 19/92 art XX a XXIII	Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 3000 Cep: 15091-450	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas	Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda	32.356,61	76x262,50 19.950,00	76x192,08 76 uh	5	Salaõ de festas=27 1,59 Piscina=1 27,13	4.593,31	7.813,30
19 Condomínio Residencial Las Palmas 	2002	Alvará 346/02 Lei 5135/92, 5749/91, 5138/92 e diretrizes do CPDD	Endereço: Rua Pedro Palotta, 100 – Jardim Maracanã Cep: 15092-205	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas a 2	Setpar S/A	9.501,79		42 85,00 m²		Guarita, pergolas, piscinas, salaõ de festas e dependên cias de serviços		

Condomínios Residenciais	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total da Área (m²)	Área dos lotes/ unidade habitacional (m²)	Nº u.h.	Área uso e propriedade comum (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Área Non Aedificanti
20 	2003	Alvará 904/03	Endereço: Av. Parque Belvedere, 505 São Deocleciano	Conjunto residencial horizontal com casas térreas geminadas 2 a 2	Rodobens Incorporação e Construtora Ltda	61.560,00	176x188,60 11x377,20 37.372,80	10x57,08 166x72,81 4x114,15 4x129,63 3x145,62 187 uh		Salão de festas=21 5,00 Portaria=139,60	9.858,40	14.004,20
21 	2004	Alvará 1895/04	Prolongamento Av. Francisco Chagas de Oliveira, 2550 – Higienópolis	Condomínio fechado de casas com 3 dormitórios sendo um suite com closet	Rodobens Incorporação e Construtora Ltda	39.488,09	136x152,95 8x305,90 23.248,40	136x93,50 8x187,00 144 uh	4	Salão de festas=16 9,88 Piscina=6 4,14 Portaria=85,80	6.611,33	9.344,23
22 	2005	Alvará 171/05	Rua Maria Ceron Volpi, chácaras 20,21,22,23 Vila Toninho	Conjunto residencial horizontal com casas assobradadas com 3 dorm.	Setpar S/A	23.874,00	8 x 16 14.483,97	112 96,60 m²	5	Salão de festas e portaria		6.497,27







Fonte: Secretaria de Obras e Saneamento (arquivo) – Alvarás, Processos e Plantas




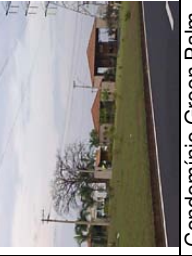


Fonte: Secretaria Municipal da Habitação – junho 2005





Rodobens Engenharia: abril 2005

Data da Pesquisa: março de 2005 a junho de 2005

Tabela 16: Loteamentos Fechados

Loteamentos Fechados	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total de área (m²)	Área dos Lotes (m²)	Nº lotes	Área dominial (m²)	Área Institucional (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Preservação Permanente	Área não edificantes
01 	1974	Artigo 34, item c, Lei 1143/65 Retalhamentos – Norma DPC – 3L de 14.9.1972 emitida pelo Departamento de Projetos e Operações do Incra	Prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima, antiga Fazenda Patrimônio Endereço: Avenida Anísio Haddad, 10.000,00 Cep: 15093-000	Retalhamento de lotes de uma área de terreno	Empreendedora: Marden Ivan Negrão Proprietário: Marden Ivan Negrão Projeto: Engº Eduardo Ferreira Lafraia	72.537,00	49.593,00 lote: +- 1.500,00 m²	34			1.667,00	19.327,00		1.950,00 prolongamento da Avenida
02 	1978	Lei 1.143/65 (edificação de lotes) Decreto lei nº 58 Decreto lei nº 271 28/02/67	Encravada entre a Rodovia São José do Rio Preto e José Bonifácio, córrego Borá e propriedade de Pedro C. Curti e Sérgio L. Munia – Fazenda Patrimônio Endereço: Avenida Anísio Haddad, 8.000 Cep: 15093-900	Arruamento e loteamento de área de terras	Empreendedora: Mona Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: Waldemar Haddad sócio gerente da Mona Projeto: Grupo Novo (José Carlos de Lima Bueno)	330.968,96	177.764,14 lote : 1.000,00 m²	172		Área doada à prefeitura de 18.503,50 desmembrada do imóvel	66.930,10	63.743,82		22.530,90 + 18.503,50 + 7.621,57 prolongamento de vias
03 	1981		Encravada entre a Rodovia Estadual Washington Luiz, Ferrovias Paulista S/A e Estrada Municipal Endereço: Rodovia Washington Luiz, km 445 Cep: 15038-000	Arruamento e loteamento de uma área de terras	Empreendedora: Clube Monte Libano de São José do Rio Preto Proprietário: Clube Monte Libano de São José do Rio Preto (Pres. José Chalella) Projeto Grupo Novo (José Carlos de Lima Bueno)	281.374,78	168.736,77 lote mínimo: 974,57 m² lote máximo: 1.032,22 m²	167			56.326,19	56.311,82		
04 	1990	Lei 3504/84	Encravada entre Jardim Tarraf I, Jardim Acimação, Condomínio Débora Cristina, Avenida Anísio Haddad e área Pedro César Curti (Fazenda Piedade) Endereço: Av. Anísio Haddad, 7800 Cep: 15093-900	Loteamento de área	Empreendedora: ECCO – Engenharia, Construção Proprietário: ECCO – Engenharia, Construção e Comércio Ltda e Sol Poente Empr. e Participações Ltda: (Pedro Cezar Curti e outros) Projeto: Engº José Gonçalves Toscano	156.279,12	83.304,36 lote mínimo: 647,50 m² lote máximo: 1.478,18 m²	105		7.822,15	23.445,22	41.725,39		
05 	1992		Encravada na Fazenda Rio Preto, na Estrada Municipal para Iguaçú, Km 1	Loteamento de área	Empreendedora: AD Empreendimentos Imobiliários Ltda. Proprietário Anwar Damha Projeto Anwar Damha	831.126,90	413.788,65 lote 1.000,00 m²	595	41.709,70	23.601,80	59.360,80	168.150,35	46.015,30	78.500,30
06 	1992	Lei 4592/92 (utilização de área institucional) Graphab 195/92	Encravada na Fazenda Piedade entre o Loteamento Jardim Tarraf II, Córrego Borá, Manuel Sabino e Horto Florestal Endereço: Avenida Juscelino K. de Oliveira n. 1220 Cep: 15091-450	Loteamento de área	Empreendedora: A.C.J. Imóveis e Incorporação Ltda Proprietário: A.C.J. Imóveis e Incorporação Ltda Projeto Engº Vanderlei de Amorim	305.144,00	176.853,46 lote: 360,00 m²	445	15.257,20	15.425,69	30.552,87	63.453,90	3.110,00	490,88

	Loteamentos Residenciais Fechados	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total de área (m²)	Área dos Lotes (m²)	Nº lotes	Área dominial (m²)	Área Institucional (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Preservação Permanente	Área não edificanti
07	Residencial (Damha 2) 	1994	Lei 5138/92	Encravada na Fazenda Rio Preto, na Estrada Municipal para Iguaçú, Km 1 Endereço: Av Nadima Damha, 2000	Loteamento de área	Empreendedora: AD Empreendimentos Imobiliários Ltda. Proprietário: Damha Urbanizadora e Construtora Ltda (Anwar Damha sócio gerente) Projeto: Engº Alberto Bagdade	443.292,10	206.715,50 lote mínimo: 450,00 m² lote máximo: 1.068,00 m²	399	22.393,55	22.929,60	37.947,65 + 26.263,00 área de recreação	110.242,80	16.800,00	
08	Loteamento Village de La Montagne 	1996	Lei 5138/92 Grpohab 229/93	Encravada na Fazenda dos Macacos ou Alegria Endereço: Br 153, Km 70 Cep: 15000-000	Loteamento de área de terras	Empreendedora: CONSTAL – Incorporações, Empreendimentos e Construções – Tavares Ltda, UNICOS – Comércio e Administração Ltda, George Shinagaw e Orlando José Paschoal Constantini. Proprietário: CNI – Companhia Nacional de Imóveis Projeto: Engº Rejane Luz de Souza Lima	400.000,00	239.679,418 lote: 360,00 m²	630	20.000,00	20.000,00	40.020,587	80.299,995		
09	Condomínio Flamboyant Village 	1999	Diretrizes do CPDD Nº 1341/98 Lei 5138/92	Av. Anísio Haddad, fundos com a Av. Juscelino Kubitschek e o Cond. Débora Cristina e Cond. Bourgainville (Fazenda Patrimônio) Endereço: Av. Anísio Haddad, 9000 Cep: 15093-900	Loteamento de área	Empreendedora: Antonio Tarraf Júnior e Outros Proprietário: MCP Rio Preto Participações S/A, Seipar S/A (Paulo Henrique dos Santos e Souza) Projeto: Walter Luiz Cavalari	111.787,44	65.753,26 área média dos lotes 902,10 m²	73	5.589,22	5.563,39 + 265,10	11.178,44	23.435,03		
10	Residencial Márcia 	2000	Diretrizes do CPDD Nº 2013/99 (loteamento fechado) Lei 5135/95 artigo 45 (arborização das calçadas e áreas verdes)	Entre a Av. de Contorno e os loteamentos Parque Residencial Damha e Residencial Jardins (Fazenda Rio Preto) Endereço: Av Miguel Damha, 2001 Cep: 15061-800	Loteamento de área	Empreendedora: AD Empreendimentos Imobiliários Ltda. Proprietário: AD Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Anwar Damha) Projeto Engº Marco Aurélio Eugenio Damha	658.053,00	267.430,00 área mínima lote: 390,00 m² área máxima: 791,00 m²	607	32.950,00	34.496,00	66.792,40 75.127,00 (área para recreação e portaria)	181.257,60		
11	Condomínio Green Palm 	2000	Diretrizes do CPDD Nº 4357/97 Lei 5138/92 Grpohab: 126/99	Encravada na confluência da Rodovia BR-153 e a Avenida Anísio Haddad, em frente ao Condomínio Débora Cristina Endereço: Av. Anísio Haddad, 8500 Cep: 15093-000	Loteamento de área de terras em condomínio fechado	Empreendedora: Rodobens Administração e Promoções Ltda Proprietário: Bery Maria Verdi Haddad, Waldemar Verdi Junior, Waldemar de Oliveira Verdi, Rodobens Administração e promoções Ltda. Projeto Arquiteto: Fernando José Rodrigues Moreira	87.895,28	44.690,60 área média dos lotes 1.064,06 m²	42	5.609,16	965,99	10.994,72	25.634,81		
12	Jardim Vista Alegre (Figueira) 	2001	Diretrizes do CPDD Nº 4629/96 Lei 5138/92 Grpohab 122/99 Lei 6766/79	Fazenda Rio Preto, encravada entre o Condomínio Residencial Damha, Estrada Municipal Rio Preto-Guapiçu, Jardim Yolanda, Avenida Marginal Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425) e remanescente do imóvel percentente a zona rural.	loteamento de área de terras	Empreendedora: Agroseta – Sebastião Tavares Ltda Proprietário: Agroseta – Sebastião Tavares Ltda (Jose Roberto Tavares) Projeto Grupo Novo (Jose Carlos de Lima Bueno)	309.348,57	138.117,91 residenciais 45.851,73 comerciais lote 360,00 m²	20		14.225,19 + 1.210,48		75.084,51	31.023,78	3.804,97 CPFL

Loteamentos Residenciais Fechados	Ano de Aprovação	Lei de Aprovação	Localização	Descrição	Construtora/ Empreendedora	Total de área (m²)	Área dos Lotes (m²)	Nº lotes	Área dominial (m²)	Área Institucional (m²)	Área verde Sistema de lazer (m²)	Sistema viário (m²)	Preservação Permanente	Área não edificável
13 Condomínio Harmonia Residence 	2002	Diretrizes do CPDD Nº 3083/00 e 1421/01 Grapohab 075/2002	Fazenda Patrimônio, encravada na área pertencente a Rema – Construtora Ltda, Rua Ângelo Cai, Condomínio Bourgainville e Recanto Isa Flavia e propriedade de ANFAB – Agropecuária e Participações Ltda (Fazenda Patrimônio)		Empreendedora: Zaia Tarrat – Empreendimentos Imobiliários LTDA Proprietário: Olavo Tarrat, Filhos e Cia Ltda. Projeto Engº Olavo Tarrat	82.207,00	51.987,87 área média dos lotes 480,00 m²	91		4.110,35	8.220,70	17.888,08		
14 Parque Damha IV Residencial 	2003	Diretrizes do CPDD Nº 2852/01 Compromisso de ajustamento com a Curadoria do Meio Ambiente (ministério Público do Estado de São Paulo) PAPIC nº 10/02 Artigo 45 da Lei nº 5135/92 Lei 5138/92 Grapohab 412/2003	Encravado na Fazenda Rio Preto, no lugar denominado Córrego da Lagoa, com frente para a Avenida Miguel Damha (avenida de contorno do linhão)	Loteamento fechado de uma área de terras	Empreendedora: A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda (Anwar Damha) Projeto Engº Marco Aurélio Eugenio Damha	90.188,35	263.461,50 área mínima lote 400,00 m² área máxima 868,00 m²	550	Substituída por serviços de acordo com a lei municipal nº8851 de 03/01/03	Poderá ser substituída por serviços de acordo com a lei municipal nº9158/03	63.855,00 + 8.000,80 área de lazer e portaria + 49.320,00 sistema de lazer e recreação	156.186,05	16.750,00 + 25.620,00 área de proteção aos mananciais	5.850,00 CPFL
15 Residencial Gaivota I 	2004	Alvará 711/04 de diretrizes 0048/03 Loteamento fica enquadrado como loteamento fechado Grapohab 43/2004	Encravada na Fazenda Rio Preto no perímetro urbano	Loteamento fechado de uma área de terras	Empreendedora: Agroseta – Agropecuária Tavares Ltda Proprietário: Agroseta – Agropecuária Tavares Ltda Projeto Cavalari Engenharia e Topografia	501.379,63	285.423,11 lote 400,00 m²	686	Substituída por serviços de acordo com a lei municipal nº8851 de 03/01/03	Poderá ser substituída por serviços de acordo com a lei municipal nº9158/03 = 3.903,61 m2	69.583,43	142.469,48		
16 Village Rio Preto 	EM ANDAMENTO	Alvará 720/05 de diretrizes 1404/04	Endereço: Av. Contorno do Linhão s/nº	Loteamento fechado de uma área de terras	Empreendedora: A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda Proprietário: A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda (Anwar Damha) Projeto Engº Marco Aurélio Eugenio Damha	283.038,00	137.638,50 +4864,00 +10.292,00 lote 300,00m²	457	23.881,00	1.273,50	4.921,00	93.838,00		6.330,00 CPFL

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados da Secretaria de Planejamento – Alvarás, Processos e Plantas -Data da Pesquisa: setembro de 2004 a junho de 2005

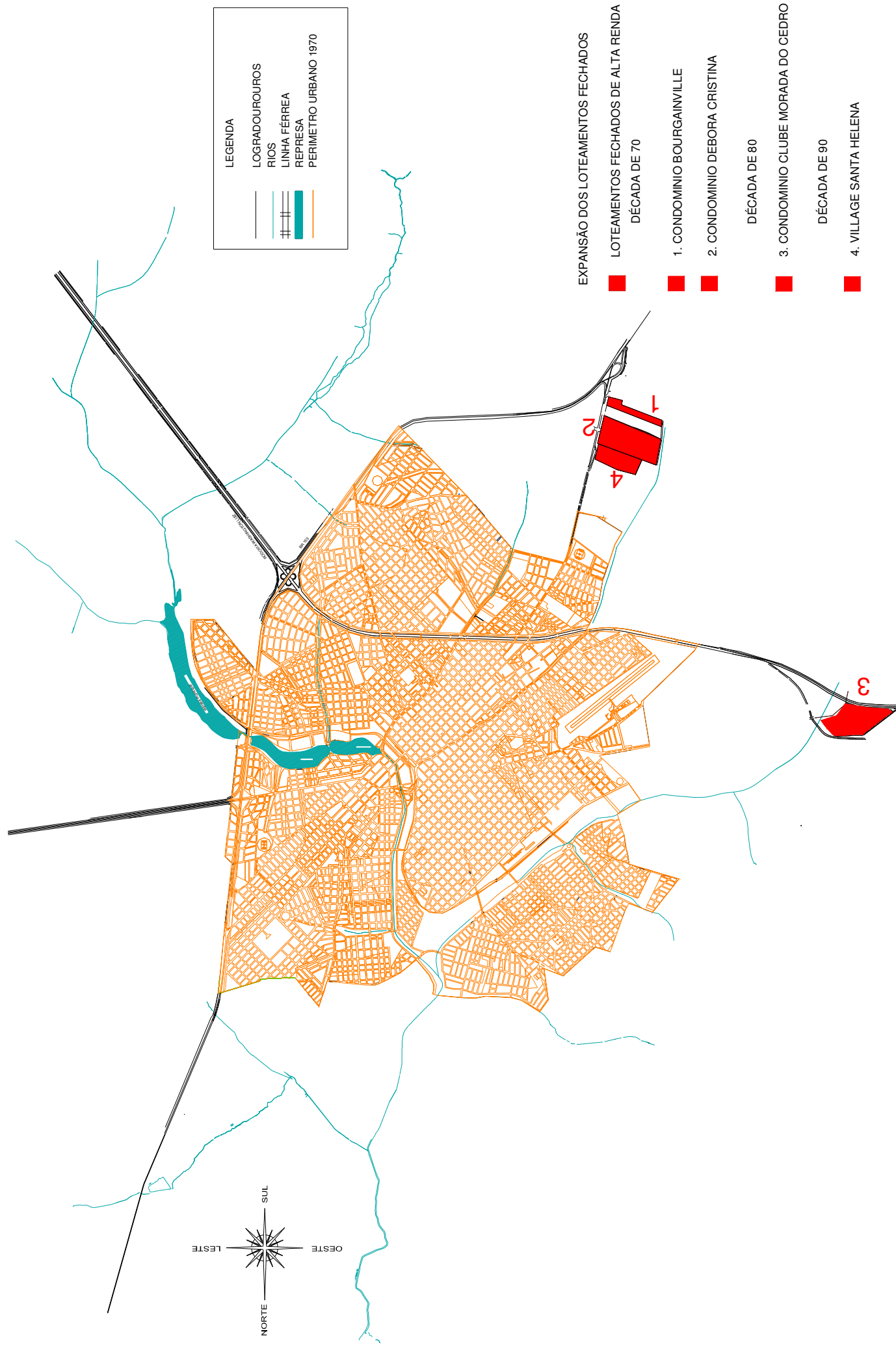


Figura 50: Mapa de São José do Rio Preto - Década de 70
Fonte: Elaborado pela autora com o Mapa Base da Secretaria Municipal de Planejamento de São José do Rio Preto –Localização dos Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais -Elaborado pela autora

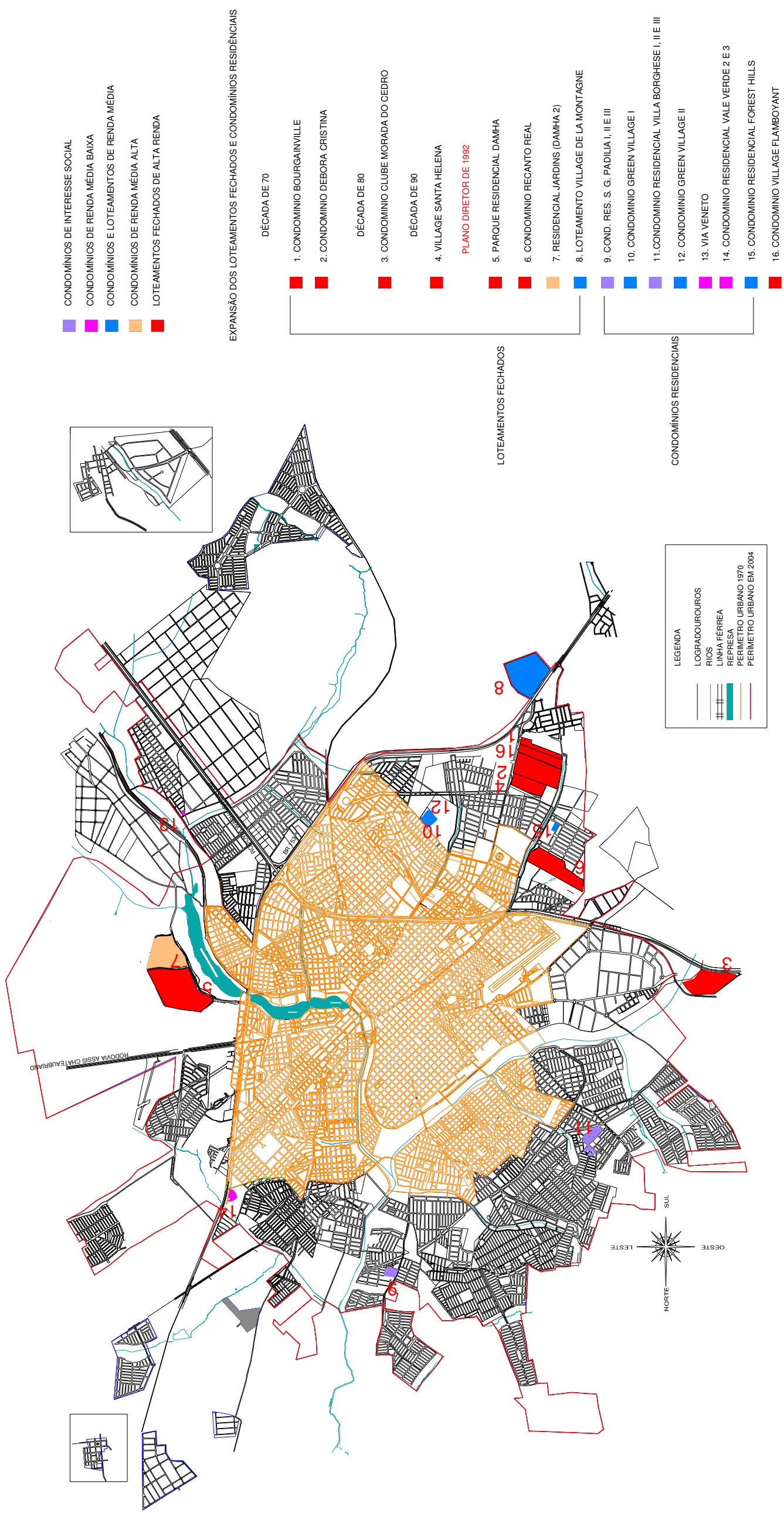


Figura 51: Mapa de São José do Rio Preto - Década de 90

Fonte: Elaborado pela autora com o Mapa Base da Secretaria Municipal de Planejamento de São José do Rio Preto –Locação dos Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais -Elaborado pela autora

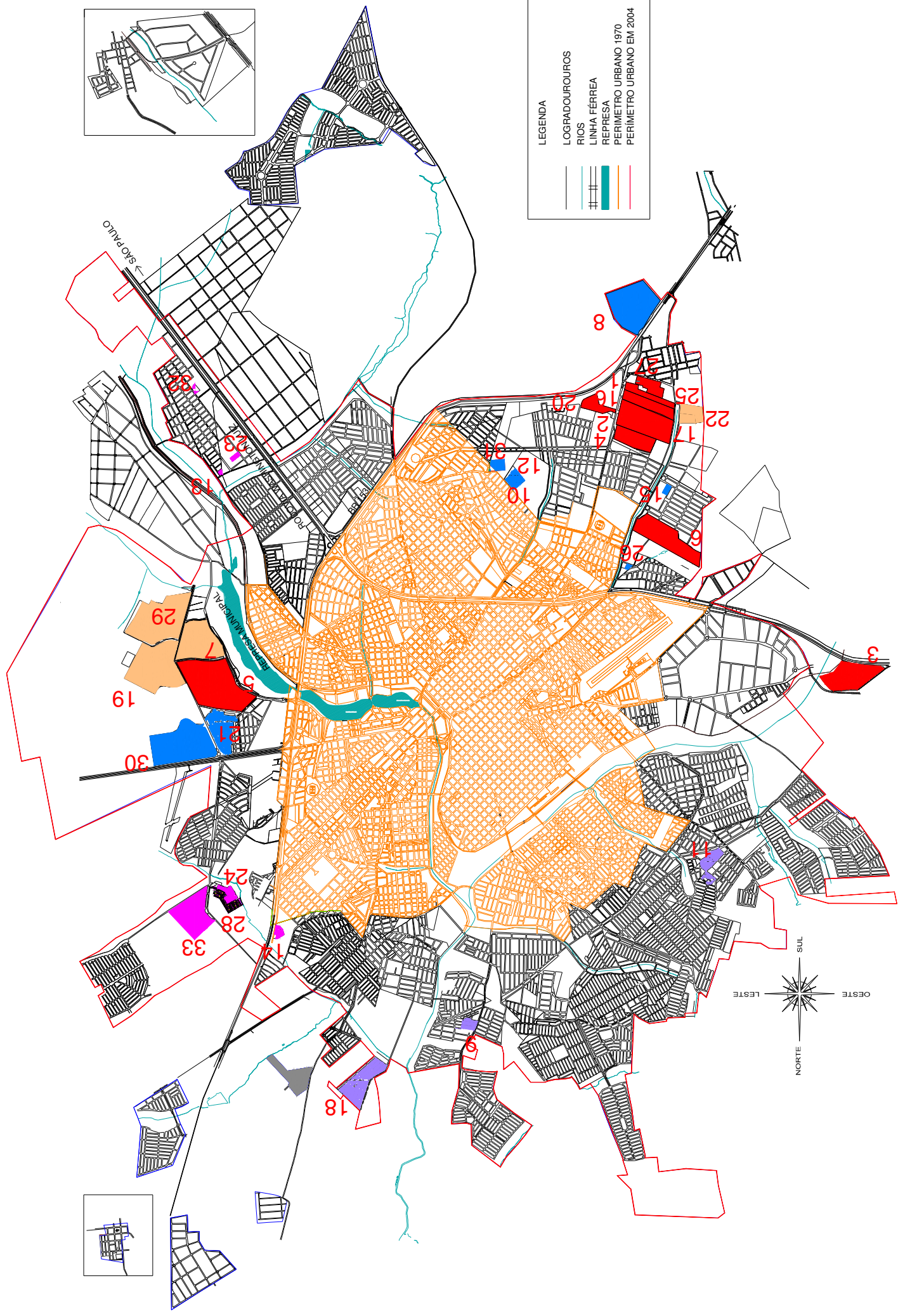
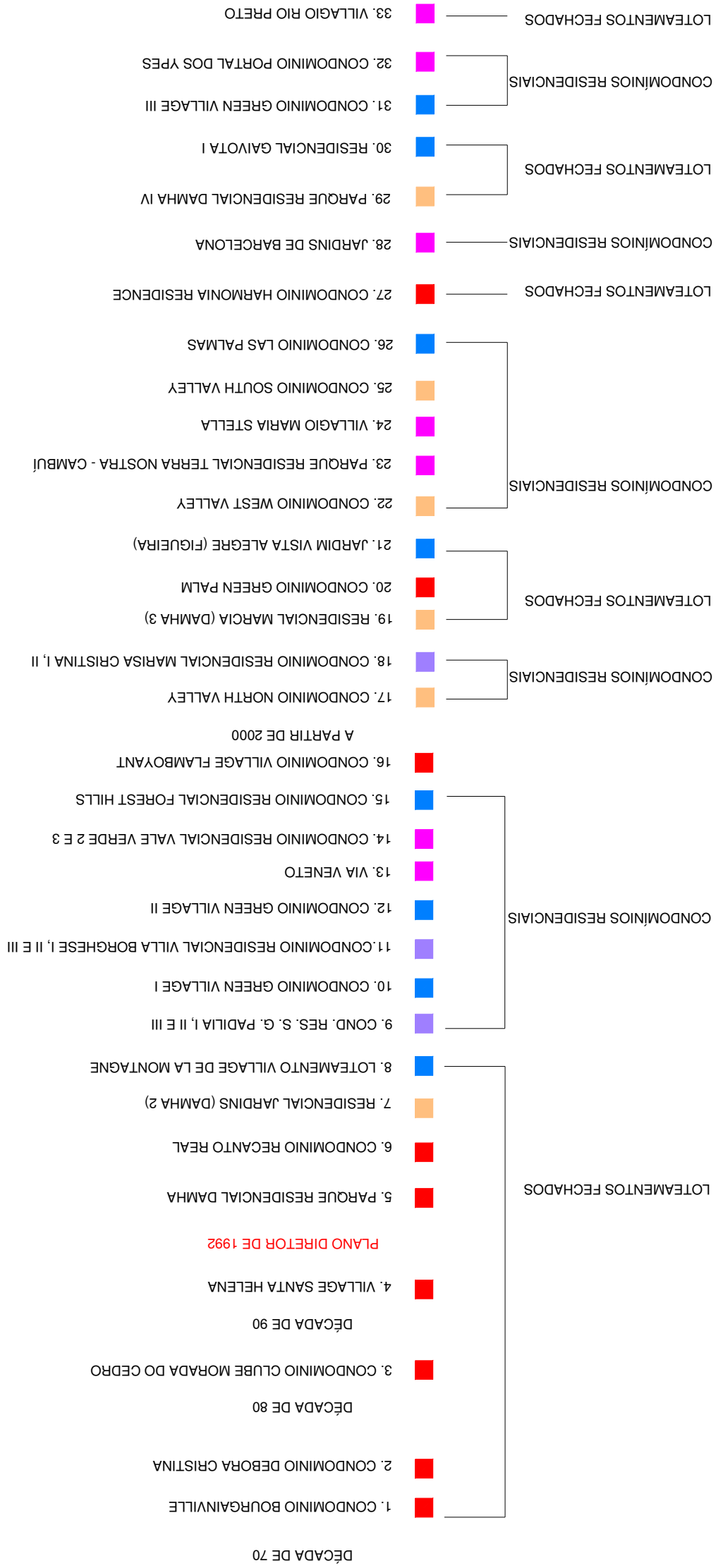


Figura 52: Mapa de Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais
Fonte: Elaborado pela autora com o Mapa Base da Secretaria Municipal de Planejamento de São José do Rio Preto –Locação dos Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais -Elaborado pela autora

EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS



- CONDOMÍNIOS DE INTERESSE SOCIAL
- CONDOMÍNIOS DE RENDA MÉDIA BAIXA
- CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS DE RENDA MÉDIA
- CONDOMÍNIOS DE RENDA MÉDIA ALTA
- LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTA RENDA

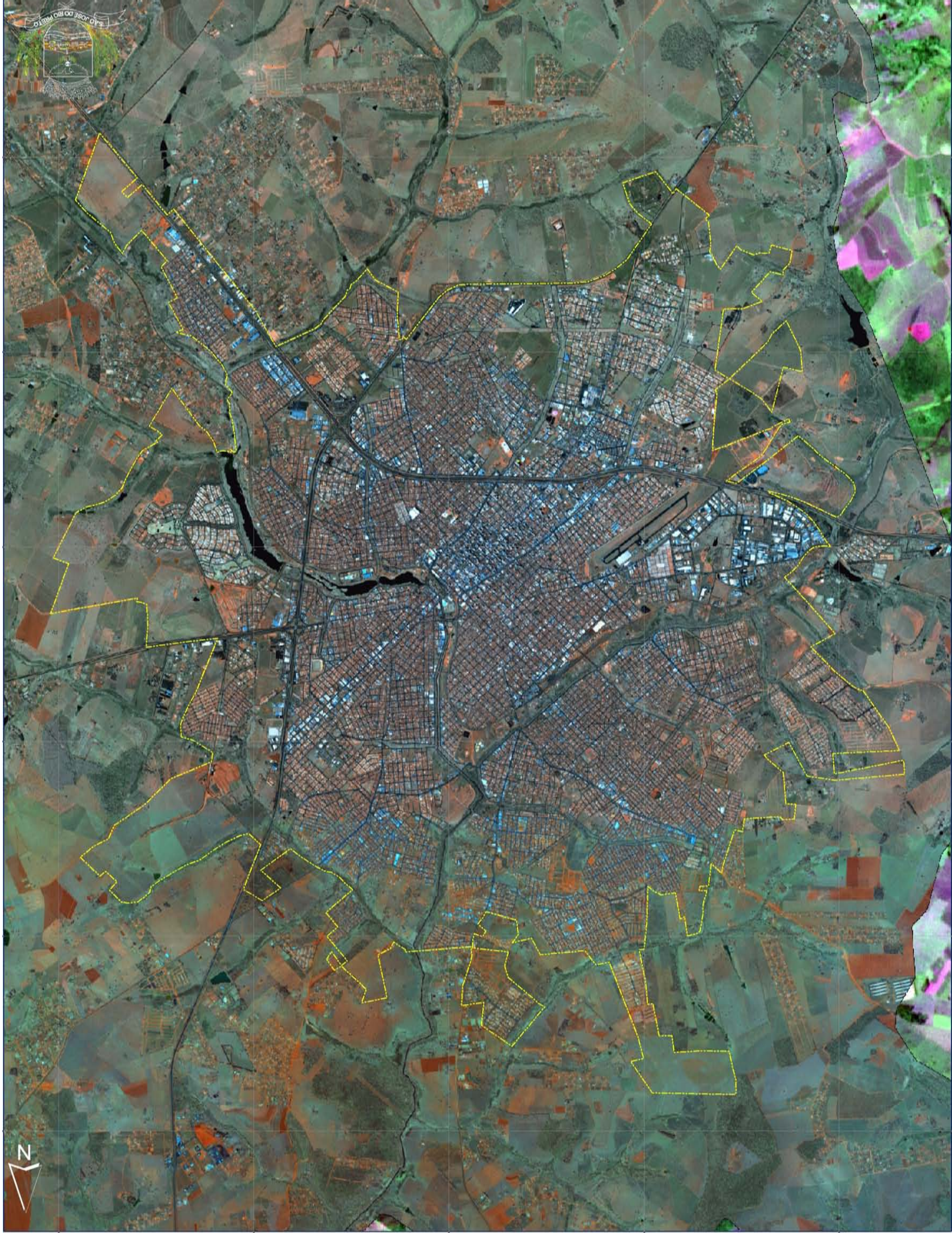


Figura 53: Imagem de Satélite de São José do Rio Preto
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento