

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E TECNOLOGIA  
PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO**

**ALESSANDRA ARGENTON SCIOTA**

**CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE MORFOLOGIA URBANA  
EM MODELOS DE SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

Tese apresentada ao Curso de Doutorado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologia da Pontifícia Universidade Católica de Campinas para obtenção do título de Doutora em Urbanismo.  
Área de Concentração: Urbanismo.  
Orientador: Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva.

CAMPINAS, 2016

Ficha Catalográfica  
Elaborada pelo Sistema de Bibliotecas e  
Informação - SBI - PUC-Campinas

t711.4  
S417c

Sciota, Alessandra Argenton.

Critérios de avaliação de morfologia urbana em modelos de segregação residencial / Alessandra Argenton Sciota. -Campinas: PUC-Campinas, 2016.  
240p.

Orientador: Jonathas Magalhães Pereira da Silva.

Tese (doutorado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pós-Graduação em Urbanismo.

Inclui bibliografia.

1. Planejamento urbano. 2. Condomínio (Habitação) - Campinas, Região de (SP). 3. Geografia urbana. 4. Espaço urbano. 5. Urbanismo. I. Silva, Jonathas Magalhães Pereira da. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

22. ed. CDD – t711.4

Autorizo a reprodução parcial ou total desta obra desde que citada a fonte.

**ALESSANDRA ARGENTON SCIOTA**

**CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE MORFOLOGIA  
URBANA EM MODELOS DE SEGREGAÇÃO  
RESIDENCIAL**

Tese apresentada ao Curso de Doutorado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Doutora em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva

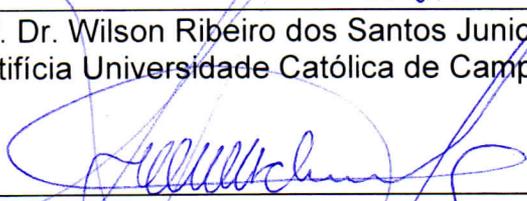
Tese defendida e aprovada em 12 de dezembro de 2016 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:



Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva  
Orientador da Tese e Presidente da Comissão Examinadora  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Prof. Dr. Wilson Ribeiro dos Santos Junior  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Profa. Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Profa. Dra. Gisela Cunha Viana Leonelli  
UNICAMP



Prof. Dr. Silvio Soares Macedo  
FAU/ USP

**Resumo:**

A presente tese tem por objetivo problematizar o modelo dos empreendimentos imobiliários que se fecham entre muros (conhecidos como condomínios horizontais e loteamentos fechados, entre outros) e denominados aqui de núcleos urbanos fechados e construir argumentos no questionamento quanto aos efeitos gerados por esses empreendimentos. Tem-se como hipótese que é possível medir o impacto deste modelo, a partir do conceito de morfologia urbana, tomando como categorias de análises as transformações provocadas na paisagem urbana, na mobilidade urbana e na integração à dinâmica urbana. Por meio de critérios objetivos e relacionados à morfologia urbana, a valoração dos efeitos causados pelo empreendimento, de forma isolada ou em conjunto, visa provocar a construção de argumentos que suportem tecnicamente o enfrentamento a este modelo de urbanização, criticado por diferentes áreas do conhecimento. Ao longo do trabalho foi-se desenvolvendo um método de leitura dos efeitos causados pelos núcleos urbanos fechados na cidade. Os critérios de pontuação estabelecidos para valorar os efeitos resultantes do desenho urbano implantado permitem problematizar e questionar os limites desse modelo de ocupação. São analisados 85 núcleos urbanos fechados no município de Valinhos, pertencente a Região Metropolitana de Campinas no estado de São Paulo.

**Palavras-Chaves:** Condomínio Horizontal; Loteamento Fechado, Transformação da Paisagem; Mobilidade Urbana, Morfologia Urbana.

**Abstract:**

*The present thesis aims to problematize the gated communities model (produced in Brazil as condominium and closed parceling, among others), named here by "closed urban nucleus", and to construct arguments to questioning the effects generated by these communities closed by walls. It is the hypothesis that is possible to measure the impact of this model taking with categories of analysis of the changing in the urban landscape, in the urban mobility and in the integration to the urban dynamic. Using the objective criteria associated to urban morphology, the valuation of the effects caused by this model reproduction, alone or in group, intend to cause the creation of arguments that sustain technically the oppose to this model, criticized for different areas of knowledge. Throughout the process of this study, has been developed a method to read the effects caused by these 'closed urban nucleus' in the city. The punctuation criteria established to evaluate the resultant effects of this urban design permit problematize and question the limits of this urban development model. This research analyzed 85 'closed urban nucleus' located at Valinhos, belonging to Campinas Metropolitan Region, São Paulo State.*

**Keywords:** Condominium; Closed Parceling, Landscape Transformation, Urban Mobility, Urban Morphology.

Para  
Víctor e Lucca,  
esperanças de beleza, de  
justiça e de paz na cidade.

## **Sou profundamente grata ...**

a Deus, pela vida e pela luz,

a minha mãe, Maria Alice, e minha irmã, Viviane, pelo suporte imprescindível e pelo amor ao longo desses anos todos (e já são muitos!),

a minha família, Rogério, Victor e Lucca, pelo amor, pelo apoio que não esmoreceu e pela alegria do conhecimento,

ao Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva pela inestimável orientação e pelos constantes incentivo, paciência e provocação,

aos Professores Dr. Wilson Ribeiro dos Santos Junior e Dra. Gisela Cunha Viana Leonelli, pelas valiosas contribuições na Banca de Qualificação e na de Defesa,

aos Professores da Banca de Defesa, Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi e Dr. Silvio Soares Macedo.

aos Professores da POSURB por seu encantamento ao compartilhar conhecimentos e por despertar outros olhares,

à estagiária Bianca Puppi Salvagni, pelo auxílio essencial nos produtos gráficos e pelo otimismo,

aos funcionários da Prefeitura de Valinhos pelas informações e dados disponibilizados,

à CAPES e à PUC Campinas pela bolsa de estudos que proporcionou esta pesquisa.

## Índice das Figuras:

Figura 1: Modelo de segregação urbana de Kohl.....	23
Figura 2: Modelo de segregação urbana de Burgess.....	24
Figura 3: Modelo de segregação urbana de Hoyt .....	24
Figura 4: Dinâmica socioespacial de Valinhos .....	26
Figura 5: Área Suburbana em Tuscaloosa, Alabama, EUA .....	29
Figura 6: Subúrbios típicos norte-americanos - Charlotte, N Carolina.....	31
Figura 7: Mosaico NUFs brasileiros: 'oásis urbano' .....	32
Figura 8: Mosaico: Terras do Caribe e Jd. São Marcos, Valinhos.....	33
Figura 9: Mosaico de forma e local da urbanização .....	34
Figura 10: Pichação em muro de condomínio .....	35
Figura 11: Linha do tempo: fuga da cidade. ....	36
Figura 12: NUFs de Valinhos em imagem aérea.....	56
Figura 13: Mosaico com exemplos de ícones .....	57
Figura 14: Valinhos na RMC e rodovias de acesso.....	63
Figura 15: A RMC na Macrometrópole do Sudeste .....	64
Figura 16: Densidade da urbanização da RMC.....	66
Figura 17: Casas de veraneio construídos na década de 60 no CCValinhos .....	67
Figura 18: NUFs em Valinhos por setores .....	91
Figura 19: Gráficos comparativo de quantidades: NUFs x lotes/un.....	92
Figura 20: NUFs por instituto jurídico .....	95
Figura 21: Condição da urbanização.....	98
Figura 22: NUFs na Evolução Urbana de Valinhos .....	99
Figura 23: Evolução do Perímetro Urbano 1950 a atual .....	100
Figura 24: Padrão de parcelamento/fracionamento dos NUFs.....	101
Figura 25: Mosaico Cond. Itamambuca: projeto original e situação real .....	103
Figura 26: Mosaico de imagens de NUFs de inspiração nas vilas paulistanas .....	104
Figura 27: NUFs por Instituto Jurídico por período no território.....	107
Figura 28: NUFs em relação a vias arteriais e coletoras.....	109
Figura 29: NUFs que não respeitaram as diretrizes viárias.....	111
Figura 30: Mosaico de imagens sobre bolsão de segurança .....	113
Figura 31: NUFs + BS (2016).....	114
Figura 32: NUFs quanto à Mobilidade.....	206
Figura 33: Mosaico: NUFs 'Inadequados' e 'Muito Inadequados' à Mobilidade .....	207
Figura 34: Mosaico: NUFs 'Adequados' à Mobilidade.....	208
Figura 35: Mosaico: NUFs excluindo APP .....	210
Figura 36: NUF com APP que pode ser usufruída pela cidade .....	210
Figura 37: Mosaico: NUFs com grandes extensões de muros .....	212
Figura 38: Muros do Setor C .....	213
Figura 39: Muros dos Setores A, B e D.....	214
Figura 40: Mosaico: NUFs que mantiveram paisagem urbana convencional.....	215
Figura 41: NUFs quanto à Paisagem .....	217
Figura 42: Urbano sem identidade .....	219
Figura 43: NUFs quanto à Integração à Dinâmica Urbana.....	221
Figura 44: Mosaico do Setor C: usos e paisagens .....	222
Figura 45: Mosaico de usos e paisagens gerais dos setores A, B e D.....	223
Figura 46: Mosaico: NUFs que se integraram à dinâmica urbana da cidade convencional .....	224
Figura 47: Mosaico: testadas não integradas.....	225
Figura 48: NUFs quanto à Adequabilidade Total.....	227
Figura 49: NUFs totalmente Adequados .....	228

## Índice dos Quadros:

Quadro 1: Fluxograma do Processo 3.....	58
---	----

Quadro 2: Modelo da Ficha do NUF.....	59
Quadro 3: Trechos da Ficha Modelo do NUF.....	61
Quadro 4: Categoria A: Relação com Área Urbanizada.....	71
Quadro 5: Categoria B: Tamanho do Nuf.....	73
Quadro 6: Categoria C: Configuração da Testada.....	74
Quadro 7: Categoria D: Mobilidade Entorno.....	75
Quadro 8: Categoria E: Mobilidade Pedestres no Alinhamento.....	76
Quadro 9: Padrões de Qualidade para o transporte público por ônibus.....	77
Quadro 10: Categoria F: Acessibilidade ao Transporte Coletivo.....	78
Quadro 11: Categoria G: Localização Área Institucional.....	79
Quadro 12: Categoria H: Localização Áreas Lazer.....	81
Quadro 13: Categoria I: Uso e Localização das Áreas de Preservação Permanente.....	82
Quadro 14: Categoria J: Integração à Paisagem Urbana Convencional.....	83
Quadro 15: Categoria K: Integração à Vida Urbana Convencional.....	84
Quadro 16: Categoria L: Contexto do Entorno.....	85

### Índice das Tabelas:

Tabela 1: População NUFs em 2016.....	65
Tabela 2: Pontuação dos efeitos sobre mobilidade (m).....	87
Tabela 3: Pontuação dos efeitos sobre paisagem (p).....	88
Tabela 4: Pontuação dos efeitos sobre integração a dinâmica urbana.....	89
Tabela 5: Quantidade de NUFs por tipo* por setor.....	94
Tabela 6: Análise ponderada: pontuações parcial e total.....	201
Tabela 7: Faixas de pontuação da análise ponderada.....	204

### Índice dos Gráficos:

Gráfico 1: Distribuição da área ocupada por nufs/setor (m <sup>2</sup> ).....	93
Gráfico 2: Quantidade de NUFs /setor/período.....	96
Gráfico 3: NUFs conforme institutos jurídicos/setores.....	102
Gráfico 4: Proporcionalidade entre lotes e unidades.....	105
Gráfico 5: Lotes e unidades geradas por períodos.....	106
Gráfico 6: Adequação dos NUFs quanto à mobilidade.....	205
Gráfico 7: Adequação dos NUFs quanto à paisagem.....	209
Gráfico 8: Adequação dos NUFs quanto à integração.....	218
Gráfico 9: Adequação total dos NUFs.....	226

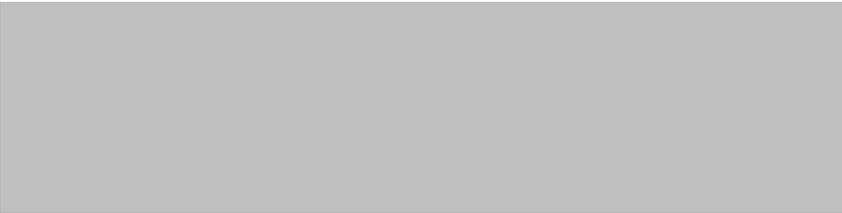
## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
<b>CAPÍTULO 01 – FORMA DE MORADIA EM NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: ORIGENS, PERMANÊNCIAS E ENFRENTAMENTOS.....</b>	<b>16</b>
1.1 Contexto social que fomentou os NUFs .....	17
1.2. Formas dos processos de segregação.....	23
1.3. Segurança, Controle e Segregação: anseios antigos e novos.....	27
1.4. Os NUFs, seus tipos jurídicos diferentes, efeitos físicos e sociais .....	38
<b>CAPÍTULO 02 – NÚCLEOS URBANOS FECHADOS COMO CARACTERIZADORES DA FORMA URBANA: MÉTODO DE ANÁLISE .....</b>	<b>51</b>
2.1 Descrevendo os processos .....	52
2.2. Valinhos, um recorte territorial peculiar .....	62
<b>CAPÍTULO 03 – CATEGORIZAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: MEDINDO OS EFEITOS .....</b>	<b>69</b>
3.1. As Categorias .....	70
3.2. Combinação e Ponderação.....	86
<b>CAPÍTULO 4 – OS RESULTADOS DA ANÁLISE DOS NUFs.....</b>	<b>91</b>
4.1.-A dinâmica da implantação dos NUFs na cidade .....	92
4.2. Resultados da Análise individual e Ponderação: Fichas dos NUFs e Pontuação .....	115
4.3. Efeitos do NUF quanto à Mobilidade.....	205
4.4. Efeitos do NUF quanto à Paisagem.....	208
4.5. Efeitos do NUF quanto à Integração à Dinâmica Urbana .....	218
4.5. Efeitos do NUF quanto à Adequabilidade Total.....	225
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>231</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>235</b>

A missão final da cidade é incentivar a participação do homem no processo cósmico e no processo histórico. Graças a sua estrutura complexa e durável, a cidade aumenta enormemente a capacidade de interpretar esses processos e tomar neles uma parte ativa e formadora, de tal modo que cada fase do drama que desempenhe vem a ter, no mais elevado grau possível, a iluminação da consciência, a marca da finalidade, o colorido do amor. Esse engrandecimento de todas as dimensões da vida (...) permanece como a principal razão para que a cidade continue existindo.

Lewis Mumford, 1961

## INTRODUÇÃO



## INTRODUÇÃO

A presente tese tem como hipótese que é possível medir o impacto de empreendimentos imobiliários que se fecham entre muros - conhecidos como condomínios e loteamentos fechados, neste trabalho denominados por NUFs: Núcleos Urbanos Fechados - por meio de critérios objetivos e relacionados ao desenho urbano, de forma a provocar a construção de argumentos que suportem tecnicamente o enfrentamento a um modelo de urbanização criticado por diferentes áreas do conhecimento.

Parte-se do pressuposto que havendo uma forma de valoração dos impactos urbanos desse tipo de empreendimento, seus desenhos sofrerão adaptações resultantes dos modelos de gestão e controle do território que poderão passar a se apoiar em argumentações concretas de forma a provocar um deslocamento nas correlações de forças dos agentes que atuam na produção imobiliária de núcleos urbanos fechados. Tem-se plena consciência de que o controle do uso e ocupação do território vai além da esfera técnica, entretanto as argumentações técnicas são ferramentas que possibilitam o ajuste dos interesses públicos e privados.

O interesse e a relevância desta tese vêm no sentido de caminhar para um enfrentamento da questão. Os trechos de cidades “entre muros” tornaram-se um modelo amplamente adotado no território paulista, entretanto não se limita apenas a este, é um modelo de cidade que ocorre em diferentes cidades e estados brasileiros tendo cada um uma característica própria.

Diversos autores contribuíram com textos críticos destes modelos de ocupação avaliando:

- o contexto social e a nova concepção do que venha a ser “público” como Arendt (2007) e Sennet (1999);
- os processos de segregação apontados por Caldeira (2000), Harvey (2004), Marcuse (1998), Roitman (2003), Sabatini e Sierralta (2001, 2004);
- as formas de segregação urbana históricas de Burgess (1924) J.G.Kohl (apud Correa, 2001), e de Hoyt (1939), bem como as mais atuais delineadas por Villaça (2001, 2011);

- os processos contemporâneos de ocupação do solo de forma fragmentada sobre o território (Turczyn, 2013; Rossi, 2013);
- os aspectos jurídicos que envolvem o modelo de ocupação dos “condomínios horizontais” e dos “loteamentos fechados”.

Trata-se de um modelo urbano e social amplamente difundido, cujas críticas apontam especialmente a segregação socioespacial (Caldeira, 2000; Marcuse, 1998) como efeito negativo. Mas para além dela, são verificados também os efeitos negativos de obstaculização à mobilidade, de degradação da paisagem e de não integração à dinâmica urbana, como uma negação da cidade como se conhece.

Como é de fato um problema urbanístico e social, resultante de uma sociedade segregadora, alguns estudos já realizados no Brasil apontaram para leituras e diagnósticos, por exemplo, quanto à lógica de sua concentração (D'Ottaviano, 2009, em São Paulo), aos modelos adotados (Freitas, 2008, em Campinas) ou sobre os argumentos da (i)legalidade (Silva, 2005, em Natal). Entretanto, poucos trabalhos vêm sendo feitos no sentido de enfrentar o problema.

Uma vez que os núcleos urbanos fechados continuam proliferando como modelo de ocupação, faz-se necessário que se possa discutir e ao menos saber medir seus efeitos nocivos ao ambiente urbano, de forma a se contrapor aos impactos negativos gerados por este modelo de urbanização. Em outras palavras, frente à realidade de mercado, que vem pressionando as municipalidades para permitirem a implantação de tal modelo, e frente ao fato de que não deixarão de existir, em um horizonte de tempo tão próximo, propõe-se que ao menos se possam definir critérios – a partir de seus efeitos verificados no ambiente urbano – para que novos NUFs não continuem a gerar os mesmos efeitos que deles se vê.

Becker (2005), em pesquisa de mestrado, avaliou os impactos de condomínios medindo-os por meio da: I. satisfação dos moradores quanto aos ambientes internos, e II. interação com a cidade a partir da percepção dos cidadãos quanto a uso dos espaços públicos, à sensação de segurança, à imagem do condomínio. O foco de sua pesquisa foi identificar as sensações positivas e negativas sentidas frente aos impactos desse novo modelo de segregação residencial, tanto dentro dos núcleos fechados quanto na relação que se estabelece entre eles e o urbano imediato.

É uma contribuição importante como método de avaliação dos impactos, à medida em que, por meio de questionário, aplicado aos moradores e aos cidadãos do entorno, dimensiona-os enquanto percepção da apropriação do espaço pelo usuário. Entretanto, não compõe o escopo da mencionada pesquisa a discussão de abordagem de avaliação de desenho urbano que possa minimizar ou excluir os efeitos, como se pretende com a presente pesquisa.

É neste sentido que a Becker (*op. cit.*) aponta, ao final de seu trabalho, para a necessidade de se buscar uma regulamentação para essa “tipologia habitacional” (*sic*) argumentando que seu expressivo crescimento e seus respectivos efeitos têm recebido pouca atenção, o que lhe parece ser um equívoco (*idem*, p. 227).

Considerando também que ainda se encontra em discussão o Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (PL nº 20/2007), que vem a rever os termos da Lei Lehmann (Lei nº 6766/79) e suas alterações (Leis nº 9785/99, 11445/2007), onde se encontra bastante presente a figura do ‘condomínio urbanístico’, a presente discussão mostra-se pertinente e contemporânea.

Acredita-se ser necessário visibilizar os efeitos decorrentes do modelo de ocupação aqui citado sendo que, para tanto, será necessário: a) caracterizar o fenômeno e os interesses envolvidos; b) identificar os efeitos socioculturais e intraurbanos que o modelo provoca; c) estabelecer categorias e critérios de leitura e análise de morfologia urbana expondo esses efeitos de forma a servir como argumentos para a ação pública frente aos interesses particulares.

Cabe destacar que o presente trabalho tomará como recorte territorial o município de Valinhos, cidade considerada média pelo IBGE em termos populacionais, com pouco mais de cem mil habitantes, e que apresenta uma quantidade muito grande de Núcleos Urbanos Fechados.

A tese inicia em seu Capítulo 1 problematizando a forma de moradia em Núcleos Urbanos Fechados analisando suas origens, seus aspectos de permanência e os enfrentamentos necessários para alterar se não o modelo, ao menos as características urbanísticas das cidades impactadas pela adoção do modelo “cidade entre muros”. Problematizam-se os fenômenos socioeconômicos que antecedem os enclaves, assim como os processos de segregação residencial resultantes. Analisam-se ainda os aspectos jurídicos e as propostas de desenho urbano tomadas como referência.

No Capítulo 2 apresenta-se a argumentação do método de trabalho desenvolvido para valorar os NUFs. Analisam-se as categorias de análise pertinentes a partir da experimentação empírica. Cabe ressaltar aqui a experiência profissional da autora que acumulou, ao longo dos anos, uma vivência com processos de regulamentação de loteamentos e NUFs em diferentes municípios. As experiências ocorreram em diferentes papéis, tanto como funcionária pública como por meio de consultorias. O capítulo ainda apresenta o recorte territorial: o município de Valinhos.

No terceiro Capítulo aplica-se o método de análise proposto a 85 núcleos urbanos fechados de Valinhos garantindo-se uma ampla amostra para exercitar a valoração de cada tipo de NUF identificado.

Finalmente, no quarto Capítulo, analisam-se os resultados das valorações de cada NUF estudado destacando os impactos quanto aos efeitos à Mobilidade, à Paisagem, à Integração à Dinâmica Urbana. Analisam-se os efeitos quanto à Adequabilidade Total, isto é, busca-se valorar o significado dos efeitos simultâneos considerando: mobilidade, paisagem e dinâmica urbana.

O presente trabalho não espera encerrar de forma definitiva o debate, ao contrário, provoca o enfrentamento a um modelo de ocupação muito presente nas cidades e que pode, dependendo de suas características, ser muito nocivo ao ambiente urbano. A tese vem no sentido de provocar deslocamentos de interesses na discussão a respeito dos Núcleos Urbanos Fechados.

## **CAPÍTULO 1**

### **FORMA DE MORADIA EM NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: ORIGENS, PERMANÊNCIAS E ENFRENTAMENTOS**



## **CAPÍTULO 01 – FORMA DE MORADIA EM NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: ORIGENS, PERMANÊNCIAS E ENFRENTAMENTOS.**

Nas críticas ao modelo estudado, os núcleos urbanos fechados são reconhecidos como a configuração da segregação nas cidades (HARVEY, 2013; CALDEIRA, 2000; ROITMAN, 2003; BLAKELY E SNYDER, 1999; FREITAS, 2008; D'OTAVIANO, 2009), já que isolam em pequenas comunidades grupos sociais afins que se voltam para seu espaço privatizado, e não proporcionam uma interação imediata entre o lote e a rua, ou entre atividades diferentes, inviabilizando a diversidade de usos e os olhos e ouvidos da rua (JACOBS, 2000).

Cada NUF, ou enclave, que se implanta vai isolando gradativamente a vida urbana de alguns e ao mesmo tempo diminuindo as expectativas, surpresas e encantos da paisagem urbana, criando lugares sem personalidade ou simbologia específica, os não lugares de Marc Augè (1994).

Sua reprodução se dá como uma fuga da cidade “caótica”, através da apropriação da terra como expressão do poder econômico e social, onde diferentes processos e desenhos, buscam ordem, sensação de segurança e beleza.

Os enclaves são fenômeno comum em muitos países do mundo além do Brasil: EUA (FISHMAN, 2014; BLAKELY E SNYDER, *op. cit.*), México e Argentina (ROITMAN, *op. cit.*), Chile (SABATINI E SIERRALTA, *op. cit.*). São conhecidos como condomínios, loteamentos fechados, *barrios cerrados*, *gated communities*, *security villages*, *zone residenziali* e têm como características serem rodeados por muros, e às vezes por gradis, com acesso restrito e controlados por portarias e equipes privatizadas de vigilância, impedindo a entrada de “*no-queridos*” (Roitman, *op. cit.*).

Esses modelos se destinam, em sua maioria, à finalidade residencial e, em pequena proporção, a finalidades específicas como centros de serviços e comércios assim como para atividades industriais ou logísticas.

No Brasil, os NUFs assumem diferentes formas urbanas e jurídicas. Existem aqueles que se apoiam no conceito condominial, isto é, toda a área interna é particular. Estes são denominados de “Condomínios Horizontais Fechados” ou simplesmente “Condomínios” e suas vias de circulação e áreas de lazer são coletivas, não públicas. Podem ser encontrados implantados de duas maneiras diferentes: i) com construções residenciais padronizadas edificadas pelo incorporador nas unidades, que são as áreas de uso exclusivo; ou ii) com unidades

de uso exclusivo sem edificação, cuja construção será realizada individualmente por cada um dos proprietários dessas unidades.

Esses se diferem do que se chama de “Loteamentos Fechados”, que são loteamentos comuns - isto é, compostos por áreas públicas e privadas (os lotes) - que são aprovados pelas prefeituras como ‘fechados’, e se isolam da cidade por meio de muros, do fechamento de ruas e restrições de passagens por meio de guaritas, restringindo o uso público das áreas públicas apenas aos seus moradores. Outra forma ainda são os chamados ‘loteamentos fechados *a posteriori*’, semelhantes aos ‘loteamentos fechados’, porém com a diferença de somente serem fechados após sua implantação.

Todos estes diferentes tipos serão abordadas mais à frente, no item 1.4, inclusive apontando os conflitos jurídicos que os permeiam.

## 1.1 Contexto social que fomentou os NUFs

Para compreender os princípios que geraram os enclaves como expressão da sociedade contemporânea, buscaram-se referências na sociologia de Hanna Arendt (ARENDR, 2007) e de Richard Sennet (SENNET, 1999).

Arendt, em seu ‘A condição humana’, lançado em 1958 (ARENDR, *op. cit.*), analisando o homem no mundo moderno, aponta que a modernidade é marcada pela entrada da esfera privada no campo da vida pública, acentuando a promoção do social. Seus argumentos apontam para: a extinção da diferença entre a esfera privada e a esfera pública tal como existia no mundo grego; a transferência das preocupações privadas para a política; a valorização da esfera privada como fenômeno que tem como origem o social, a subordinação da esfera pública aos interesses privados dos indivíduos.

A autora baseia-se nos conceitos gregos de esfera da vida privada (*oikos*) e esfera da vida pública (*koinon*) explicando que o plano da vida ativa do homem compreende o labor, que é o trabalho para a subsistência biológica, work (trabalho enquanto produção técnica) e ação (confronto opinativo mediante a palavra e a persuasão na esfera pública da política; enquadra o trabalho (labor) e a produção (work) no domínio da esfera privada, enquanto a ação está exclusivamente no plano

da esfera pública (política), sendo a privada, o reino da necessidade e a pública, o reino da liberdade.

Para Arendt, a ação (política) nunca é equivalente a um trabalho necessário à sobrevivência biológica ou à produção técnica. A ação é uma atividade de cunho comunicacional mediada pela linguagem da pluralidade de opiniões expressas no confronto político e efetivada através da retórica. Para ser político, o homem grego precisava ter resolvido todas as necessidades da vida privada no esfera do *oikos* para então ser livre para a esfera pública, já que “ser político significava atingir a mais alta possibilidade de existência humana; não possuir um lugar privado próprio - como no caso do escravo - significava deixar de ser humano” (ARENDR, *op. cit.*, p. 78)

Para Arendt, a recusa em participar da vida política para aumentar a propriedade privada, significa o sacrifício da liberdade. O resultado dessa reformulação de pensamento, que não via diferença entre propriedade privada e riqueza, foi a dissolução da esfera pública e a consequente evolução da produtividade social.

Na modernidade, argumenta a autora, a esfera pública, instrumento real de sociabilidade, passa a proteger a esfera privada da riqueza e da propriedade da casa. Quando a riqueza se transforma em acumulação de capital, o privado passa a ter supremacia e invade o domínio político.

Já Richard Sennet (SENNET, *op. cit.*) aponta, a partir de sua análise sobre Londres e Paris, para o esvaziamento da esfera pública baseada na valorização excessiva da intimidade, da privacidade, do retraimento e do silêncio, configurando um processo decorrente de uma série de mudanças ocorridas nas sociedades dos séculos XVIII e XIX.

O autor defende, em seu livro 'O declínio do homem público', "que os sinais gritantes de uma vida pessoal desmedida e de uma vida pública esvaziada [...] são resultantes de uma mudança que começou com a queda do Antigo Regime e com a formação de uma nova cultura urbana, secular e capitalista" (p.30).

Essas mudanças, afirma o autor, caracterizaram-se a partir da migração em massa do campo para a cidade quando os "(i)migrantes" se abrigavam de forma desordenada e depois de forma ordenada porém excludente, tornando caóticas as definições geográficas de classe no interior das cidades, o que promoveu um

resguardo da sociedade frente a esses "estrangeiros", iniciando-se uma tendência de se defender do público através da reclusão nas esferas privadas.

Essa tendência foi fortalecida pela ascensão da classe burguesa que optou por uma elevação social através da personalidade e não da organização por classes.

Outro aspecto dessas mudanças apontado por Sennet refere-se às então novas estruturas de pensamento da época, privilegiando o ato concreto, imediato, o real, o "em si", a partir do secularismo e do fim da crença em um ser exterior, fortalecendo a personalidade como o mais distinto princípio social, em que as impressões causadas pelas pessoas eram definidoras das personalidades individuais, ou melhor, das próprias pessoas e suas relações interpessoais. A concepção de sociedade perde seu significado para dar lugar a uma concepção de social enquanto uma 'coleção de personalidades'.

O autor aponta que se confundiram as aparências do indivíduo com o próprio indivíduo, seu caráter e sua predisposição moral, criando-se como que um jogo de interpretação em que o menor dos detalhes poderia definir a verdadeira personalidade do indivíduo o que fez com que o homem, como proteção, suprimisse os sentimentos e procurasse refúgio na privacidade, especialmente na família, único lugar onde se poderia expressar sua personalidade.

Aponta também que esse retraimento para a vida privada acabou delineando duas estratégias identitárias: a total reclusa no domínio privado ou a personalização no domínio público, mais especificamente, na política. O político baseou-se em sua personalidade, que era entendida como o único referencial que transmitisse credibilidade e legitimidade.

Quanto ao século XX, Sennet argumenta que se consolidou uma ideologia da intimidade, quando as pessoas crêem que as relações interpessoais íntimas são as formas de resolver os problemas sociais, políticos e psicológicos.

Formam-se também o que o autor chama de "comunidades destrutivas", nas quais os homens temerosos de construir relações sociais, enclausuram-se em micro-círculos sociais fechados, excluindo a possibilidade de se pensar em uma sociedade política ampla.

Arendt aborda o esfacelamento da esfera pública por se misturar com a privada atribuindo-o à acumulação de capital, que ocorre de forma desigual, e à

necessidade de manutenção da vida pelo homem, que procura garantir sua propriedade e sua vida privada. Ambos apontam para a utilização da esfera pública para garantir interesses privados e específicos.

No que tange a esta pesquisa, essas mudanças e processos apontados por Arendt e Sennet são reconhecíveis no contexto histórico nas grandes e médias cidades brasileiras e nas regiões metropolitanas, através da valorização da esfera da vida privada em detrimento da esfera pública. Eles estão expressos, dentre outras formas, na segregação residencial das diferentes classes sociais e marcadamente na proliferação dos loteamentos fechados e condomínios objetos desta tese.

Os núcleos urbanos fechados são assim a expressão da dissolução da esfera pública e da supremacia do privado, apontadas por Arendt (*op. cit.*), porque a rua deixa de ser um lugar do comércio, dos usos diversos, do encontro para ser apenas passagem e acesso ao bairro exclusivo; as áreas de lazer e verdes, privatizadas, não promovem o encontro entre os diferentes, mas são apenas cenário verde onde a homogeneização é prevalente.

Eles são também a expressão do que Sennet (*op. cit.*) chamou de ideologia da intimidade e de comunidades destrutivas, pois ao se segregar, as classes de renda média-alta a alta perdem o sentido de comunidade e tendem, por exemplo, a não mais participar das discussões gerais sobre a cidade - porque os problemas do resto da cidade atingem-nos muito pouco no cotidiano - e olhar apenas pra si, deixando de construir diálogos sobre conflitos urbanos.

Se a complexidade do mundo urbano contemporâneo, na diversidade das relações sociais, políticas, financeiras dos cidadãos entre si, dos cidadãos com os lugares, dos agentes políticos com os cidadãos, está expressa inequivocamente nas cidades, então elas são a representação ambivalente das oportunidades e da exclusão.

Os processos socioeconômicos e espaciais inerentes à globalização e à metropolização da rede de arranjos urbanos que se apresenta com várias centralidades, com dimensões e comportamentos variados, criaram nas cidades diferentes expressões e oportunidades.

Paralelamente às grandes oportunidades de desenvolvimento econômico e social, às variadas possibilidades tecnológicas e de comunicação em nível global,

o mundo urbano sofre a fragmentação de seu espaço como resultado da maior concentração de renda nas mãos de poucos, que tem domínio sobre a sua produção, reforçando a exclusão social.

Segundo Milton Santos, há uma aceleração da concentração econômica e geográfica situando-a a partir da nova estrutura da acumulação proveniente da universalização da produção, o que transformou o mundo em espaço global do capital. Essa nova estrutura da acumulação tem um efeito certo sobre a organização do espaço, visto que ela agrava as disparidades tecnológicas e organizacionais entre lugares (SANTOS, 1991, p. 16).

Assim, além da concentração proporcionada pelo novo modo de produção globalizado, expressa-se também a concentração econômica internamente nas cidades, frutos de uma série de interesses que imprimem ações bastante contraditórias e por vezes excludentes na interação das forças de diferentes grupos. Conciliar essas diversas forças é tarefa, na melhor acepção do termo 'política', bastante exaustiva porque a quase totalidade de ações de caráter concreto ou tangível se realiza na cidade.

As cidades são, desde os tempos dos primeiros assentamentos até os dias atuais o *locus* da vida em comunidade, do agrupamento de pessoas que se reúnem para obter benefícios e facilidades decorrentes da produção agrícola, da especialização de atividades, do escambo entre produtos e serviços, do fortalecimento contra um inimigo comum (ROLNIK, 2009, p. 11-29). Elas são, portanto, o suporte para a vida social, o *habitat* humano; é nelas que se desenvolve a vida humana; elas são, conforme Rolnik (*idem*), o meio e têm sido o fim da disputa fundiária.

Henri Lefebvre defendeu a tese de que o espaço é social, ou seja, é socialmente produzido; afirma que a cidade em si é uma obra, permitindo “o confronto das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos dos modos de viver” (LEFEBVRE, 1969, p.20), configurando-se como valor de uso; mas, por outro lado, como a industrialização estimulou o crescimento da cidade no bojo das relações de acumulação do capital, do comércio e das trocas, correspondendo à negação da cidade europeia convencional e de sua humanização, o autor corrobora as ideias marxistas sobre o espaço urbano, ou da obra como valor de troca, o que se estende até os dias atuais.

Ao longo do processo de industrialização, há um acirramento da dialética entre o *valor de uso* e o *valor de troca* aplicados ao espaço urbano. Como apresenta Henri Lefebvre “a compra e a venda, a mercadoria e o mercado, o dinheiro e o capital parecem varrer os obstáculos”, levando as cidades a um *momento crítico*, caracterizado pela ‘implosão-explosão’: uma enorme concentração de pessoas, atividades, riquezas e pensamentos, ao lado de uma imensa explosão, com a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos representados pelas periferias e subúrbios.

Os estudos de David Harvey (HARVEY, 2000, publ 2013, p.202) em seu livro mais recente, ‘Espaços de Esperança’, apontam que, nas cidades contemporâneas, o efeito da distribuição dos recursos é desconexão das partes do tecido urbano, como “uma colcha de retalhos formada por ilhas de relativa opulência que lutam para se manter num mar de podridão e decadência disseminadas”. Essas divisão e fragmentação do espaço metropolitano implicam, segundo o autor, em uma perda de sociabilidade em razão da dificuldade de integração frente à diversidade, fazendo a cidade ser politicamente fracionada e disfuncional.

Milton Santos aborda a apropriação das classes no território brasileiro a partir do conceito de ‘sítio social’ que ao se sobrepor a um sítio natural, proporciona disputa entre atividades e pessoas por determinada localização, pois a “sociedade transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais”. Esse processo possibilita pontos mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e pontos mais valorizados. Afirma o autor que “é deste modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo” (SANTOS, 1993, p.96).

Assim, a cidade como produção do espaço por seus agentes vai expressar na arquitetura e na sua organização o padrão de desenvolvimento da complexidade de suas relações sociais. Este padrão ocorre por meio da segregação residencial, dada pela diferenciação econômica, criando bairros ou conjuntos de bairros destinados a um tipo específico de classe social.

Os reflexos desses processos são vistos na cidade, como se verá no item 1.3 a seguir.

Para Francisco Sabatini e Carlos Sierralta (SABATINI E SIERRALTA, 2004), estudando a segregação no continente americano, denominam-na para este caso como segregação residencial e apontam que a mera disponibilidade estatística

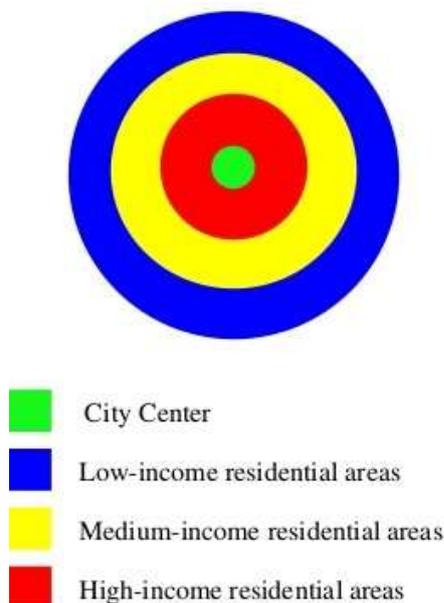
descritiva da evolução da segregação não é suficiente e que se deveria concentrar “em saber que tipos de segregação acumulam consequências negativas e em que escalas geográficas tendem a se tornar mais fortes.”

É neste sentido de problematização dos NUFs e seus efeitos negativos que caminha esta tese.

## 1.2. Formas dos processos de segregação

Diversos autores propuseram classificações da segregação urbana. Para entendê-las, vale buscar um histórico sobre suas ocorrências começando, conforme afirma Roberto Lobato Correa (CORREA, 1995), geógrafo brasileiro, pelo geógrafo alemão J. G. Kohl, que após estudar as cidades europeias da era pré-industrial propôs um modelo no qual a cidade se caracterizava por estar dividida em anéis, onde a classe alta habitava o centro enquanto que na periferia viviam os pobres (vide Figura 1).

*Figura 1 - Modelo de segregação urbana de Kohl*



Fonte: <http://pt.slideshare.net/andregavlak/simulating-urban-growth-and-residential-segregation-through-agentbased-modeling>, acesso em 10/11/14.

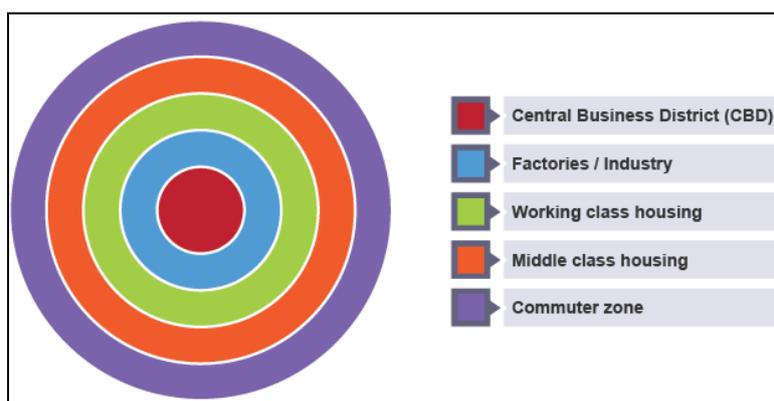
Silvio Moisés Negri (NEGRI, 2008), reunindo alguns conceitos e análises sobre a segregação, afirma que é importante lembrar a valiosa contribuição no

século XIX dada por Friedrich Engels em seus textos *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra* (1845) e *Contribuição ao Problema da Habitação* (1886),

“nos quais o autor descreve e denuncia as condições de vida e de moradia do proletariado inglês na cidade de Manchester, logo após a Revolução Industrial. Demonstra, através destes estudos, um padrão de segregação oposto ao de Kohl. E, embora não haja formalizado uma teoria geral sobre este processo nas cidades capitalistas, influenciou E. W. Burgess na formulação de sua teoria”. (2008, p.132)

Na década de 1920, conforme explica Correa (*op. cit.*), E. W. Burgess, da Escola de Chicago, propõe um novo modelo que retrata o padrão inverso das cidades europeias em face do modelo anterior: as camadas mais ricas da população passam a viver nas periferias em busca de qualidade de vida e segurança, enquanto que as camadas mais pobres migram em direção ao centro da cidade buscando minimizar as distâncias do trabalho.

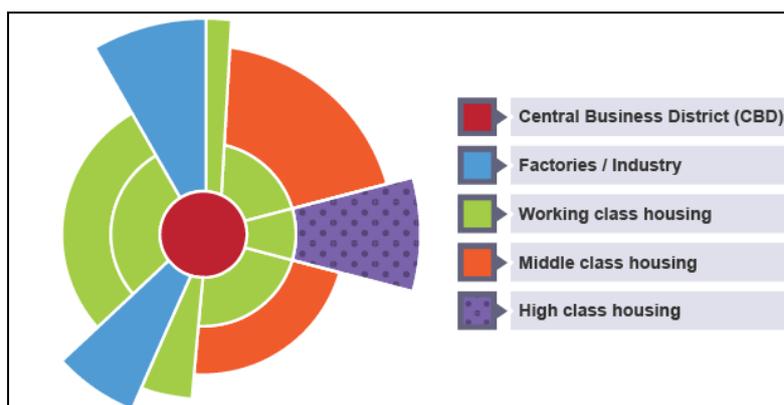
**Figura 2: Modelo de segregação urbana de Burgess**



Fonte: <http://www.bbc.co.uk/education/guides/zryqtfr/revision/7>, acesso 10/11/14

Negri (*op. cit.*) afirma que Homer Hoyt, economista norte-americano, em 1939, estudando os padrões anteriores, verificou que o padrão de segregação não seguia um tipo concêntrico, mas em setores que partiam do centro e seguiam por autoestradas, ferrovias e outras artérias; a região de maiores amenidades era ocupada pela classe de mais alta renda, sendo circundada pela classe média e estando a classe pobre localizada diametralmente oposta (Fig. 3).

**Figura 3: Modelo de segregação urbana de Hoyt**



Fonte: <http://www.bbc.co.uk/education/guides/zryqtfr/revision/7>, acesso 10/11/14

A implantação da segregação expressa por este modelo foi facilitada pelo desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação e transporte nas cidades, pois a classe alta pôde contar com ruas, avenidas e estradas de mais fácil circulação e com o desenvolvimento dos automóveis, o que facilitou e dinamizou o transporte de pessoas (Negri, *op.cit.*).

Flávio Villaça (VILLAÇA. 2001, p.147), analisando as teorias sobre a segregação urbana, aponta que a sociologia americana derivada da Escola de Chicago defende a 'segregação ecológica' como decorrência da "luta pela posição social e pela conveniente implantação espacial dentro da cidade" pelos habitantes diferentes e independentes (Gist e Fava *apud* VILLAÇA, *op. cit.*). Esse tipo de segregação é, portanto, uma concentração de pessoas que reúnem características semelhantes entre si em uma mesma área residencial.

Quando essa concentração é produzida pela iniciativa pessoal, é voluntária – o indivíduo busca viver com pessoas de sua classe; é involuntária entretanto, quando ele se vê obrigado, pelas mais variadas forças, a morar num setor ou deixar de morar num setor da cidade, é involuntária, ficando explícito um caráter de luta de classes. É por isso que o autor aponta que a segregação é um processo dialético, pois a "segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros." (*op. cit*, p. 148).

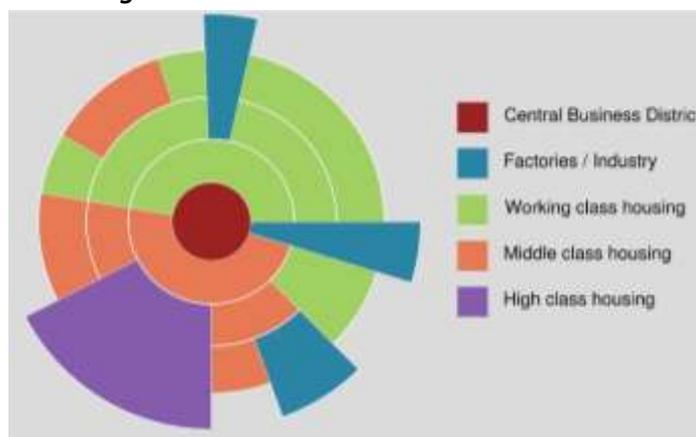
Para a realidade brasileira, Villaça, em sua análise sobre o espaço intra-urbano das metrópoles São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador, Belo Horizonte e Porto Alegre, aponta que uma das características mais marcantes dessas é a "segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando sítios sociais muito particulares" (2001, p.141); que o deslocamento das burguesias

ocorreu segundo setores e não em círculos concêntricos, pois elas são de diminutas dimensões, composição muito diferente dos “países do Primeiro Mundo” (p.153).

Esse padrão por setores guarda semelhanças com o padrão Hoyt e está presente em boa parte dos tecidos urbanos estudados nesta pesquisa.

Em Valinhos, o setor que concentra a maior parte dos núcleos fechados localiza-se na porção Sul-Sudoeste - seguida pela porção Noroeste e alguns poucos núcleos espalhados em outras regiões da cidade - além de ser a região das classes de maior poder aquisitivo, enquanto que a concentração dos bairros ditos populares fica na porção Nordeste (ver croqui da Fig. 4).

**Figura 4: Dinâmica residencial de Valinhos**



Fonte: a autora.

Recentemente, estudos têm procurado compreender as novas formas de de segregação e enclaves, como o de Daniel Turczyn (TURCZYN, 2013) sobre a mutação urbana ocorrida em Campinas, no arco da Rodovia Dom Pedro, ou o de Paulo Alas (ALAS, 2013) sobre o fenômeno dos supercondomínios verticais em São Paulo.

Turczyn (*op. cit.*) apresenta um conjunto de treze ‘tipologias’ (*sic*) de enclaves fortificados que vão desde os condomínios horizontal, vertical, de uso misto, temático, os loteamentos fechados, bolsões de segurança, vilas e conjuntos habitacionais a conjuntos comerciais, *mall*, grandes lojas e supermercados e *shoppings centers*. O autor faz uma síntese dos padrões morfológicos e paisagísticos, sua incidência e os padrões de mutação encontrados nos 3 nós do arco da D. Pedro – *Shopping Iguatemi*, *Shopping Galeria* e *Shopping Dom Pedro*.

Turczyn afirma que, ao visibilizar essas mutações, “é preciso analisar quais são as iniciativas e propostas possíveis para sua reinvenção, mas também quais padrões de desenho urbano podem ser adotados para que o crescimento urbano seja pautado em ambientes públicos para as pessoas” (*op. cit.*, p. 141).

Para Alas (*op. cit.*, p. 141), o supercondomínio – aquele que se apresenta como um conjunto de várias torres residenciais, associadas a um conjunto de equipamentos esportivos e sociais de uso coletivo dos moradores, em grandes extensões de áreas fechadas, tem aspectos positivos como a densificação e a utilização de vazios urbanos, mas gerou problemas de não qualificação dos espaços livres.

O autor sugere a alteração do marco regulatório edilício, enquadrando o supercondomínio à semelhança do loteamento, que tem suas diretrizes traçadas pelos governos municipais, quando então se poderiam exigir vias, praças e áreas públicas como formas de contrapartida para promover a qualificação do ambiente urbano (*op. cit.*, p. 154).

Em ambos estudos, o que fica claro é o uso da ferramenta do desenho urbano tanto para a análise quanto para traçar caminhos na busca de novas soluções que não venham a promover os mesmos problemas identificados pelos autores.

Esta pesquisa vem ao encontro desse caminho apontado pelos estudos anteriores, entretanto inova ao trabalhar com elementos que respondem ao padrão morfológico brasileiro e ao considerar as dinâmicas das cidades brasileiras que guardam características específicas. É certamente grande a diversidade encontrada entre as cidades brasileiras. O presente estudo trabalha com o recorte de uma cidade média inserida em um contexto metropolitano.

### **1.3. Segurança, Controle e Segregação: anseios antigos e novos.**

Para compreender esse fenômeno contemporâneo é necessário compreender as razões de sua existência. Uma das principais justificativas para o surgimento desses enclaves na cidade de São Paulo/SP apontada por Teresa Caldeira (CALDEIRA, 1997, p.155) é o medo da violência, que “vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para

os pobres, os 'marginais' e os sem-teto", modificando a paisagem urbana, os padrões de residência e de circulação, o uso das ruas e "todos os tipos de interação pública no espaço da cidade" (p.158).

Eles representam uma nova maneira de morar das rendas média e alta pelo prestígio e exclusividade e por buscarem, segundo Caldeira, a segregação social como código de alto status. A autora analisou os anúncios imobiliários de condomínios na cidade de São Paulo publicados no jornal O Estado de São Paulo, entre 1975 e 1995, e verificou que tratavam a separação, o isolamento e a segurança como questões de *status*, expressando a segregação social como um valor. Ela afirma que "a construção de símbolos de *status* é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais".

A imagem dos anúncios que confere maior *status* e, portanto, que mais seduz é a da comunidade fechada e isolada, num ambiente seguro onde se pode usufruir de diversos equipamentos e serviços e, sobretudo, "viver apenas entre iguais", num contraponto à cidade deteriorada, poluída, barulhenta, heterogênea socialmente e lugar de "encontros indesejáveis" (CALDEIRA, 2000, p. 160).

Caldeira ainda argumenta que o morar nos condomínios anunciados na cidade de São Paulo apresenta-se como um 'estilo de vida total', com os mais variados equipamentos de uso coletivo e opções de serviços, configurando-se como clubes sofisticados.

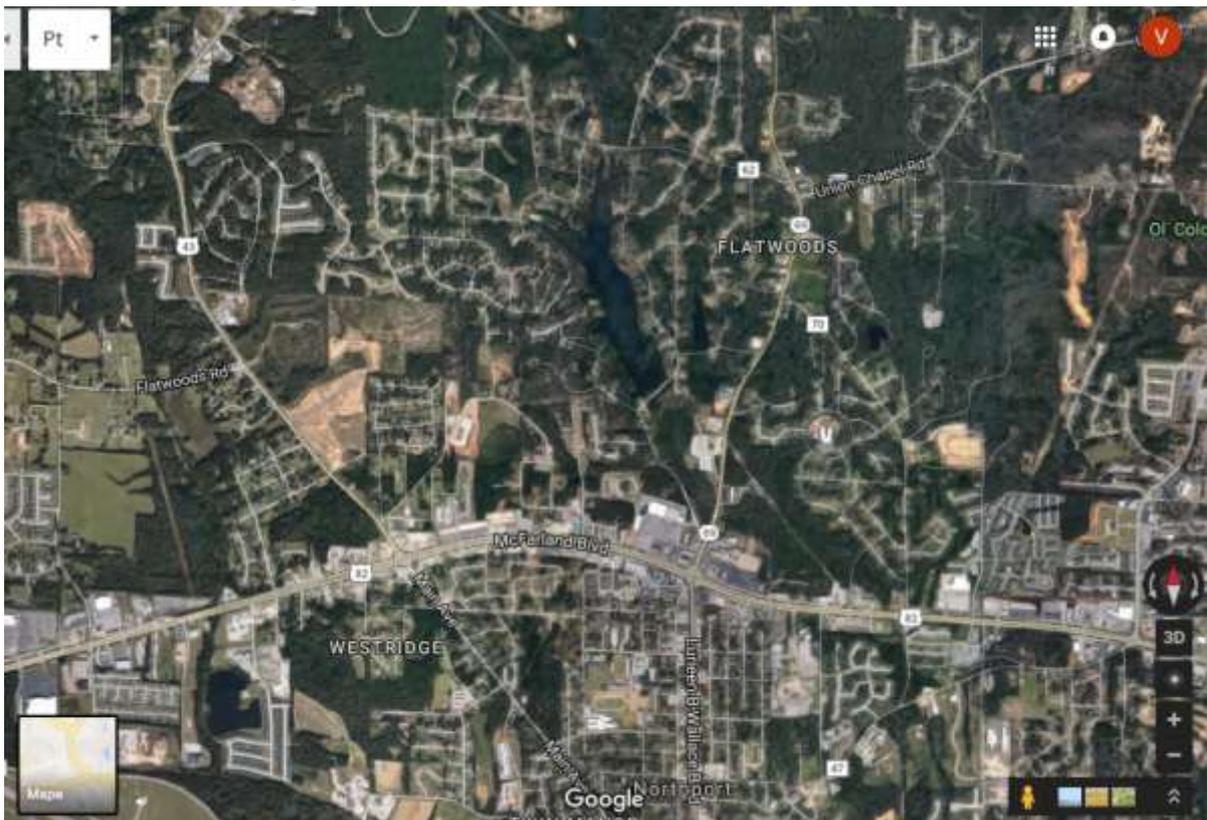
Sonia Roitman (ROITMAN, 2003), estudando os *barrios cerrados* da região metropolitana de Mendoza também aponta como principais causas do surgimento dos enclaves a violência e a insegurança urbanas e a incapacidade do Estado de garantir a segurança do cidadão, a busca pela homogeneidade social, por um estilo de vida determinado e por status, que garante a diferenciação social, além do progressivo desaparecimento do sentimento de comunidade e do desejo de maior contato com a natureza.

A estes fatores, ela ainda acrescenta o incentivo dos loteadores e empreendedores imobiliários a uma nova "moda" urbana, influenciada pelo "American way of life". Em busca do status, que passa pela criação do valor do lugar, a inspiração foi o modelo de homogeneidade social do sonho americano ou

da utopia burguesa como Robert Fishman (FISHMAN, 1987, - 2014) assim a define, na procura por um lugar agradável para viver (Kunstler, 1994, p. 39).

O estilo de vida norte-americano configurou-se no território das cidades na forma de seus subúrbios isolados, acessados por rodovias e dependentes do automóvel, numa opção clara pelo individualismo (Fig. 5), o que também se pode verificar em alguns dos processos mais recentes de boa parte das cidades brasileiras.

**Figura 5: Área Suburbana em Tuscaloosa, Alabama, EUA**



Fonte: GoogleEarth, 2016

Fishman (*op. cit.*) defende que a suburbanização dos EUA baseou-se em um processo que ele denomina como ‘utopia burguesa’ que teve origem em Londres no final do séc. XIX.

Sobre o subúrbio inglês, José M. Ressano Garcia Lamas (LAMAS, 2014, p. 206) descreve as características que surgem no final do séc. XVIII, como os bairros construídos no tempo de Jorge II, nos arredores de Londres, com habitações de qualidade em meio a jardins e parques, expressando a “ideologia da conciliação

do campo com a cidade” em loteamentos privados de baixa densidade, cujas habitações se abrem sobre grandes espaços verdes, relvados e bosques.

O autor (*ibidem*) afirma que, já na segunda metade do século XIX, “a fuga dos males da cidade industrial” associada às possibilidades oferecidas pelos transportes e a disponibilidade de espaço vão fomentar o crescimento do subúrbio londrino, de baixas densidades e grandes extensões territoriais, modificando os modelos espaciais e urbanísticos até então vigentes.

A rua passa a ser mero percurso. A praça deixa de ser um espaço reservado ao encontro, à vida social e, pela falta de utilização, transforma-se num simples largo. O quarteirão é abandonado, enquanto a baixa densidade e a casa unifamiliar **se revelam sem força para constituir verdadeiro “espaço urbano”**. [...] A característica cuidada do espaço coletivo é substituída pela qualificação do espaço privado.

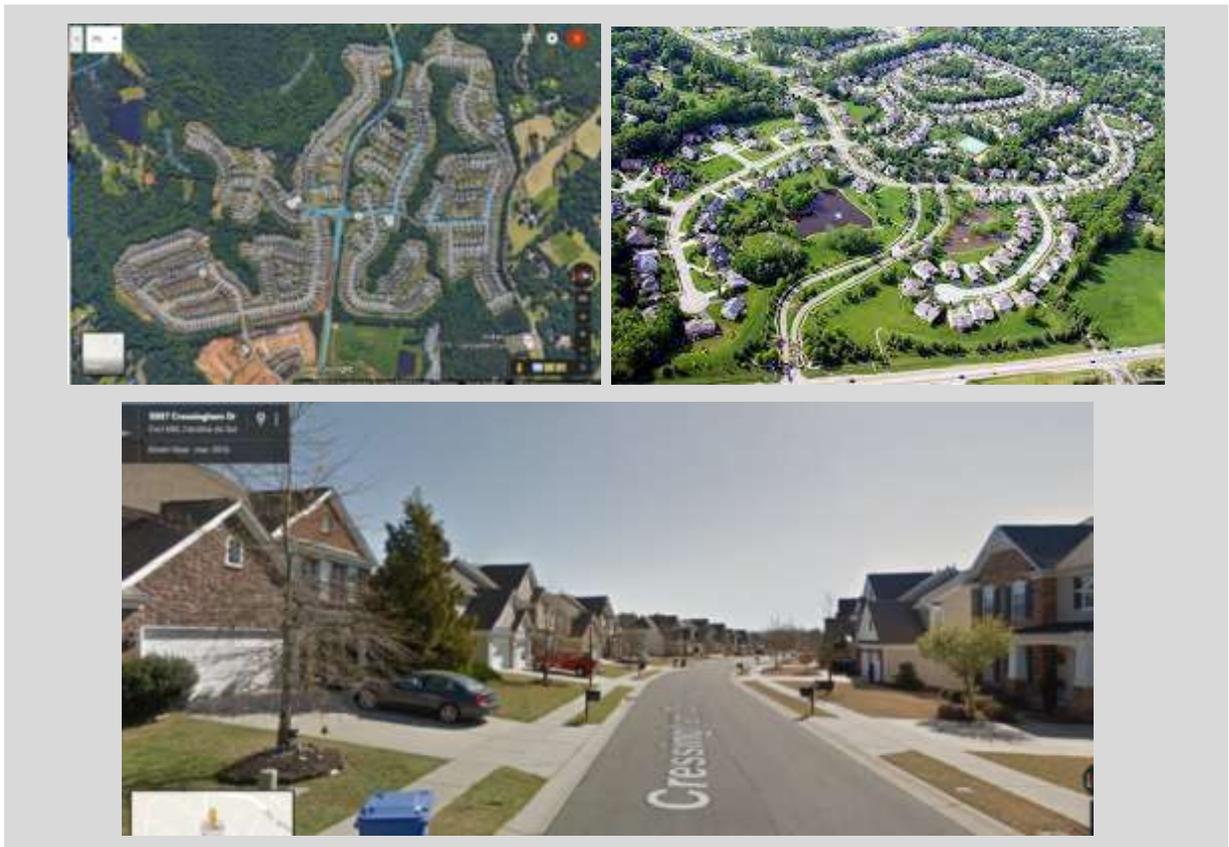
(não há grifos no original)

Voltando para os subúrbios norte-americanos, Jackson (1985) analisa o desenvolvimento destes a partir das suas origens no final do séc. XIX, proporcionado por uma igualdade criada nas vizinhanças residenciais segregadas do espaço de trabalho. Ele faz extensa pesquisa e referências sobre os fatores que promoveram a suburbanização extensiva: a disponibilidade de terra barata, evolução dos métodos construtivos pré-fabricados e facilidade de transporte, além dos subsídios para implantação das auto-estradas e das moradias suburbanas.

Porém, como afirmam Duany, Plater-Zyberk e Speck (2010), em seu livro ‘*Suburban Nation*’, no qual abordam os problemas do crescimento da dispersão urbana, as dificuldades para manutenção desse modelo e o declínio do sonho americano, esse modelo de suburbanização surgida nos EUA, após a Segunda Guerra Mundial - baseada em 5 elementos componentes das cidades norte-americanas: i) áreas exclusivamente residenciais, ii) shoppings centers, iii) conjuntos de escritórios, iv) prédios institucionais, todos isolados, e v) as rodovias, implicando em longas viagens e estacionamentos áridos - não se apresentou como sustentável ao longo do tempo, pois muitos bairros em subúrbios já foram abandonados.

Em que pese a crítica acima exposta, a forma urbana desses subúrbios norte-americanos - que proporcionava a harmonia, a beleza e a padronização ao ambiente urbano segregado dos locais de trabalho ou lazer - foi o ideal utópico que se procurou reproduzir nos NUFs brasileiros, já que a motivação era fugir da cidade 'caótica'. A Figura 6 ilustra a expressão desse ideal utópico.

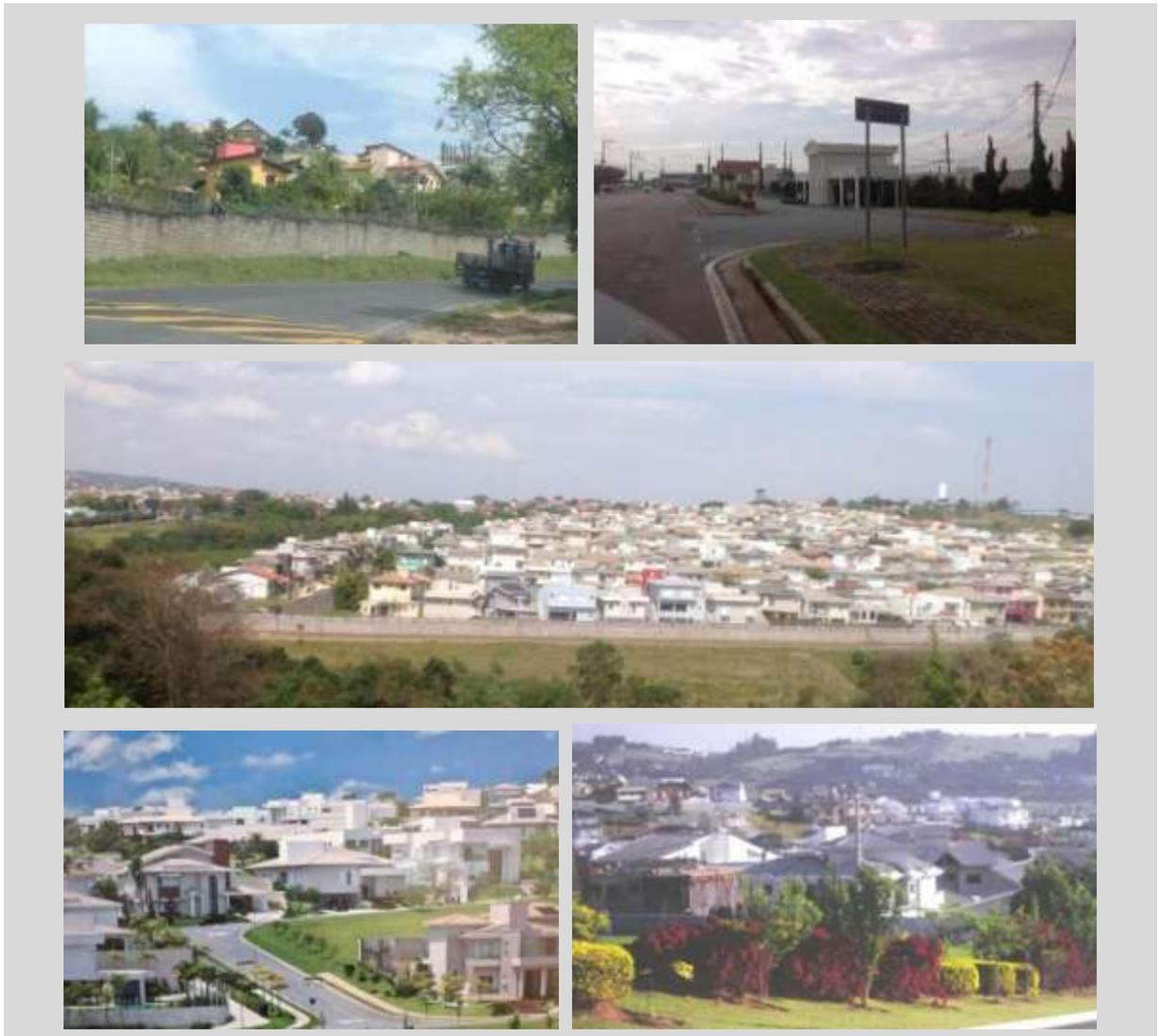
**Figura 6: Subúrbios típicos norte-americanos - Charlotte, N Carolina.**



Fonte: GoogleEarth, 2016

Porém, se nos EUA a dispersão urbana foi o modelo urbano utilizado como forma de fugir do caos e da desordem urbana dos centros convencionais das cidades, proporcionada pelas facilidades de um modelo rodoviário, no Brasil não houve necessidade de se espriar a cidade para criar unidades de vizinhança mais homogêneas em termos socioculturais. Bastou criar uma espécie de 'oásis urbano' destinado a poucos (Fig. 7), devidamente protegido – é claro – por muros: os condomínios horizontais e loteamentos fechados.

**Figura 7: Mosaico NUFs brasileiros: 'oásis urbano'**



Fonte: 1 a 3: Valinhos - a autora; 4 e 5: Alphaville Camaçari - <http://ba.mgfimoveis.com.br/venda-ba-camacari-terras-alphaville-camacari-3-terrenos-275m-terras-45345943>, Acesso em 22/10/16.

Importar uma paisagem e dinâmica controladas implicou que se poderia implantar um NUF em qualquer lugar da cidade porque, independentemente do fora, dentro se recriam condições almeçadas de controle, segurança e uniformidade de padrão em moda no momento.

Loteadores e empreendedores imobiliários puderam, assim, obter lucro de terras pouco valorizadas, não centrais ou 'bem localizadas' como é o caso do Cond. Terras do Caribe, em Valinhos, situado numa das regiões de população de mais baixa renda, ao redor do Jardim São Marcos, este conjunto habitacional da CDHU (Fig. 8). NUFs como esse podem estar nas regiões periféricas já que criam lugar com estilo de vida específico, homogêneo socialmente e mais seguro,

independentemente de sua localização, desde que tendo via de acesso oficial garantida. Como são eles que criam valor, sua localização no tecido urbano é menos importante, e quanto mais distante da mancha urbanizada, menos custoso é o preço da terra.

**Figura 8: Mosaico: Terras do Caribe e Jd. São Marcos, Valinhos**



Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora, [www.mitulaimoveis.com.br](http://www.mitulaimoveis.com.br), [www.vivreal.com.br](http://www.vivreal.com.br).

Quanto à localização, Caldeira (*op. cit.*) e Roitman (*op. cit.*) argumentam que esses condomínios em regiões metropolitanas – São Paulo e Mendoza, respectivamente -, ocorrem mais constantemente distante da cidade, nas periferias

ou franjas urbanas e que, quanto às características, constituem-se em enclaves de grandes dimensões, com oferta de muitos equipamentos e serviços, composto por conjuntos de condomínios, edifícios comerciais e de serviços, *shopping centers*.

Maria Camila D’Otaviano (D’OTAVIANO, 2008, p. 156), entretanto, em sua pesquisa sobre os condomínios horizontais na região metropolitana de São Paulo, afirma que “os condomínios fechados (...) são majoritariamente destinados a camadas de renda média e média-baixa, diferentemente dos loteamentos fechados, que tendem a abrigar camadas de alto poder aquisitivo”. Afirma também que quanto menores as unidades, mais próximas elas estão da periferia e que quanto maiores, mais se concentram na porção sudoeste da capital

Além disso, a autora apresenta dados relativos ao período pesquisado que delineiam um perfil específico: 72,5% dos lançamentos imobiliários apresentavam-se como condomínios “não muito grandes” com até 20 unidades habitacionais (idem, p. 157).

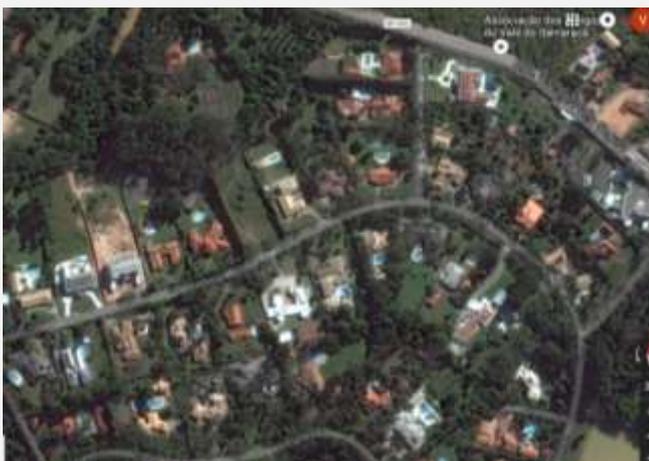
Há uma variedade muito grande de situações quanto à localização na cidade, porque os NUFs podem ser criados tanto de pequenas quanto de grandes dimensões, utilizando-se de vazios urbanos, lotes de loteamentos preexistentes de chácaras ou ainda de glebas isoladas do tecido urbano, em regiões de uso rural (ver Fig. 9).

**Figura 9: Mosaico de forma e local da urbanização**

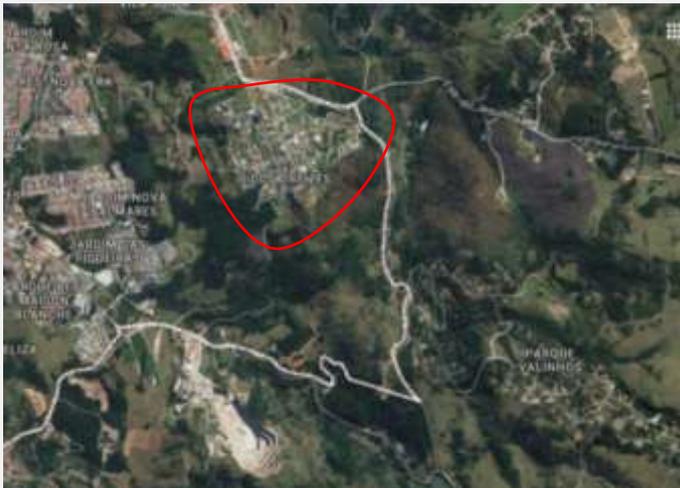
Mirante do Lenheiro (trecho): unidades de uso exclusivo com 200m<sup>2</sup> (8mx25m). São 179 unidades em NUF de 114.700m<sup>2</sup>.



Village Sans Souci (trecho): lotes de 5.000 a 7.000m<sup>2</sup>. São 119 lotes (60mx 120m) em NUF de 1.047.157m<sup>2</sup>. Originalmente loteamento de chácaras.



Moinho de Vento: implantação em área rural.



Condomínios em lotes preexistentes - de loteamento de chácaras - com áreas de uso exclusivo de 120 a 140m<sup>2</sup>.



Fonte: Imagens manipuladas pela autora a partir de Google Earth, 2016.

Desde que respondam aos anseios de partes da sociedade que podem pagar por isso, num leque de ofertas que vai desde unidades de 120m<sup>2</sup> às de 5.000m<sup>2</sup> (de área exclusiva da unidade ou área do lote), ou de núcleos fechados sem áreas de uso coletivo para convívio a condomínios clube, portanto numa variedade muito grande de tipos e áreas construídas, os NUFs apresentam uma característica em comum, que os aproxima entre si: os muros.

35

**Figura 10: Pichação em muro de condomínio**



Fonte: Internet, 2014.

E os anseios de outras coletividades não entram na conta. Afinal, que importa se elas não tem qualidade na paisagem, se, para quem está dentro dos muros, essa paisagem urbana é agradável, controlada, harmônica, homogênea?

Monica Pacheco (s/data), fala que os subúrbios londrinos e norte-americanos constituem-se em paradoxos porque são “simultaneamente uma fuga à cidade e um fantasma desta, autodestrutivo, que é preciso transformar”.

Não poderia haver melhor descrição para os atuais NUFs.

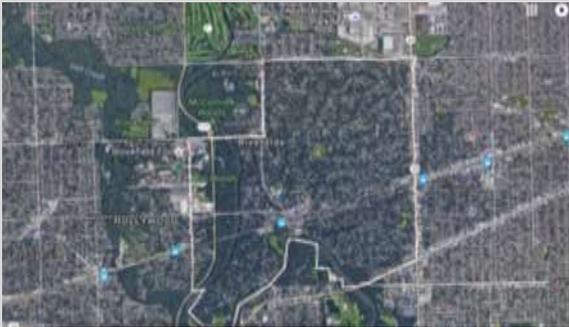
Para fazer frente à realidade apontada, a autora afirma ainda que

“A questão que os arquitetos devem colocar não é tanto sobre a natureza das relações humanas mas, centrando-se no seu domínio disciplinar, **em encontrar formas de espacialização, por oposição a uma prática até aqui informada por uma visão da cidade e do subúrbio fortemente antropológica e sociológica.**”

(*ibidem*, p.)

A seguir, na Figura 11, é apresentado um quadro sintético da linha do tempo desde a Subúrbia de Londres, do subúrbio norte-americano às expressões brasileiras de segregação.

**Figura 11: Linha do tempo: fuga da cidade.**

PERÍODO E LOCAL   TIPO	IMAGENS
<p><b>Fim Séc. XVIII e Séc. XIX- LONDRES</b>  <u>Forma urbana:</u> SUBURBIA  <u>Característica principal:</u> Fuga da cidade centralizada, num processo fomentado a partir do conceito de Cidade-Jardim</p> <p>Frederick Law Olmsted: planta geral de Riverside em Illinois (1869)</p>  <p>Fontes: Google, 20016.</p>	

**Séc. XX – EUA**

Forma urbana: SUBÚRBIO

Característica principal: busca pela harmonia e controle da paisagem e da vizinhança

San Jose, Califórnia

Fonte: Sean O’Flaherty

in <http://caderno.allanpatrick.net/2009/06/24/o-suburbio-americano/>



**Anos 1960- BRASIL**

Forma urbana: CLUBES DE CAMPO

Característica principal: busca pela paisagem e qualidade ambiental

Country Club de Valinhos + Chács. São Bento

Fonte: Google, 2016



**Anos 1970 - BRASIL**

Forma urbana: ALPHAVILLE

Característica principal: dispersão e fragmentação urbana

Alphaville Campinas

Fonte: Google, 2016



**A partir dos 1990 - BRASIL**

Forma urbana: NUFs

Característica principal: proliferação da segregação independentemente de lugar e paisagem urbana degradada.

Fonte: Google, 2016



Fonte: a autora

#### 1.4. Os NUFs, seus tipos jurídicos diferentes, efeitos físicos e sociais

No Brasil, esses núcleos fechados caracterizam-se por 2 figuras jurídicas diferentes, mas com a forma urbana muito parecida, já que independentemente de leis, são criados majoritariamente como urbanizações horizontalizadas, com ruas e quadras e espaços públicos ou coletivos livres de edificação inseridos dentro de seu perímetro murado. Eles podem ser loteamentos fechados ou condomínios.

O loteamento é o processo de urbanização que cria lotes de terreno individualizados, com frente para a vida pública; é regido pela Lei federal 6766/79 (e suas alterações) que não prevê a possibilidade de fechamento do loteamento. Nessa figura jurídica, as ruas, os espaços livres de edificação para ajardinamento, recreação e lazer, as áreas de preservação ambiental e as áreas institucionais para equipamentos comunitários são públicas.

Mas, apesar de serem públicas, muitas prefeituras editaram leis permitindo a concessão de seu uso a uma associação de moradores possibilitando que o loteamento seja fechado. Isso pode ocorrer tanto para os novos loteamentos quanto para loteamentos existentes que se queiram constituir em 'célula residencial', 'bolsão de segurança' ou outra denominação que as leis municipais definam. O nome varia por não ser uma figura reconhecida pela legislação federal, mas criada pelas municipalidades para "legalizar" os loteamentos que fecharam suas ruas e praças para uso exclusivo.

O condomínio é o processo de urbanização que cria um conjunto de unidades de edificação em blocos horizontais ou verticais, correspondendo a uma porção de terreno, denominada fração ideal; é regido pela Lei Federal 4591/64, especialmente pelo disposto no artigo 8º. Nessa figura jurídica, as ruas e áreas verdes e/ou de lazer são privadas, constituindo-se numa forma legal de criar bairros fechados. Alguns municípios exigem a doação de áreas institucionais fora do perímetro fechado.

Freitas (1998), apoiando-se em Azevedo esclarece que

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 do povo**, sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio Município. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres

continuam de **propriedade dos condôminos**, que delas 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 a 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**.

(grifos no original)

Em que pesem alguns posições sobre a ilegalidade dos condomínios, entendendo-os como burla à lei de loteamentos (LEONELLI,2010; ALFONSIN, 2009), vale apontar a afirmação sobre sua legalidade feita por Caio Mário da Silva Pereira, autor da Lei 4591/64, em sua obra clássica 'Condomínio e Incorporações', de 1965 (1999, p. 70-71). Relata o autor que “nos últimos tempos” surgira a ideia de fazer, ao arripio do Decreto nº 5481 de 1928, construções em praias, balneários e lugares pitorescos no mesmo sistema condominial que permitia as propriedades horizontais (os condomínios verticais). PEREIRA (1999) afirma que a lei 4.591/64

olhou para o assunto (art. 8º) e abraçou na sua disciplina esta modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço. Estabeleceu regras específicas para o caso de se levantar **mais de uma edificação em terreno aberto**, ainda que não ocorra a superposição de unidades. Em tais circunstâncias, em relação às unidades autônomas que se constituírem de casa térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela reservada como de utilidade exclusiva, e bem assim a fração ideal sobre a totalidade do terreno e partes comuns, correspondente a cada unidades (art. 8º, alínea a).

(grifos no original)

PEREIRA (1999, p. 72) acrescenta que o princípio jurídico dominante é o mesmo do edifício urbano, guardadas as peculiaridades especiais, não se podendo dissociar a unidade do conjunto condominial e devendo-se sujeitar às regras da convenção do condomínio.

José Afonso da Silva (SILVA, 1995, p. 313) afirma que, embora os condomínios de casas, que ele chama de 'loteamentos fechados', sejam

semelhantes aos loteamentos convencionais, na verdade destes diferem, quer pelo seu regime, quer quanto aos seus efeitos, pois os condomínios constituem "modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios". Seu regime jurídico é o do direito privado, com natureza jurídica de condomínio privado nos termos do artigo 8º da Lei 4.591/64.

Quanto ao loteamento, quando se fecha, cria-se uma associação de moradores ou de proprietários dos lotes que assume algumas responsabilidades quanto à manutenção, limpeza e conservação de vias e praças e de forma ilegal passa a denominar-se 'condomínio'.

A inexistência de lei federal amparando o loteamento fechado gerou inúmeros questionamentos judiciais sobre a legalidade de fechamento e da cobrança de taxa condominial e implica num entendimento generalizado no caso brasileiro de que o loteamento fechado é ilegal (citar casos). Se, ao fazer um loteamento, as ruas, áreas verdes e de lazer e áreas institucionais são públicas – de fruição de todos -, o fechamento delas para uso exclusivo de um pequeno grupo e consequente impedimento de uso dessas pela sociedade como um todo caracterizam ilegalidade.

Neste sentido, José Carlos de Freitas (FREITAS, 1998) aponta há inclusive confusão doutrinária quanto à utilização dos termos, porém citando Grau afirma que os loteamentos fechados são "uma indisfarçável forma de escapar às exigências da Lei 6766/79, na medida em que sua instituição não se dá em razão de iniciativa de incorporação imobiliária regida pela Lei 4.591/64, porque o empreendedor não assume a obrigação de neles edificar as casas, como preceitua o art. 8º desse diploma. Freitas (*op. cit.*) acrescenta que o jurista afirma que as chamadas áreas de passagem comum desses condomínios fechados "não podem ser cercadas ou bloqueadas, de modo que impeça o seu uso normal por qualquer pessoa, evitando-se o acesso a quem quer que seja ao 'condomínio'"

Diógenes Gasparini (GASPARINI, 1983) manifesta-se de modo similar quanto aos loteamentos fechados, nas várias denominações que são empregadas, salientando a ilegalidade do ato da Administração que os autoriza:

"Não se subsumindo tais "loteamentos" ao regime do Código Civil e não se submetendo aos ditames da Lei de Condomínio, não se tem como

legalizá-los. O nosso ordenamento jurídico, pelo menos até o momento, não os acolhe e a atividade administrativa para autorizá-los não se legitima, dado que não está a presidi-la o princípio da legalidade".

A confusão doutrinária e os conflitos decorrentes dos vários entendimentos sobre a legalidade dos condomínios horizontais e sobre a ilegalidade dos loteamentos fechados ocorre segundo Edésio Fernandes (FERNANDES, 2005) porque, ao longo do século XX, verificou-se um “descompasso enorme entre a ordem jurídica em vigor e os processos socioeconômicos e territoriais” que caracterizaram o processo de urbanização no Brasil. O autor explica que o processo de crescimento urbano no Brasil aconteceu “sob o paradigma jurídico do civilismo clássico” (Código Civil) que determinou e privilegiou a definição dos direitos individuais de propriedade urbana, entendida como mercadoria “cujo conteúdo de aproveitamento econômico é de ser determinado pelos interesses individuais do proprietário’.

Fernandes (*op. cit.*) acrescenta que isto significa que “qualquer valor social de uso fica restringido assim como ficam reduzidos os limites da ação do poder público na determinação de uma ordem pública mais equilibrada e incluyente”, o que pode mudar a partir do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, quando se passa a atribuir à propriedade o desempenho de uma função social.

Essa confusão doutrinária poderá ser resolvida com a edição da Lei de Responsabilidade Territorial Urbana que será abordada mais à frente.

#### **1.4.1. Loteamentos pela Lei Federal 6766/79, alterada pela Lei 9785/99**

A Lei Federal 6766/79 disciplina o parcelamento do solo urbano para fins urbanos, o que significa dizer que disciplina a urbanização. Ela estabelece, em seu art. 2º., que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as demais disposições da Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Conceitua o loteamento como 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; e o desmembramento, como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Essa lei estabelece a 'qualidade urbanística' (LEONELLI, 2010, p. 30) definindo a infraestrutura básica dos parcelamentos: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Saliente-se que a infraestrutura básica dos parcelamentos em ZHIS somente foi incluída pela alteração gerada pela Lei 9785/99.

Estabelece também, em seu art. 22, que, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município: as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo aprovados.

Estabelece ainda os critérios de legalidade – onde podem ser feitos os loteamentos de forma geral para todo o território nacional - e de comercialização – como e quando podem ser comercializados os lotes, a obrigatoriedade do registro, já mencionado acima, bem como as responsabilidades do loteador e da prefeitura (LEONELLI, *op. cit.*, p.30).

Quando esse instituto se configura no tecido urbano, a gleba parcelada perde sua individualidade, gerando lotes com acesso direto à via ou ao logradouro público e a averbação nos oficiais de registro de imóveis se dá individualmente, tendo cada lote a sua matrícula.

É através do instituto 'loteamento', nos moldes acima descritos, que as cidades se expandiram ainda mais a partir da década de 70, num contexto de amplo crescimento demográfico urbano. Muitos novos bairros foram criados em todas as cidades do Brasil, cada um deles, entretanto, submetidos ao ordenamento municipal que lhes atribuía requisitos específicos locais.

Como afirma LEONELLI (*op. cit.*, p. 29): “a abertura de loteamentos é a forma de urbanização mais corriqueira e significativa de nosso país. As cidades brasileiras se expandem pela produção de lotes, numa constante transformação de

áreas rurais em urbanas. É nestes lotes, sejam regulares ou não, infraestruturados ou precários, que casa brasileira se edifica.”

#### **1.4.2. Condomínios pela Lei Federal 4591/64**

A Lei federal 4.591/64 buscou estabelecer as condições para que as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, pudessem ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma (art. 1º).

Trata da atividade de incorporação imobiliária, exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

A cada unidade cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária, devendo ter saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum. Além disso, cada unidade é tratada como objeto de propriedade exclusiva.

O Código Civil, estabelece (art. 1.331) que “...cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes ideais das áreas comuns...”.

Por se tratar de um conjunto de edificações, agrupadas ou isoladas, o terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade, conforme preceitua o artigo 3º da Lei 4591/64.

Desta forma, a gleba fracionada não perde sua individualidade, continua como um só imóvel, gerando unidades exclusivas (frações ideais), cuja averbação nos oficiais de registro de imóveis se dá coletivamente em uma única matrícula.

Conforme disposto pelo art. 8º da mencionada lei, se as unidades autônomas se constituírem em casas térreas ou assobradadas ou edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva das casas

(como jardim e quintal) ou das unidades (apartamentos), além da fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada unidade.

A partir dessa lei, várias experiências de condomínios horizontais foram implantadas, podendo-se destacar os Condomínios Moinho Verde e Blumen Hof, em Valinhos, e Vila Flora em Sumaré.

### 1.4.3. Loteamentos Fechados

A figura do loteamento fechado não é contemplada na Lei Federal n.º 6.766/79 e em nenhum outro diploma normativo federal, mas encontrada em diversas cidades, a partir de leis municipais que, como regra geral, permitem o fechamento do loteamento, cujas áreas públicas ficam com uso restrito aos moradores desse loteamento, mediante concessão ou permissão de uso (Valinhos).

Segundo Hely Lopes Meirelles<sup>1</sup> (MEIRELLES, 2013), “loteamentos especiais’ estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos, aponta o autor, não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas, segundo sua opinião, nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, ‘loteamentos integrados’, ‘loteamentos em condomínio’, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para autossuficiência da comunidade.

Meirelles (*op. cit.*) acredita que essa modalidade merece prosperar, porém com o necessário regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos mas de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que podem ficar a cargo da Prefeitura ou da associação de moradores do núcleo.

---

1 Atualizações são promovidas em sucessivas edições de todos os seus livros a partir de um trabalho de sua filha Vera Meirelles e dos atualizadores da [Malheiros Editores](http://www.malheiroseditores.com.br). O livro ‘Direito de Construir’, por ex., foi atualizado por Adilson Abreu Dallari e outros em 2013. (<http://www.malheiroseditores.com.br/busca.asp?palavra=hely%20lopes%20meirelles>)

Já para Victor Carvalho Pinto (PINTO, 2005, p. 304) é inadmissível a disposição constante em diversas leis municipais que admitem a constituição de “condomínio sobre glebas, como opção do proprietário, alternativa ao loteamento”, porque isso se configuraria como burla à lei de parcelamento do solo, já que na maioria das cidades, sobre os condomínios não incide os mesmos ônus quanto à provisão de áreas públicas e a infraestrutura.

O Autor levanta o conceito de lote máximo - que ele afirma ser pouco usual na leis brasileiras - a ser definido pelo município, que, proveniente de um processo de parcelamento, com os bens de uso comum do povo, áreas livres, equipamentos, calçadas, poderia admitir a edificação de condomínio, chamando a atenção entretanto, para os “guetos” fortificados (*op. cit.*, p. 305) quando de grandes dimensões.

Este posicionamento está mais alinhado ao conceito de função social da propriedade, estabelecido pelo artigo 2º do Estatuto da Cidade, que estabelece que a propriedade (e a cidade) deve cumprir sua função social, por meio política urbana municipal. Nesta a definição da função social da propriedade deve atender a um conjunto de diretrizes, dentre as quais destacam-se:

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

#### **1.4.4. A Jurisprudência sobre loteamentos fechados**

Encontram-se diversos registros de precedentes jurisprudenciais que concebem a possibilidade de se instituir loteamentos fechados.

Jurisprudência é o termo jurídico que designa o conjunto das decisões sobre interpretações das leis feitas pelos tribunais de uma determinada jurisdição, normalmente com o intuito de esclarecer aspectos legais sobre os quais houve omissão da lei ou há dúvidas, a partir de usos e costumes que se modificam com o passar do tempo e não se afinam com a legislação.

Como afirma Luís Felipe Kietzman (KIETZMANN, 2006), “a jurisprudência padronizada resulta na confiança da sociedade quanto aos seus direitos, bem como no estrito conhecimento sobre a exegese das normas formais. Diminui, portanto, a provocação do Poder Judiciário, uma vez que já se conhece, em abstrato, a possibilidade de obtenção da tutela jurisdicional pretendida.”

Porém o autor lembra que “no Brasil, portanto, a legislação é a mais importante das fontes formais, sendo que tal primazia encontra-se prevista no artigo 5º, inciso II, da CF de 1988, *abaixo transcrito*:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.

Como se depreende do artigo acima, que inaugura o Título II - "Dos Direitos e Garantias Fundamentais" da Constituição Federal brasileira, tem-se que a Lei é a única limitação que pode ser imposta à pessoa integrante do Estado Democrático de Direito, delineando a ideia de que tudo o que não é proibido presume-se permitido.

Isto demonstra o que Kietzmann (2006) chama de tradição legalista no Direito brasileiro, que é, entretanto, contraposta à ideia de Streck (*apud* KIETZMANN, *op. cit.*), para quem "a soberania absoluta da lei não passa de uma ficção". Ou seja, muito embora a lei seja fonte quase exclusiva do Direito brasileiro, verifica-se na prática a incidência dos costumes, jurisprudência, doutrina e princípios gerais do direito, dentre as demais fontes admitidas.

O Direito consiste, portanto, não apenas no produto do processo legislativo, mas especialmente na efetiva aplicação deste pelos órgãos do poder Judiciário, em contínuo processo hermenêutico de interpretação das leis.

Em face do paradoxo brevemente mencionado, há que se mencionar algumas jurisprudências que se referem a esse “proto-instituto”, o do loteamento fechado.

No RS, admite-se a instituição de loteamento fechado, quando previsto em lei municipal, como uma nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante

do “cruzamento” do condomínio edilício horizontal do artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/64, com o parcelamento regulado pela Lei Federal n.º 6.766/79.

Além disso, em uma Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADIN proposta pelo Procurador-Geral de Justiça em face da Lei Complementar n.º 246, de 06 de dezembro de 2005, do Município de Caxias do Sul, que prevê a figura do loteamento fechado, a decisão foi favorável a essa figura.

#### **1.4.5. Projeto de Lei n.º 20/2007, Lei da Responsabilidade Territorial Urbana**

O PL 20/2007 pretende substituir (revogar) a Lei Federal n.º 6.766/79, e pretende, dentre outros, admitir regularizar os loteamentos fechados já licenciados ou não pelos municípios e que estejam implantados.

Ele cria também, em seu art. 3º, além de manter as definições de loteamento e desmembramento, os institutos de ‘condomínio urbanístico’ e ‘loteamento integrado à edificação’. O condomínio urbanístico (inc XII) prevê a “divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, assemelhando-se ao conceito do condomínio da lei 4591/64.

O loteamento integrado à edificação (inc XIII) é a “modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.”

E estabelece ainda que caberá à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos :

1. os locais da área urbana onde serão admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor;
2. a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;
3. os parâmetros relativos à contiguidade entre empreendimentos;
4. as formas admissíveis de fechamento do perímetro;
- 5: a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

6: os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infraestrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;

7: outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

Porém o projeto de lei procura garantir que essas novas modalidades ocorram somente em municípios de gestão plena, que são aqueles que devem possuir:

a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005.

Além do exposto, o PL pretende também regularizar os loteamentos fechados irregularmente frente à lei federal, de acordo com o art. 144, salientando-se que: a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deverá ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos e que o acesso ao perímetro fechado por não moradores poderá ser controlado, mas não impedido.

Entretanto, os estudos que tratem das questões referentes ao impacto sobre o desenho urbano e a paisagem, a vida de relações e a mobilidade decorrentes desses bairros fechados não avançaram, como afirma Gisela Leonelli (LEONELLI, 2013)<sup>2</sup>, o que se traduzirá em maiores dificuldades pelos municípios

---

2 Palestra proferida na disciplina Planejamento e Direito Urbanístico, no POSURB – Programa de Pós Graduação em Urbanismo da PUC Campinas no dia 13/09/13, com o tema ‘Loteamentos e Condomínios: leis fora da lei’.

para pensar o tamanho máximo desses bairros, como se dará seu fechamento, quais os critérios para a contiguidade e como ocorrerá a integração com o sistema viário e a mobilidade.

Em que pesem todas as diferenças legais de base – pelo uso de 2 diferentes institutos jurídicos - seus efeitos urbanísticos são os mesmos; atingem negativamente a cidade gerando dificuldades de mobilidade, diminuição da integração urbana e homogeneidade e esterilidade da paisagem, como se poderá verificar no Capítulo 4.

## **CAPÍTULO 2**

### **NÚCLEOS URBANOS FECHADOS COMO CARACTERIZADORES DA FORMA URBANA: MÉTODO DE ANÁLISE**



## ***CAPÍTULO 02 – NÚCLEOS URBANOS FECHADOS COMO CARACTERIZADORES DA FORMA URBANA: MÉTODO DE ANÁLISE***

O método adotado é o científico indutivo, sendo a abordagem do tipo descritiva desenvolvida a partir dos procedimentos de campo no levantamento e análise do estudo de caso delimitado pela pesquisa: os NUFs na cidade de Valinhos.

Tendo como problema a intensa proliferação de NUFs apesar das análises críticas de urbanistas, geógrafos e sociólogos e demais áreas da ciência sociais aplicadas (Maricato, Caldeiras, Santos) apontarem que este modelo de ocupação gera uma série de impactos urbanísticos e sociais materializados na cidade por meio da segregação, da criação de entraves para a mobilidade e de resultarem em homogeneização de paisagens desconectadas ao processo histórico de sua ocupação. Essa produção de NUFs mostra-se tenebrosa pela falta de continuidade com o desenho urbano pré-existente na cidade.

Trata-se de um processo que carece da mediação onde o interesse público seja o condutor das ações. O poder público fica refém do processo ou na maioria das vezes é conivente com o modelo de NUFs gerando dupla interpretação na legislação urbanística federal e simultaneamente regulamentando sem critérios os NUFs na legislação urbanística municipal. Vê-se prevalecer os interesses privados sobre os interesses públicos.

A presente tese vem por meio de uma análise crítica propor a construção de um método que permita valorar os impactos dos NUFs por meio da análise de seu desenho urbano e de sua inserção regional. Esse método permitiria a construção de argumentos para questionar desenhos urbanos de NUFs que geram grandes impactos urbanos. Trata-se de uma estratégia para enfrentar a questão no campo da arquitetura e urbanismo, que certamente deverá dialogar com as ciências sociais, o direito urbanístico e demais campos que pensam a cidade.

Assim, o que motivou a pesquisa foi procurar possíveis casos de NUFs que pudessem não gerar efeitos negativos sobre a cidade, tendo-se definida a tese de que é possível encontrá-los, já sabendo, entretanto, que seriam pouquíssimos casos.

Lamas (2014, p.38) em sua clássica obra sobre a morfologia urbana, afirma que é o estudo da forma do meio urbano nas suas partes físicas exteriores,

ou elementos morfológicos, e na sua produção e transformação no tempo”. Não se ocupa, entretanto, do processo de urbanização, dos fenômenos sociais ou econômicos, pois estes são explicação para a produção da forma, não objeto de seu estudo. O autor continua acrescentando que “um estudo da morfologia urbana ocupa-se da divisão do meio urbano em partes - elementos morfológicos - e da articulação destes entre si e com o conjunto que os definem” (*id, ibid.*)

Para atingir esse objetivo, a pesquisa foi concebida para se realizar conforme os seguintes processos:

- Processo 0 - Concepção de recorte inicial da pesquisa;
- Processo 1 - Levantamento de dados gerais de 4 cidades médias e de dados mais específicos e aprofundados da cidade e dos objetos da pesquisa;
- Processo 2 - Localização dos núcleos em mapas base;
- Processo 3 - Elaboração das categorias de análise e suas graduações;
- Processo 4 - Leitura e descrição dos NUFs, incluindo visitas in loco e virtuais (Google Earth) para identificação dos efeitos sobre a cidade;
- Processo 5 - Análise Integrada Combinada
- Processo 6 - Discussão dos resultados.

## 2.1 DESCRREVENDO OS PROCESSOS

A seguir, são descritos os processos desenvolvidos para a consecução desta pesquisa.

### **2.1.1. Processo 0: Definindo o recorte da pesquisa**

Para o Processo 0, considerando-se que a Macrometrópole Paulista, especialmente na porção mais interiorana ao redor de Campinas - RMC e do Aglomerado Urbano de Piracicaba, teve intenso crescimento da mancha urbana desde a década de 70 e que a partir dos anos 90 se implantaram inúmeros NUFs, foi realizado um primeiro recorte de território, tendo sido escolhidas 4 cidades

integrantes da Macrometrópole Paulista, localizadas no eixo de desenvolvimento da Rodovia Anhanguera e suas ramificações (Rodovia Santos Dumont).

As cidades foram definidas nessa seleção inicial por possuírem quantidade relevante de NUFs e por não se configurarem como cidade-sede da região metropolitana, bem ainda por ter segundo o IBGE, dimensão considerada média em termos populacionais, numa faixa que varia de 100.000 a 500.000 habitantes.

As cidades predefinidas foram Valinhos, Indaiatuba, Sumaré e Limeira para as quais foram iniciados os levantamentos de dados previstos no Processo 1.

### **2.1.2 Processo 2: levantamento dos dados**

Para o Processo 1, foram realizados levantamentos iniciais de dados dos NUFs das cidades mencionadas no Processo 0, contemplando: projeto urbanístico, implantação, áreas urbanas fechadas, número de unidades ou lotes, ano de aprovação, áreas públicas, além dos mapas base das cidades e sua legislação pertinente e quando possível mapas complementares de evolução urbana, evolução do perímetro urbano, trajetos das linhas de ônibus, hierarquização viária.

As fontes de pesquisa foram as prefeituras municipais, especificamente nas secretarias de Planejamento (Limeira), Planejamento e Meio Ambiente (Valinhos), Planejamento e Engenharia (Indaiatuba), ou Obras (Sumaré).

Complementarmente, quando as informações não estavam completas, foram consultadas as Câmaras municipais, para encontrar leis anteriores às vigentes, sites das empresas loteadoras ou construtoras ou ainda da associação de moradores dos NUFs para checar informações como, por exemplo, a condição de áreas de preservação ambiental, do uso de lotes ou unidades localizados no contorno do perímetro fechado. Além disso foram realizadas visitas in loco para checagem da implantação e das condições locais.

Ao realizar essa pesquisa inicial para a etapa de Qualificação deste trabalho, verificou-se que as cidades de Sumaré e de Limeira tinham poucos NUFs, 6 e 26 respectivamente por outro lado em Indaiatuba e Valinhos foram identificados 65 e 85 NUFs, respectivamente, implantados, sendo que em Valinhos ainda contava com mais 15 em processo de implantação.

Também se verificou que havia leis municipais que permitiram os NUFs, seja como loteamentos fechados ou condomínios, conforme discussão do Capítulo 1, item 1.4, sendo que a cidade de Sumaré possui Lei municipal nº 2831/95 que permita a existência de ambas figuras e a concessão de ruas e áreas verdes para fechamento de loteamentos sob a alegação de segurança contra a violência.

Limeira diferentemente possui lei municipal - a Lei Complementar nº 442/09 e suas alterações - que permite tanto o loteamento fechado como o condomínio horizontal, já havendo antes dessa a Lei Complementar nº 212/98 que os permitia os condomínios e a Lei 2870/2007, que permitia o fechamento dos loteamentos como 'bolsões residenciais', a partir da concessão de uso de áreas públicas.

Indaiatuba tem a Lei 4.066/2001, que disciplina o uso e ocupação do solo e também possibilita, em seu artigo 63, o fechamento do loteamento, mediante a concessão administrativa de uso das áreas públicas – ruas, áreas verdes e de lazer, áreas institucionais. O loteamento segue a Lei 3525/98.

Para o condomínio, existe a Lei 3655/99, que permite o instituto do condomínio, regido pela Lei federal 4591/64 quanto a sua figura legal, porém, no aspecto urbanístico deve ser tratado como loteamento quanto aos requisitos de áreas públicas; ela estabelece ainda parâmetros construtivos, infraestrutura mínima e a integração com sistemas existentes, além das áreas de uso exclusivo.

Valinhos também possui leis que permitem os NUFs, sendo o parcelamento do solo regido pela Lei 2978/96 e sua alteração e a possibilidade de fechamento, pela a Lei 3192/98 que criou a figura do loteamento fechado através da permissão de uso de áreas públicas e também estabelece critérios para a forma de fechamento.

A Lei 4186/06, que disciplina o uso e a ocupação do solo e que substituiu a de n. 2979/96, é que permite o condomínio, estabelecendo áreas máximas de fechamento.

Existe ainda a lei nº 3015/96, que criou 'Bolsões ou Áreas de Segurança' mediante a permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação.

### 2.1.2.1 Redefinindo o recorte da pesquisa

Como em Limeira e Sumaré a implantação de NUFs não era significativa, resolveu-se privilegiar a análise de Valinhos e Indaiatuba.

Considerando que o município de Valinhos tem um maior universo de NUFs que ofereceria um universo de heterogeneidade de soluções formais, considerando também que o município de Valinhos tem um número expressivo de projetos de NUFs aprovados e que a mesma intensidade não é observada em Indaiatuba<sup>3</sup>, e considerando ainda que o município de Valinhos possui leis municipais que buscam regulamentar as duas figuras jurídicas – condomínio horizontal e loteamento fechado – utilizadas, para aprovar NUFs, enquanto o município de Indaiatuba só busca regulamentar o loteamento fechado, definiu-se como recorte territorial a cidade de Valinhos tomando como objeto de análise 85 NUFs (Núcleos Urbanos Fechados).

### **2.1.3 Processo 2: Localizando e conhecendo os objetos**

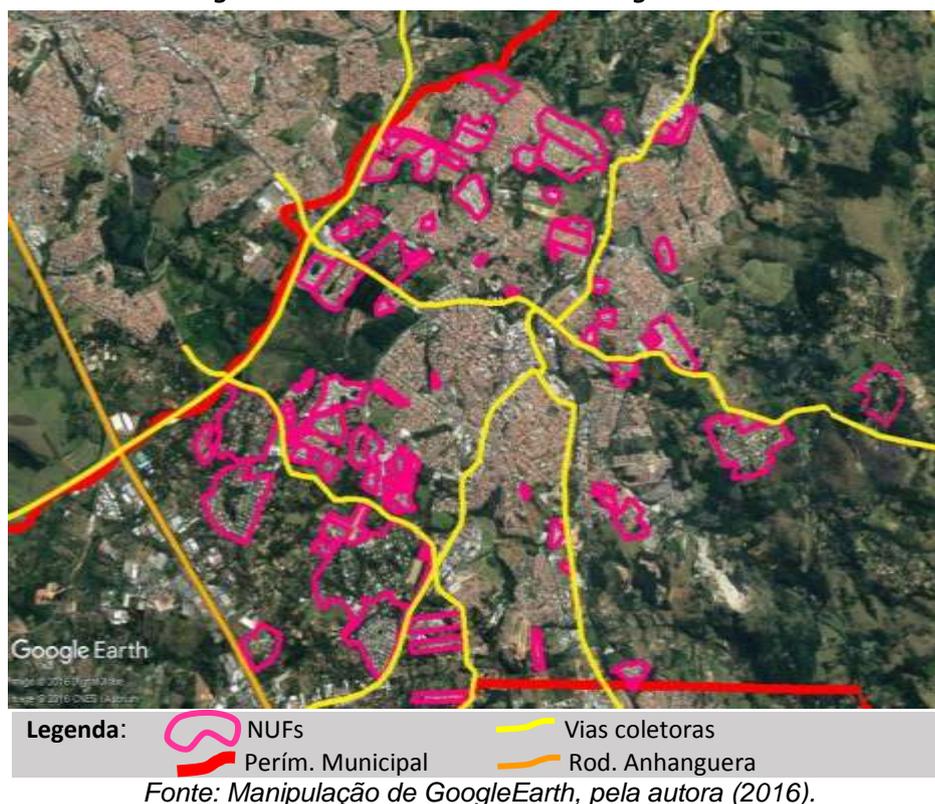
Para o Processo 2 de localização dos NUFs em mapas temáticos, foram utilizadas as ferramentas Google Earth e AutoCad. A primeira permite a correta localização do núcleo e a posterior leitura desse entorno, a partir do desenho da delimitação constante do projeto urbanístico de cada NUF tanto da gleba original como do núcleo fechado. Isso foi necessário porque muitas vezes os perímetros de ambos não são coincidentes como é o caso quando são doadas áreas públicas, especialmente para sistema viário, ou quando remanescem áreas para o proprietário da gleba, o que só pode ser feito a partir dos projetos urbanísticos produzidos no software acima citado.

Com os perímetros dos NUFs lançados na plataforma virtual produziu-se uma visão geral desses – delimitados por perímetros na cor rosa - numa imagem atual de satélite, como ilustra a Figura 12 abaixo, primeiro produto da pesquisa.

---

<sup>3</sup> Levando-se em conta que estes projetos não implantados não serão objeto de análise da presente pesquisa, o número de projetos identificados demonstra a forte presença do modelo de NUFs na forma de sua ocupação do território.

**Figura 12: NUFs de Valinhos em imagem aérea**



Esses perímetros também foram desenhados no mapa base da cidade produzindo uma base cartográfica que possibilitasse a elaboração posterior dos mapas temáticos resultantes da pesquisa.

Esta base cartográfica foi concebida contando também com uma setorização espacial da mancha urbana, vias arteriais, de forma a facilitar tanto a leitura quanto à compreensão do fenômeno no ambiente urbano.

#### **2.1.4 Processo 3 - Elaborando as categorias de análise, suas formas e as notas**

A proposta da pesquisa, que é verificar a hipótese de que é possível valorar os efeitos negativos que os NUFs podem ou não provocar no tecido urbano, parte da análise individual do desenho urbano de cada núcleo e sua respectiva relação com o entorno, para posteriormente, seguir analisando o impacto do conjunto dos NUFs sobre o território.

Para compreensão dos elementos dos objetos pesquisados foram definidas as categorias de análise para análise dos efeitos: 1) na paisagem; 2) na mobilidade e 3) sobre a integração à dinâmica urbana.

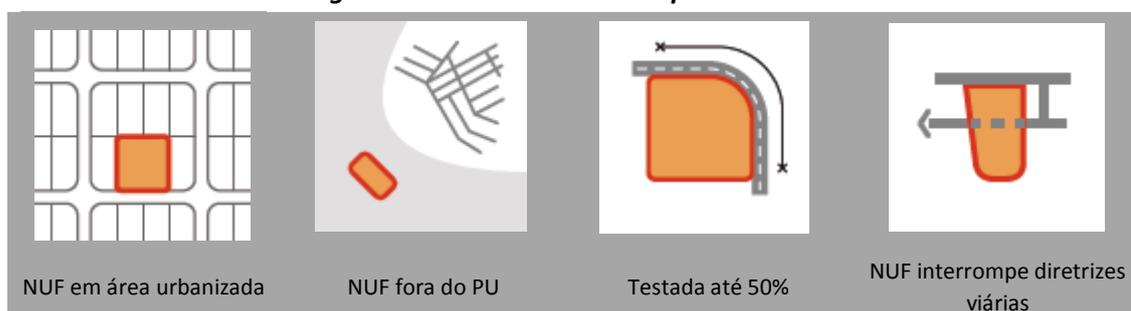
A análise toma como atributo as relações de: distribuição, complementariedade, articulação, função e forma desses elementos na relação NUF-cidade.

Cada uma das categorias foi dividida em subcategorias, sendo estas de dois tipos: referem-se às diferentes possibilidades de arranjos e articulações entre as categorias; ou se referem a graduações de valores para os quais se admite estabelecer uma classificação crescente.

Para exemplificar o tipo 1, pode-se pensar nas condições sobre a categoria 'mobilidade de veículos e pedestres' no entorno do NUF dentre outros, a contiguidade de 2 (ou mais) NUFs; para exemplificar as graduações, tome-se o caso da criação de quadras maiores que 200m de extensão, ou as graduações de tamanho do NUF, de menores que 10.000m<sup>2</sup> até maiores que 300.000m<sup>2</sup>.

Para cada graduação ou possibilidade, foi criado um ícone que o pudesse representar, possibilitando a composição de uma ficha de leitura de cada NUF a ser descrita no item 3.5 a seguir. Esses ícones pretendem ser leituras intuitivas, que remetam de forma mais rápida à ideia que representam, como exemplifica a Fig.13 abaixo. A lista completa está apresentada no Capítulo 6.

**Figura 13: Mosaico com exemplos de ícones**

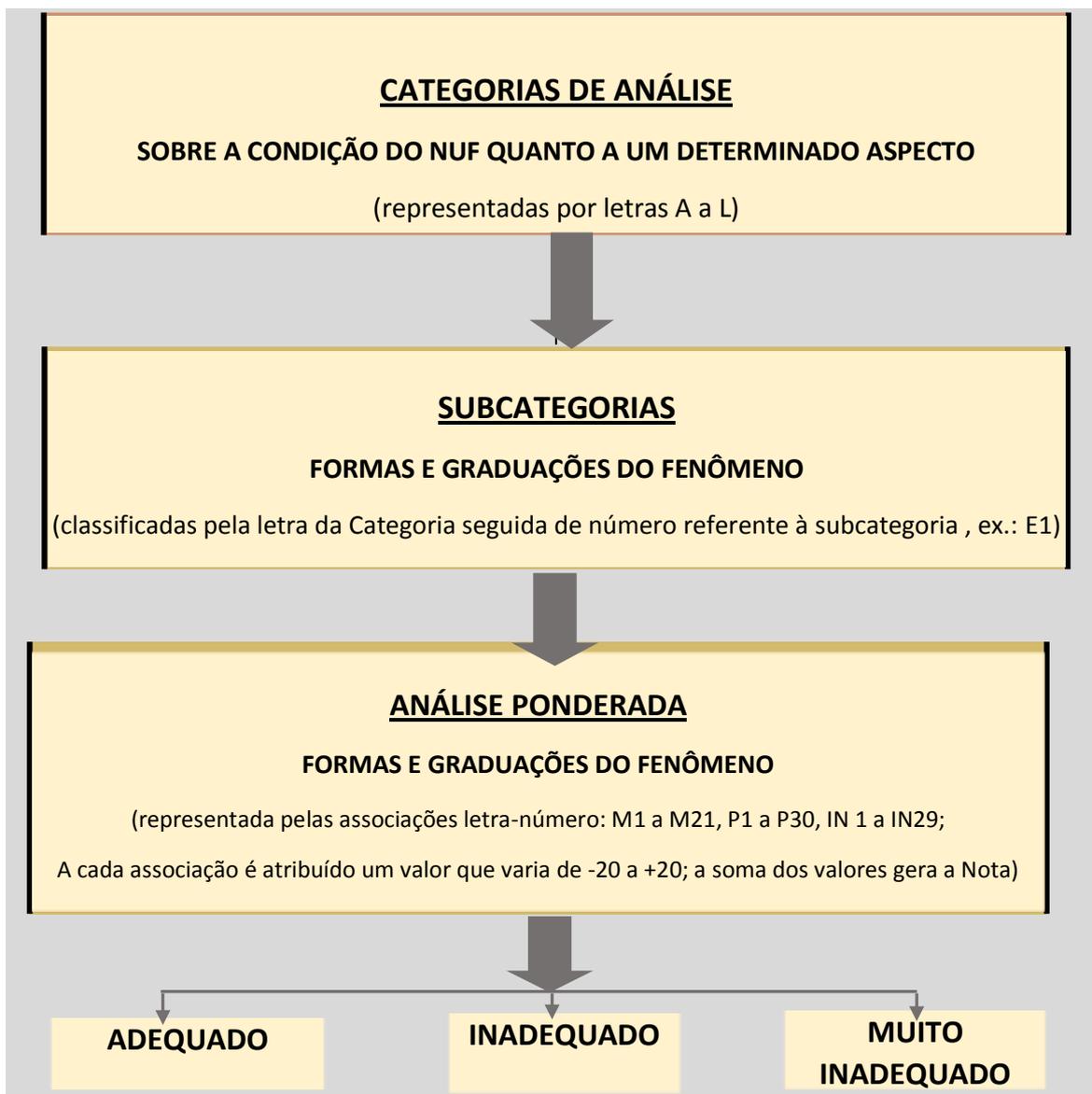


*Fonte: a autora.*

Após a análise dos NUFs nas 12 categorias, delineou-se a ponderação, combinando-se por vezes duas categorias, produzindo uma nota do NUF, o que será explicado no item 3.6. Essas categorias e suas graduações na análise ponderada geraram uma 'nota' que qualificou os NUFs em 3 grandes grupos: os adequados (ou compatíveis), os inadequados e os muito inadequados para os quais foram estabelecidas faixas de classificação.

Para melhor compreensão, o Quadro 1 apresenta um fluxograma que permite visualizar o Processo 3.

**Quadro 1: FLUXOGRAMA DO PROCESSO 3**



Fonte: a autora.

#### **2.1.5. Processo 4 - Lendo os NUFs**

A leitura dos NUFs foi realizada a partir dos dados coletados, indicados no Processo 1, das visitas *in loco* para confirmação e/ou correção dos dados, da implantação e das condições locais, além de consultas à plataforma Google Earth.

Essa leitura e sua posterior análise produziu as fichas individuais, contendo as 12 categorias, a análise ponderada e a nota resultante de cada NUF.

**Quadro 2: Modelo da ficha do NUF**

CAMPO	CONTEÚDO DO CAMPO
<p>NUF: <b>C8</b></p> <p><b>C.R. MORADA DAS NASCENTES</b> Data Aprov.: 2008 Lei Fed.: 4591/04 Nota: <b>- 70</b></p> <p>End: R. Carlos Perceira Stevenson, Gl. A. Bairro: Invernada Lei Mu: 2573/96</p> <p>Área: 175.540m<sup>2</sup> Nº lot: 257 an Média sur.: 385m<sup>2</sup></p> <p>LOCALIZAÇÃO NA CIDADE:</p>  <p>LEGENDA: NUFs em análise, Perímetro urbano, Principais vias, NUFs no entorno</p> <p>ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno:</p>  <p>LEGENDA: Perim. fechado, Aproveit. NUF, Ruas entorno, Lotes existentes, Área Institucional, NUFs no entorno, APP, Área Verde, Área Verde com APP, Área de Uso Comum, APP e AUC, Hierarquia, Pontos de Ônibus</p> <p>Distância da Área Urbanizada: A1</p> <p>Tamanho NUF: B4</p> <p>Configuração da Testada: C5</p> <p>Mobilidade no entorno: D2</p> <p>Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1</p> <p>Acessibilidade no transporte coletivo: F1</p> <p>Localização de Área Institucional: G3</p> <p>Localização de Área Verde: H7</p> <p>Localização de APP: I1+I2</p> <p>Integração à paisagem urbana: J1</p> <p>Integração à vida urbana: K3 (28%)</p> <p>Contexto do entorno: L1</p> <p>ANÁLISE: M01-03 + M05-06 + M08-09 + M1001 + M1105 + M121-51 + M4-55 + M6-103 + M10-101 + M14-201 + M16-301 + M18-301 + M20-301 + M22-301 + M24-301 + M26-301 + M28-301 + M30-301 + M32-301 + M34-301 + M36-301 + M38-301 + M40-301 + M42-301 + M44-301 + M46-301 + M48-301 + M50-301 + M52-301 + M54-301 + M56-301 + M58-301 + M60-301 + M62-301 + M64-301 + M66-301 + M68-301 + M70-301 + M72-301 + M74-301 + M76-301 + M78-301 + M80-301 + M82-301 + M84-301 + M86-301 + M88-301 + M90-301 + M92-301 + M94-301 + M96-301 + M98-301 + M100-301 + M102-301 + M104-301 + M106-301 + M108-301 + M110-301 + M112-301 + M114-301 + M116-301 + M118-301 + M120-301 + M122-301 + M124-301 + M126-301 + M128-301 + M130-301 + M132-301 + M134-301 + M136-301 + M138-301 + M140-301 + M142-301 + M144-301 + M146-301 + M148-301 + M150-301 + M152-301 + M154-301 + M156-301 + M158-301 + M160-301 + M162-301 + M164-301 + M166-301 + M168-301 + M170-301 + M172-301 + M174-301 + M176-301 + M178-301 + M180-301 + M182-301 + M184-301 + M186-301 + M188-301 + M190-301 + M192-301 + M194-301 + M196-301 + M198-301 + M200-301</p>	<p><u>Campo 1:</u> Número e nome do NUF, endereço, data de aprovação e leis vigentes à época, dimensão da área fechada e número de unidades/lotês do conjunto. Nota à direita (ver proc 5)</p> <p><u>Campo 2:</u> Foto aérea do Google Earth com a localização do NUF em destaque e dos outros núcleos, relacionando-o ao sistema viário arterial existente ou ao centro e a respectiva descrição sobre os aspectos mais relevantes da localização.</p> <p><u>Campo 3:</u> Análise gráfica Urbanística em foto aérea do Google Earth indicando: o perímetro fechado, sistema viário do entorno imediato e pontos de ônibus, recursos hídricos existentes na gleba original e no entorno, as áreas públicas (institucional, de preservação e de lazer) e áreas de uso comum</p> <p><u>Campo 4:</u> Composto pelas 12 categorias de análise com o ícone indicando a possibilidade ou graduação referente a cada uma delas</p> <p><u>Campo 5</u> (Ver Processo 5 - Quadro 3)</p>

Fonte: a autora.

Saliente-se que as imagens utilizadas nos Campos 2 e 3 da ficha têm como fonte a plataforma Google Earth que permitiu sua manipulação pela autora.

Após realizar a leitura dos NUFs, um outro subprocesso ocorreu ao se verificar que, no primeiro resultado da pesquisa, apresentado na banca para Qualificação desta, faltavam algumas graduações ou possibilidades dentro das categorias. Para exemplificar, pode-se mencionar o que ocorreu com a categoria 'A' - que diz respeito à contiguidade de um núcleo ao tecido urbano preexistente - quando se entendeu que a subcategoria 'A1: condição de contiguidade' não deveria englobar os casos de NUFs em lotes já existentes de loteamento de chácaras de recreio ou lazer, tendo sido criada uma subcategoria separada, denominada 'A5: área já urbanizada'.

Esse processo de revisão, enriqueceu a proposição inicial das categorias e aponta para um amadurecimento da pesquisa ao se autoavaliar visando ser mais abrangente/completa na definição das categorias e suas subcategorias de análise no recorte a que se propôs.

#### **2.1.6. Processo 5 – Análise Ponderada**

Para compreender os efeitos dos 85 objetos estudados, foi necessário que sua análise ocorresse de forma integrada, observando as categorias e sua relação entre si e como afetavam a cidade, procurando ponderar os efeitos gerados.

Analisando as categorias e as suas formas no desenho urbano, verificou-se basicamente 2 maneiras pelas quais elas poderiam ser valoradas: algumas daquelas (as categorias), por si somente, seriam suficientes para estabelecer um 'juízo de valor' quanto ao seu efeito no ambiente da cidade; para outras categorias, entretanto, verificou-se que seria pertinente sua combinação sob situações de entrelaçamento de categorias.

Como exemplo para a primeira maneira, pode-se mencionar a categoria 'B - tamanho do NUF'. Nesta categoria, conforme se aumenta a área fechada, maiores vão se tornando os empecilhos para a mobilidade de veículos e pedestres, aumentando-se potencialmente os conflitos.

Para a segunda maneira, pode-se exemplificar com a combinação da categoria 'C – condição da testada da gleba original' a categoria 'J - integração à paisagem urbana', que aponta as formas de fechamento do NUF. Nesta combinação, há a necessidade da ponderação, pois um fechamento por muro (J1)

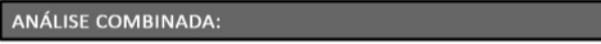
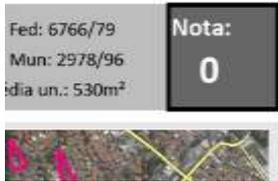
não gera efeito negativo se a testada da gleba original for apenas para a portaria de acesso (C1) ou se representar até 10% do perímetro da gleba (C2); já se se associar o muro a uma testada que corresponda a mais de 50% do perímetro da gleba (C5) - como caso do NUF Terras do Caribe -, seu efeito é muito negativo.

Para que a análise pudesse ser objetiva, foi então estabelecida uma graduação de valores para as categorias, sendo definido que receberiam valores positivos os NUFs que não gerassem efeitos negativos ou que pudessem contribuir com os 3 olhares – sobre a paisagem, sobre a mobilidade e sobre a dinâmica urbana; ao contrário, quando os NUFs os gerassem, receberiam valores negativos.

Para essa análise ponderada foi proposta uma tabela de valores variando do negativo (-20) para os efeitos que agridem ou não se adequam ao tecido urbano, ao positivo (+20), quando esses efeitos não geram conflitos. Esta tabela é apresentada no capítulo 5, dividida na ponderação sob os 3 olhares: mobilidade, paisagem e integração à vida urbana.

Ao final, o resultado da Análise Ponderada foi anotada no último campo da ficha individual, sendo indicados ali todas os valores pertinentes ao NUF e a Nota correspondente, que também foi anotada no canto superior direito da ficha.

**Quadro 3: Trechos da Ficha Modelo do NUF**

FICHA	CONTEÚDO DO QUADRO
	Anotações sobre a pontuação alcançada na análise combinada, conforme tabela ____
	Nota final do NUF obtida pela Análise Ponderada Combinada.

Fonte: a autora.

Além disso, foram também obtidas as notas parciais dos NUFs em cada um dos olhares, procurando compreender os efeitos separadamente na Mobilidade, na Paisagem e na Integração à vida urbana, apontadas na tabela \_\_\_\_.

### **2.1.7. Processo 6 – Apresentação dos resultados e Discussão**

Tendo sido definidas as notas de cada NUF, tanto gerais como as parciais pelos olhares mobilidade, paisagem e integração à vida urbana, constantes do rol de resultados, foi possível verificar que a imensa maioria dos NUFs é absolutamente inadequado, totalizando 77%, ou inadequado, 15%.

Nesse processo, os resultados foram apresentados e discutidos (Capítulo 7) para se permitir concluir sobre a hipótese apresentada bem como possibilidades para o futuro no enfrentamento de um modelo tão nocivo à cidade.

## **2.2. Valinhos, um recorte territorial peculiar**

Valinhos é uma cidade de 106.793 habitantes<sup>4</sup> que integra a Região Metropolitana de Campinas desde 2005 e apresenta-se como a maior concentração de núcleos urbanos fechados dessa Região.

Faz divisa com as cidades de Campinas, Vinhedo e Itatiba. Seus principais acessos são a Sudoeste pela Rodovia Anhanguera e a Nordeste pela Rodovia D. Pedro I, conforme se pode verificar na Fig. 14, além de Rod. Francisco von Zuben a Oeste, conectando-a a Campinas e a Rod. dos Andradas a Leste conectando-a com Vinhedo.

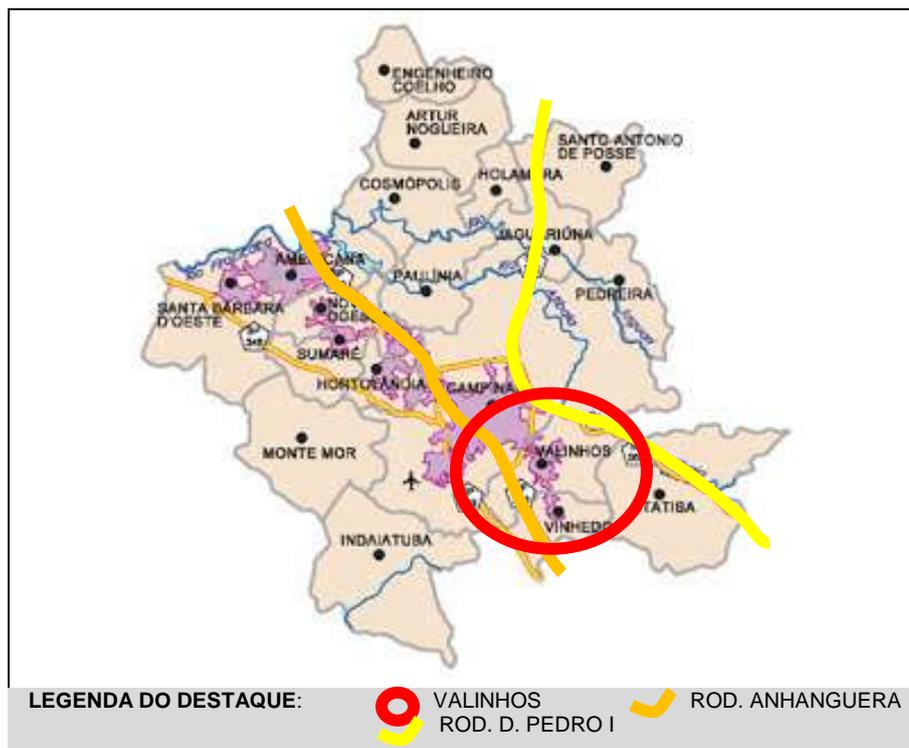
Apresenta um perfil econômico manufatureiro, destacando-se a produção de perfumaria, sabões e velas, mecânica e papelão, e fruticultor, onde tem destaque a produção de figos em grande escala.

---

4 Censo IBGE 2010.

5 Lei Complementar do Estado de São Paulo n. 870, de 19 de junho de 2000.

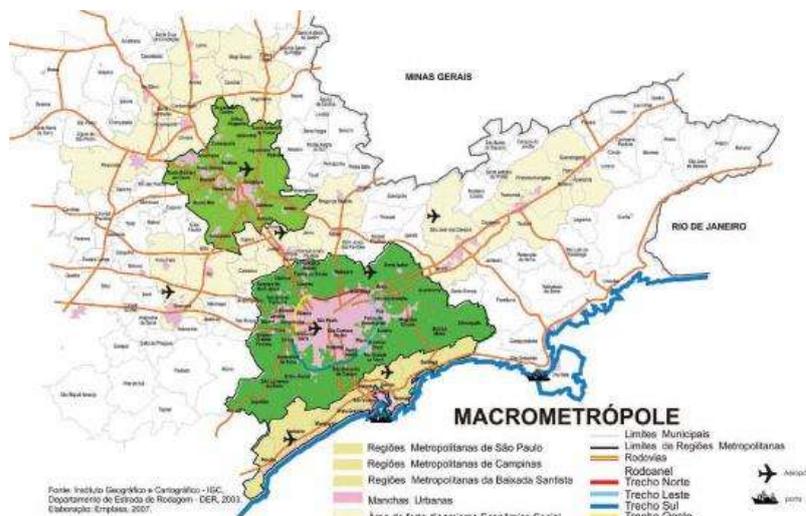
**Figura 14: Valinhos na RMC e rodovias de acesso**



Fonte: Divulgação/IBGE adaptado pela autora.

A partir dos anos 40, quando se ativa o processo de urbanização no País e também em Valinhos, decorrente da intensificação do processo de industrialização, definido por Santos (1993, p. 27) como um “processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona vida de relações (leia-se terceirização)”, a cidade expandiu seu tecido urbano e as atividades econômicas ligadas às indústrias, principalmente à cerâmica, aliada à ascensão da agricultura, iniciou-se o movimento emancipacionista que, em 1955, transformou Valinhos em um município independente, administrativamente, de Campinas.

No contexto de conurbação da região metropolitana de Campinas, situa-se numa área privilegiada do Estado de São Paulo, pois que essa se caracteriza como um pólo de desenvolvimento muito importante na região sudeste do país nos setores tecnológico, industrial, de comércio e serviços e ensino superior, tendo sido, por isso, ponto de convergência de migrações populacionais e de atividades econômicas (Sciota, 2002), num dinamismo que dura até os dias atuais.

**Figura 15: A RMC na Macrometrópole do Sudeste**

Fonte: Emplasa. Disponível em: <http://www.emplasa.sp.gov.br.htm>>

Queiroga (2005) afirma que a RMC tornou-se o principal centro nos setores industriais, de informática e de telecomunicações, por conta da ótima rede de estradas de rodagem, do aeroporto Internacional<sup>6</sup>, da capacitação técnica e científica vinculada a vários centros de pesquisa existentes em Campinas a partir de que o fenômeno de formação da Megalópole do Sudeste<sup>7</sup> (Fig. 15), onde a expansão industrial da RMSP “para além de seus limites oficiais”, nos anos 70, gerou uma dispersão das unidades produtivas proporcionada pelas novas técnicas informacionais e telecomunicacionais, a partir de uma rede urbana estabelecida anteriormente.

Uma característica marcante dessa RMC foi a implantação dos condomínios e loteamentos fechados dispersos pelos territórios municipais, independentemente de estarem inseridos nas malhas urbanas ou distantes delas, implantados nos mais diferentes tamanhos e configurações – havendo condomínios do tipo vila, horizontal, vertical e mais recentemente, com o afirma Alas (2013), a partir de 2000, os supercondomínios ou condomínios clube verticais.

<sup>6</sup> Aeroporto Internacional de Viracopos tem o maior movimento, em valor, de cargas do país (Queiroga, 2000, p. 8)

<sup>7</sup> Também chamada de Macrometrópole paulista (Emplasa)

Nessa região, isto está se expresso numa profusão de núcleos de segregação residencial, destacando-se além de Campinas, as cidades de Valinhos, Indaiatuba e Vinhedo. A Tabela 1 a seguir expõe as cidades com maior números de NUFs.

**Tabela 1: População**

CIDADE	POP. ESTIM. 2016 (HAB)	QUANT. NUFs (UN)
Valinhos	122.163	85*
Indaiatuba	235.367	64
Vinhedo	73.855	24

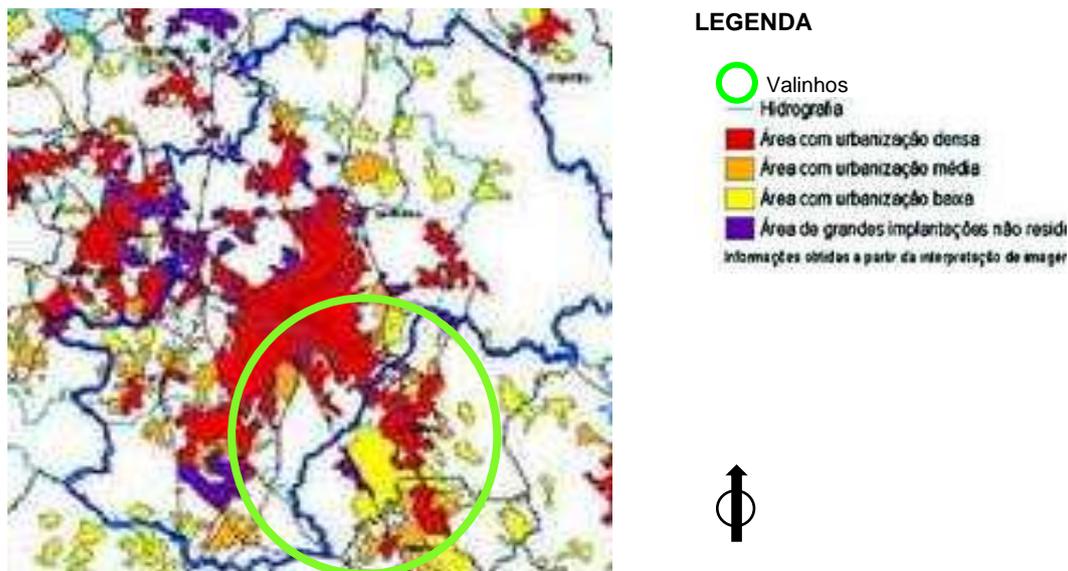
\* Desconsiderados mais 15 aprovados e que estão sendo implantados

Fonte: IBGE, Câmara Vinhedo e autora.

Conforme afirmado em Sciota (2002), uma característica marcante de Valinhos é que a cidade mantém um *status* de “melhor qualidade de vida” em relação às outras cidades da região, incluindo Campinas. Esta qualificação deveu-se inicialmente a fatores climáticos, topográficos, hidrogeológicos e ambientais. Sua topografia é constituída por morros, a cobertura do território por matas naturais e o clima subtropical de altitude. Existem também no Município várias fontes de água com propriedades terapêuticas (radioativas) – sendo as principais o Hotel Fonte Sônia e a Fonte Santa Tereza - que propiciaram o turismo e a posterior classificação da cidade como estância termoclimática.

Posteriormente, outra contribuição importante para destacar a qualidade de vida na cidade foi a ocupação do território, desde o fim da década de 1950 e durante as décadas de 1960 e 1970, por chácaras de recreio, onde se haviam constituído as antigas fazendas produtoras de cana e café – as ‘Chácaras Dois Córregos’, ‘Chácaras Joapiranga’, ‘Chácaras de Recreio Vale Verde’, ‘Sítios de Recreio dos Cafezais’, ‘Chácaras São Bento’ -loteamento associado ao Country Club (Sc, *op. cit.*).

A ocupação mais rarefeita se manteve até o início do século XXI, como se pode verificar na Figura 16 abaixo pela grande mancha amarela ao Sul localizada dentro da área destacada pelo círculo verde (território municipal).

**Figura 16: Densidade da urbanização da RMC**

Fonte: SEPLAMA, 2004, adaptada pela autora.

O mesmo tipo de ocupação menos densa também indica os loteamentos de chácaras isolados como o Nova Suíça-Monte Acrópole, Clube de Campo Valinhos, Chácaras Alpinas, Parque Valinhos.

Em 1955 foi criado o Clube de Campo Valinhos, com o objetivo de proporcionar um clube de campo para confraternização e prática de esportes. Conforme se pode verificar na transcrição abaixo de texto do site do clube, acoplado ao título de sócio, havia um lote

Cerca de dois anos após a aquisição das terras, em 11 de outubro de 1955, Di Lorenzo realizou uma reunião com amigos e parentes interessados no novo empreendimento. Esta reunião se deu na Rua Álvares Penteado, nº 65, centro da cidade de São Paulo, e lá fundaram o Clube de Campo Valinhos, uma Sociedade Civil Sem Fins Lucrativos. Decidiram que a localização da sede do novo clube seria em uma área da Fazenda Granja Valinhos, que já tinha uma pequena infraestrutura montada, uma casa sede, praça de esportes e um lago.

Nesta data também foi nomeada uma Diretoria Provisória, até que se atingisse a meta por eles estabelecida de mil sócios proprietários, que comporiam o quadro social do clube. Assim, seriam criados mil lotes de cerca de 1000 m<sup>2</sup>, que seriam vendidos a mil sócios proprietários.

Na década seguinte, de 1960, já havia várias 'casas de veraneio' nos lotes, como ilustra a Fig.17 a seguir.

**Figura 17: Casas de veraneio construídos na década de 60 no**



Fonte: <http://www.ccvalinhos.com.br/portal>, acesso 27/09/2016

É também no início da década de 1960, precisamente em 1961, que é criado o Country Club de Valinhos, cujos objetivos iniciais eram promover um “clube de campo longe da selva de pedras que constituíam os perímetros das grandes cidades”<sup>8</sup>, num modelo também integrado a um loteamento, o Chácaras São Bento (Fazenda Hotel São Bento do Recreio).

Estas características forjaram o ambiente propício para o desenvolvimento, a partir da década de 1990, dos NUFs que foram estudados por esta pesquisa. Conforme dados do Censo 2010 dos 38.780 domicílios de Valinhos, 9.439 lotes ou unidades estão localizados dentro dos Núcleos Urbanos Fechados, totalizando 24,34%, quase 1/4 dos domicílios gerados nos últimos 26 anos.

---

<sup>8</sup> Site do Country Club de Valinhos, <http://www.countryclubvalinhos.com.br/nossa-historia/>.

## **CAPÍTULO 3**

### **CATEGORIZAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: MEDINDO OS EFEITOS**



## ***CAPÍTULO 03 – CATEGORIZAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS FECHADOS: MEDINDO OS EFEITOS***

A partir da proposta da pesquisa, que é verificar a hipótese de que é possível medir o impacto dos NUFs tomando como categorias de análises as transformações provocadas na paisagem, na mobilidade urbana e na integração à dinâmica urbana e por meio dessa valoração provocar a construção de argumentos técnicos que questionem determinados desenhos urbanos, foi concebido um método de análise a partir de elementos formais de cada NUF para posteriormente compreendê-los de forma integrada, estabelecendo uma análise ponderada de valores.

As transformações provocadas pelos NUFs, ou seus efeitos negativos, sobre a mobilidade urbana se dão por meio da não continuidade de ruas existentes, pela falta de conectividade entre regiões da cidade, bloqueadas pelos tecidos exclusivos implantados em contiguidade, pelas grandes extensões impermeáveis que obrigam ao maiores percursos, pela inexistência do espaço de circulação para pedestres nas calçadas, pelas grandes distâncias de percurso a pé necessárias para acessar meios de transporte coletivo.

Sobre a integração à dinâmica urbana, os efeitos negativos ocorrem pelo fato dos NUFs darem suas costas à cidade, já que as frentes de suas casas estão voltadas para as ruas internas, não estabelecendo conexão alguma com pessoas que pelo entorno circulam. Também ocorrem pelo fato de que muitas áreas públicas, que poderiam qualificar a cidade, estão inseridos dentro dos perímetros fechados, não disponibilizando espaços livres para o encontro dos diferentes ou equipamentos urbanos (institucionais) para a promoção social.

Sobre a paisagem urbana, os efeitos negativos se dão pela sua homogeneização e aridez criada pelos muros, que representam uma barreira visual; essa homogeneização é também criada pela monotonia que eles representam em oposição à diversidade de usos e às variadas formas de ocupação que ocorrem na cidade convencional, inclusive por meio das áreas de lazer, e a não criação de visuais identitários e demarcadores de uma comunidade.

### 3.1. As Categorias

Conforme colocado anteriormente as Categorias de Análise referem-se a três olhares sobre a cidade: I) mobilidade, II) paisagem e III) integração à dinâmica urbana.

O primeiro passo foi definir os elementos formais da estrutura dos NUFs que se relacionam com as Categorias de Análises adotadas buscando identificar as transformações e interferências geradas na cidade, de forma a considerar os seguintes atributos na relação existente entre NUF e o restante da cidade: arranjo, distribuição, complementariedade, articulação, função e forma do espaço público.

Esses elementos compõem os tipos identificados e organizados como:

a) conjunto de formas sob as quais esses possam se configurar;

b) gradações de valores para os quais se admite estabelecer uma classificação crescente.

O conjunto de formas e as distintas gradações definem assim as subcategorias, que mensuram, de fato, os efeitos do modelo NUF sob um determinado elemento.

As categorias são:

- i. Relação com área urbanizada
- ii. Tamanho da área fechada
- iii. Condição da testada da gleba
- iv. Mobilidade de veículos e pedestres no entorno
- v. Mobilidade local de pedestre
- vi. Acessibilidade ao transporte coletivo
- vii. Condição da área institucional quanto à apropriação
- viii. Condição das áreas de lazer quanto à apropriação
- ix. Condição das áreas de preservação ambiental quanto à apropriação
- x. Integração à paisagem urbana convencional
- xi. Integração à vida urbana nos moldes da cidade convencional
- xii. Contexto do entorno quanto a uso e ocupação do solo.

Para cada uma das subcategorias foram criados ícones que compuseram, posteriormente, as fichas individuais de avaliação dos NUFs, facilitando a leitura desses por proporcionar uma leitura intuitiva do que eles representam.

As categorias estão a seguir apresentadas e discutidas.

### 3.1.1 Categoria A – Relação com a área urbanizada

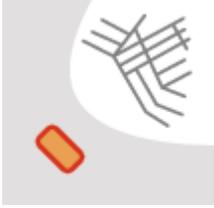
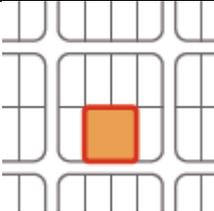
Esta categoria analisa a localização do núcleo fechado quanto à urbanização existente segundo critérios de contigüidade e proximidade, onde foi necessária a alteração por expansão ou criação do perímetro urbano (PU) ou ainda se o NUF se instalou em lote existente, portanto em área urbanizada.

A dispersão dos núcleos fechados no tecido urbano expressa pelas maiores distâncias entre eles e os bairros anteriormente existentes implicam em menor integração à vida urbana e maiores deslocamentos diários, diminuindo a mobilidade.

Esta categoria apresenta as seguintes formas quanto à localização dos núcleos fechados frente à urbanização existente, seja essa por loteamento ou por outros núcleos fechados:

**Quadro 4: CATEGORIA A: RELAÇÃO COM A ÁREA URBANIZADA**

	<p><b>A1: <u>contigüidade</u></b> Quando a gleba original está contígua à urbanização existente, seja em vazios urbanos ou expandindo a malha urbana.</p>
	<p><b>A2: <u>proximidade até 200m, mas sem contigüidade</u></b> Quando a gleba original não é contígua à urbanização existente, mas se localiza à pequena distância de até 200m da urbanização existente.</p>
	<p><b>A3: <u>não contigüidade</u></b> Quando a gleba original não está contígua e nem se localiza proximamente à urbanização existente, mas dentro do perímetro urbano. Começam a surgir dificuldades à mobilidade local.</p>

	<p><b>A4: <u>alteração ou criação do PU</u></b></p> <p>Quando a gleba original não está contígua, não se localiza proximamente à urbanização existente e, para sua aprovação, foi necessário expandir o perímetro urbano ou criar um novo perímetro urbano isolado. As dificuldades à mobilidade aumentam</p>
	<p><b>A5: <u>área já urbanizada</u></b></p> <p>Quando o NUF é implantado em lote(s) de loteamentos consolidados, oriundos de urbanização anterior, integrando-se ao tecido urbano existente e aproveitando-se do sistema viário existente.</p>

*Fonte: a autora.*

### 3.1.2. Categoria B - Tamanho do NUF

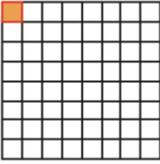
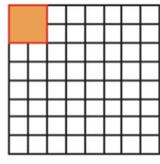
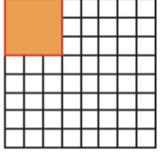
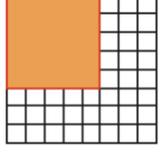
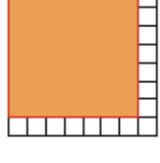
Esta categoria analisa a dimensão da área fechada considerando como referências as dimensões das quadras dos loteamentos existentes e a tradição das dimensões das quadras discutidas no capítulo Desenho Urbano, além do requisito de quadras até 300m estabelecido pelo Decreto Estadual de São Paulo nº 13.069/789, que vigorou até 1997, quando foi revogado pelo Decreto n 41.913, e ainda pela Lei Municipal nº 2978/96 (art. 7º) que estabelece que as quadras deverão ter tamanho máximo 250m.

Buscou-se verificar como e quanto esses núcleos se assemelham ou se diferenciam do padrão das quadras convencionais da cidade e se eles podem dificultar a mobilidade. Essa análise é complementada pela Categoria D.

---

9Aprova Normas Técnicas Especiais relativas ao Saneamento Ambiental nos Loteamentos Urbanos ou para fins Urbanos; estabelece em seu artigo 16:“O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 m”.

**Quadro 5: CATEGORIA B: TAMANHO DO NUF**

	<p><b>B1:</b> muito pequena (até 10.000m<sup>2</sup>) Área cuja dimensão poderia reproduzir um quadra mais próxima à dos inícios das vilas e cidades do período colonial</p>
	<p><b>B2:</b> pequena (&gt; 10.000 a &lt;40.000m<sup>2</sup>) Área cuja dimensão poderia reproduzir uma quadra mais próxima à das décadas de 60-70: 200 x 200m.</p>
	<p><b>B3:</b> média (≥40.000 a &lt;100.000m<sup>2</sup>) Área cujas dimensões poderiam conceber quadras de até 315 x 315m, cuja referência é o art. 16 do Decreto Estadual, vigente até 1997.</p>
	<p><b>B4:</b> grande (≥100.000 a &lt;300.000m<sup>2</sup>) Área cujas dimensões são muito superiores aos das quadras existentes na cidade e que poderiam conceber quadras de até 550 x 550m.</p>
	<p><b>B5:</b> muito grande (≥300.000 m<sup>2</sup>) Área cujas dimensões são muito superiores aos das quadras existentes na cidade e que poderiam conceber quadras de maiores de 550 x 550m.</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.3. Categoria C - Configuração da testada

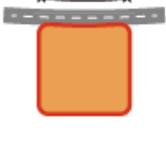
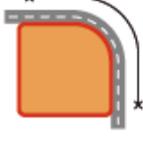
Análise da conformação física da gleba através dos tipos de polígonos – figuras mais próximas a quadrados e retângulos ou irregular côncavo – considerando as proporções de testada e profundidade e como pode se dar a relação desta categoria na integração com a cidade.

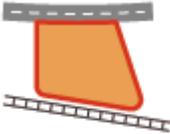
Se a área fechada for mais próxima de um quadrado, sua testada tem a dimensão próxima à dimensão de sua profundidade, e essa testada mais generosa pode proporcionar mais possibilidades de se destinar lotes comerciais ou mistos, além dos residenciais, no alinhamento da gleba com a rua pública, melhorando a integração sócio-econômica com a cidade e a integração à paisagem urbana.

Por outro lado, a irregularidade de seu perímetro quando associada à testada muito pequena, utilizada apenas para acesso ao núcleo fechado, isola-o ainda mais e também pode interferir no acesso às áreas públicas que o núcleo gerou, muitas vezes localizados nos fundos da gleba. Além disso, pode gerar isolamento e a conseqüente não fruição das áreas públicas circunvizinhas existentes.

Também será verificado se as glebas têm confrontação com áreas de proteção ambiental, linhas férreas ou linhas de alta tensão, condições que se apresentem como limitadoras de uso ou de mobilidade e que eventualmente possam justificar o fechamento ou o isolamento do núcleo.

**Quadro 6: CATEGORIA C: CONFIGURAÇÃO DA TESTADA**

	<p><b>C1:</b> testada somente para portaria</p>
	<p><b>C2:</b> testada com até 10% da dimensão do contorno no NUF</p>
	<p><b>C3:</b> testada com até 25% da dimensão do contorno no NUF</p>
	<p><b>C4:</b> testada com até 50% da dimensão do contorno no NUF</p>
	<p><b>C5:</b> testada maior que 50% da dimensão do contorno no NUF</p>

	<p><b>C6:</b> perímetro do NUF parcialmente confrontando com obstáculo (linha férrea, áreas de preservação permanente)</p>
---	--

Fonte: a autora.

### 3.1.4. Categoria D - Mobilidade de veículos e pedestres no entorno

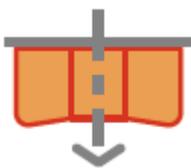
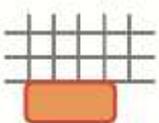
Esta Categoria analisa os efeitos na mobilidade do entorno a partir da implantação do NUF, seja por sua(s) grande(s) dimensão(ões), seja quando justaposto a um outro NUF já existente, ou ainda quando ele gera porções fechadas com dimensões maiores que as quadras convencionais de 200m.

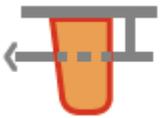
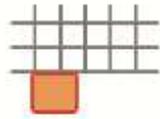
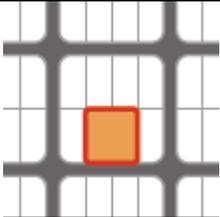
Consideram-se também nesta Categoria os casos em que houve interrupção de diretrizes viárias previstas em lei e/ou plano ou a interrupção de prolongamentos de vias existentes.

E ainda devem ser compreendidos os casos de implantação de NUF em área anteriormente urbanizada, como os condomínios em lotes de chácaras de recreio.

Além disso, devem se considerar hierarquia viária, conforme o Código de Trânsito Brasileiro de 1997, que distingue vias de trânsito rápido, vias arteriais, vias coletoras e vias locais em razão do fluxo viário, da capacidade da via e das conexões que ela proporciona frente à rede existente.

#### Quadro 7: CATEGORIA D: MOBILIDADE ENTORNO

	<p><b>D1:</b> <u>justaposição de condomínios (gerando quadra <math>\geq 200m</math>)</u> Quando 2 ou mais núcleos fechados são implantados de forma contigua, gerando quadras ou blocos (situação em que não há uma quadra definida) cuja extensão ultrapassa 200m.</p>
	<p><b>D2:</b> <u>extensão de quadra maior que 200m</u> Quando o núcleo fechado é implantado gerando quadras ou blocos (situação em que não há uma quadra definida) cuja extensão ultrapassa 200m.</p>

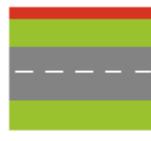
	<p><b>D3: <u>interrupção de diretrizes viárias</u></b> Quando o núcleo fechado interrompe vias existentes ou o prolongamento futuro dessas</p>
	<p><b>D4: <u>extensão de quadra menor que 200m</u></b> Quando o núcleo fechado está inserido em uma quadra com até 200m.</p>
	<p><b>D5: <u>distância até 400m de via coletora ou arterial</u></b> Quando o acesso ao núcleo fechado está a até 400m de via coletora ou arterial. A dimensão de 400m baseia-se na referência da Lei Mun São Paulo n 2611/1923, que estabelecia distância máxima de um lote a uma via coletora ou arterial</p>
	<p><b>D6: <u>distância &lt; 400m de via coletora ou arterial</u></b></p>
	<p><b>D7: <u>em lote de loteamento consolidado - de urbanização anterior</u></b> (pressupõe que por se implantarem em lotes, as dimensões do NUF sejam pequenas)</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.5. Categoria E - Mobilidade de pedestres no alinhamento

Análise da mobilidade local de pedestres a partir da existência ou não de calçada ou passeio com largura mínima livre de 1,50m ao redor do empreendimento no alinhamento com via pública, e das faces de quadras maiores que 200m adotando-se como referências o desenho urbano a partir de 1950, código sanitário estadual 78 não vigente).

#### Quadro 8: CATEGORIA E: MOBILIDADE PEDESTRES NO ALINHAMENTO

	<p><b>E1: <u>faixa pedestres 1,50m no alinhamento</u></b></p> <p>Quando o núcleo fechado, no alinhamento com a via pública, implantou faixa pavimentada para pedestres</p>
	<p><b>E2: <u>faixa pedestres 1,50m na calçada oposta</u></b></p> <p>Quando o núcleo fechado, no alinhamento com a via pública, não implantou faixa pavimentada para pedestres, mas essa função da via é garantida por faixa na calçada oposta.</p>
	<p><b>E3: <u>sem faixa pedestres</u></b></p> <p>Quando o NUF não implantou faixa pavimentada para pedestres no alinhamento com a via pública e nem há faixa de pedestres na calçada oposta, impossibilitando a circulação desses na via no trecho defronte ao NUF.</p>
	<p><b>E4: <u>ruas não confrontantes, apenas acesso público</u></b></p> <p>Quando a testada da gleba é pequena e ocupada integralmente pelo conjunto acessos de moradores e visitantes e portaria ao NUF.</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.6. Categoria F – Acessibilidade ao Transporte Coletivo

Esta categoria analisa a acessibilidade ao transporte coletivo em razão da distância até o ponto de ônibus mais próximo, estabelecendo graduações de distância de percurso a pé, a partir da referência indicada Ferraz e Torres *apud* Pianucci (2011), indicadas no Quadro 9.

**Quadro 9: Padrões de qualidade para o transporte público por ônibus**

fatores	Parâmetros de avaliação	BOM	REGULAR	RUIM
Acessibilidade	Distancia da caminhada ao ponto (m)	Menor 300	300-500	Maior 500
Frequência de atendimento	Intervalo entre atendimentos (minutos)	Menor 15	15-30	Maior 30

Fonte: Ferraz e Torres (2004) *apud* Pianucci, 2011

Outro critério importante para o transporte público refere-se à frequência de atendimento, que seria ruim conforme os autores (*op. cit.*) quando o intervalo entre os atendimentos é maior que 30 minutos. No caso de Valinhos, todas as linhas de ônibus têm períodos de frequência maiores que 30 minutos, sendo a média em torno de 45 minutos, caracterizando um sistema mais lento. Assim, esse critério não foi considerado nesta categorização como fator de valoração.

**Quadro 10: CATEGORIA F: ACESSIBILIDADE AO TRANSPORTE COLETIVO**

	F1: ponto de ônibus localizado a até 350m
	F2: ponto de ônibus localizado a mais de 350 até 700m
	F3: ponto de ônibus localizado a mais de 700 até 1000m
	F4: ponto de ônibus localizado a mais de 1000m

Fonte: a autora.

### **3.1.7. Categoria G: Localização das áreas institucionais por uso**

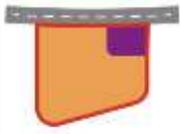
A análise desta categoria deve verificar as condições de localização dessas áreas e de acesso.

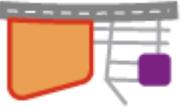
As áreas institucionais são aquelas oriundas de um loteamento ou condomínio, destinadas à implantação de equipamentos públicos. Importa ressaltar que a destinação dessas áreas tem fim público institucional, porém a fruição dependerá de qual atividade será implantada.

Se for implantada uma escola, o acesso só é permitido a funcionários, alunos e pais de alunos; se for um centro comunitário, o acesso é livre a todos, portanto público, porém como se trata de atividade sujeita a controle de horário, o acesso é público normalmente até determinada hora.

Entretanto, mesmo com controle de acesso, a fruição é pública e permite a integração à dinâmica urbana e a composição geralmente de uma paisagem com a tipologia da edificação.

**Quadro 11: CATEGORIA G: LOCALIZAÇÃO ÁREA INSTITUCIONAL**

	<p>G1: <u>uso exclusivo</u></p> <p>Quando a área está conformada em um único perímetro localizado dentro do núcleo fechado e cujo acesso é exclusivo dos moradores desse núcleo.</p>
	<p>G2: <u>uso exclusivo - área parcelada</u></p> <p>Quando a área está conformada em dois ou mais perímetros localizados dentro do núcleo fechado e cujos acessos são exclusivos dos moradores do núcleo fechado.</p>
	<p>G3: <u>uso público</u></p> <p>Quando a área está conformada em um único perímetro localizado fora do núcleo fechado e cujo acesso é potencialmente público</p>
	<p>G4: <u>área parcelada: usos excl + públ</u></p> <p>Quando a área está conformada em dois ou mais perímetros, localizados tanto dentro como fora do núcleo fechado e cujos acessos são, respectivamente, exclusivo dos moradores do núcleo fechado e público.</p>

	<p>G5: <u>doada em outro imóvel</u></p> <p>Quando a área institucional é doada em outro imóvel no processo de aprovação do núcleo.</p>
	<p>G6: <u>não destinadas</u></p> <p>Quando a lei municipal não exige doação para essa finalidade.</p>

*Fonte: a autora.*

### **3.1.8. Categoria H - Localização dos espaços de lazer quanto ao acesso**

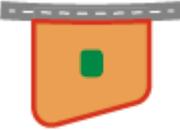
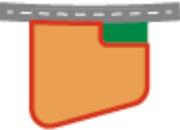
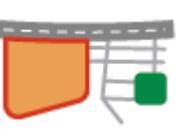
Análise das condições de localização, conformação e uso dos EL das AL - áreas denominadas na legislação municipal como “de lazer” ou “de recreio”, ou ainda como “verdes”, em nomenclatura atribuída pelas leis municipais, e que são destinadas à implantação de espaços de convivência, de recreação, ou com funções de equilíbrio ambiental.

Na legislação do município de Valinhos, as áreas para essa finalidade são denominadas de ‘sistemas de lazer’ e também como ‘áreas verdes’.

Também no total de áreas para essa finalidade – em um loteamento ou condomínio - podem estar inclusas as áreas de preservação permanente – APPs, assim definidas pela Resolução Conama n 303/2002 e 341/2003.

As situações elencadas a seguir buscam caracterizar a localização do “sistema de lazer” no NUF e sua potencialidade de apropriação em função de sua localização.

**Quadro 12: CATEGORIA H: LOCALIZAÇÃO ÁREAS LAZER**

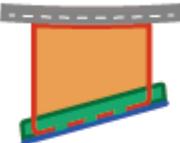
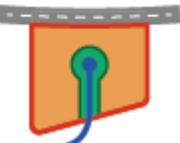
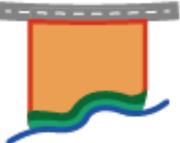
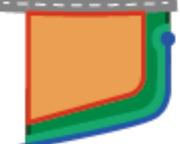
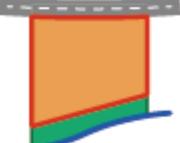
	<p>H1: <u>área de lazer pública de uso exclusivo</u> Quando a área está conformada em um único perímetro localizado dentro do núcleo fechado e cujo acesso é exclusivo dos moradores desse núcleo.</p>
	<p>H2: <u>área de lazer pública de uso exclusivo - área parcelada</u> Quando a área está conformada em um único perímetro localizado fora do núcleo fechado e cujo acesso é público.</p>
	<p>H3: <u>área de lazer pública de uso público</u> Quando a área está conformada em um único perímetro localizado fora do núcleo fechado e cujo acesso é público.</p>
	<p>H4: <u>área de lazer pública de uso misto (exclusivo + público)</u> Quando o total da área está conformada em dois ou mais perímetros, localizados tanto dentro como fora do núcleo fechado e cujos acessos são, respectivamente, exclusivo dos moradores do núcleo fechado e público.</p>
	<p>H5: <u>área de lazer pública doada em outro imóvel</u> Quando a área é doada em outro imóvel no processo de aprovação do núcleo.</p>
	<p>H6: <u>área de lazer pública inexistente</u></p>
	<p>H7: <u>área de uso comum para lazer</u>, Quando a área não é pública e compõe a fração ideal das unidades do NUF.</p>
	<p>H8: <u>área de lazer pública sem acesso</u> Quando não há acesso público ou de uso exclusivo para ela, tornando-a isolada.</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.9. Categoria I - Áreas de preservação ou conservação ambiental

Análise das condições de localização, conformação e uso das áreas de preservação, de conservação ambiental, incluindo as APPs – áreas de preservação permanente.

**Quadro 13: CATEGORIA I: USO E LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

	<p>I1: <u>uso exclusivo – borda</u> Quando a área de preservação está localizada na(s) divisa(s) e dentro do núcleo fechado, sendo o acesso exclusivo dos moradores desse núcleo. Nessa situação, usualmente as áreas não tem valorização ambiental ou paisagística no núcleo.</p>
	<p>I2: <u>uso exclusivo - valor paisag./amb</u> Quando a área de preservação está localizada dentro do núcleo fechado, sendo o acesso exclusivo dos moradores desse núcleo, e, por sua configuração, aproveitados os recursos para valorização ambiental ou paisagística do núcleo.</p>
	<p>I3: <u>uso exclusivo conjugado c/AL</u> Quando a área de preservação está localizada dentro do núcleo fechado, sendo o acesso exclusivo dos moradores desse núcleo, e apresenta-se conjugada com a área de lazer AL, integrando uma única porção</p>
	<p>I4: <u>uso público</u> Quando a área de preservação está localizada fora do núcleo fechado, sendo o acesso público através de via pública ou através da contiguidade à áreas de lazer anteriormente existentes (compondo uma única porção).</p>
	<p>I5: <u>uso público porém s/acesso públ</u> Quando a área de preservação está localizada fora do núcleo fechado, mas sem acesso público de fato; isso pode ocorrer se essa área de lazer teve seu acesso oficial por via pública do núcleo que integra o núcleo fechado.</p>
	<p>I6: <u>não existem no imóvel ou nos confrontantes</u> Quando na gleba original não há áreas de preservação ou conservação ambiental, como também não as há no seu entorno imediato</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.10. Categoria J - Integração à paisagem urbana convencional

Análise da interface cidade-núcleo fechado quanto à paisagem e as condições de monotonia ou surpresa, convite ou afastamento, pertencimento e identidade. Será analisado como ocorre o fechamento: se por muros ou por cercas vivas que isolam o núcleo completamente, criando corredores apenas de passagem/circulação, excluindo a visualização das dinâmicas cotidianas dos moradores; se por gradil, onde se permite a visualização da área fechada e é possível ao transeunte que rodeia o núcleo enxergar uma parte da movimentação e da vida urbana que ocorre dentro do núcleo. Se há muros, não há surpresa para quem o vê do lado de fora, no resto da cidade, a paisagem é monótona; não se convida, mas ao contrário, afasta-se quem a ele não pertence; e não havendo pontos de interesse visual, pois nada se destaca num muro, nada se percebe visualmente que possa criar uma percepção que diferencie o lugar. Esta categoria está intimamente relacionada às duas categorias abaixo já que a paisagem também é reconhecida pelo uso que se faz do ambiente.

**Quadro 14: CATEGORIA J: INTEGRAÇÃO À PAISAGEM URBANA CONVENCIONAL**

	<p>J1: <u>muro</u> Quando a implantação do núcleo fechado impõe à cidade uma impermeabilidade visual, segregando completamente a vida interior da exterior .</p>
	<p>J2: <u>gradil</u> Quando a implantação do núcleo gera uma permeabilidade visual entre interior e exterior, mas mantém a segregação entre os lados</p>
	<p>J3: <u>cerca viva</u> Quando a implantação do núcleo impõe à cidade uma impermeabilidade visual entre interior e exterior, mantendo a segregação entre os lados.</p>
	<p>J4: <u>testada só para acesso</u> Quando a testada da gleba é pequena e ocupada integralmente pelo conjunto acessos de moradores e visitantes e portaria (idem C5 e E5), não havendo outra interface entre interior e exterior.</p>
	<p>J5: <u>testada completamente resolvida como cidade</u> (lotes, AV ou AI no alinhamento inteiro)</p>

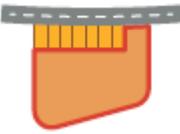
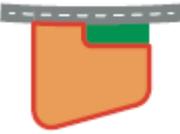
Fonte: a autora.

### 3.1.11. Categoria K - Integração à vida urbana nos moldes da cidade convencional

Análise da interface cidade-núcleo fechado quanto à apropriação pela dinâmica, verificando se as ruas são utilizadas apenas como passagem ou se existem lotes, áreas institucionais ou áreas de recreação e verdes no entorno do empreendimento, voltados para as vias públicas.

Quando o núcleo é fechado por muros, perde-se a integração dos lotes imediata entre eles e a rua.

**Quadro 15: CATEGORIA K: INTEGRAÇÃO À VIDA URBANA CONVENCIONAL**

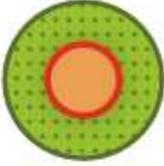
	<p>K1: <u>lotes resid/com no alinhamento</u> Quando na testada da gleba onde se implanta o núcleo são previstos lotes para usos residenciais, comerciais e de serviços ou institucionais, criando uma interface com o exterior cuja diversidade de usos ameniza a ideia da rua como passagem (entre parênteses, a porcentagem da testada)</p>
	<p>K2: <u>AV no alinhamento</u> Quando na testada da gleba onde se implanta o núcleo é prevista a alocação de área de lazer com acesso público.</p>
	<p>K3: <u>AI no alinhamento</u> Quando na testada da gleba onde se implanta o núcleo é prevista a alocação de área institucional com acesso potencialmente público</p>
	<p>K4: <u>somente habitação</u> Quando o núcleo não apresenta outros usos, apenas o habitacional e sua interface é exclusivamente a delimitação do fechamento</p>
	<p>K5: <u>sem interface</u> Quando não há integração entre o NUF nos caso em que a gleba original está encravada e o acesso/portaria está deslocado do alinhamento original, prolongando rua existente, podendo criar nas laterais AL ou AI inutilizáveis por suas dimensões e/ou formato.</p>

Fonte: a autora.

### 3.1.12. Categoria L - Contexto do entorno quanto a uso e ocupação

Análise da situação de diversidade do entorno do núcleo fechado considerando os usos urbanos - comercial, serviços, institucional, industrial e residencial - e as formas ocupação – horizontal, vertical, uni ou multiunidades.

**Quadro 16: CATEGORIA L: CONTEXTO DO ENTORNO**

	<p>L1: <u>entorno urbano c/usos variados</u> Quando o entorno do núcleo apresenta-se com variação de usos.</p>
	<p>L2: <u>entorno urbano s/ variação de uso</u> Quando o entorno do núcleo apresenta-se sem variação de usos, sendo apenas residencial.</p>
	<p>L3: <u>entorno urbano c/ocupação variada</u> Quando o entorno do núcleo apresenta-se com variação de ocupação por prédios, galpões ou habitação social.</p>
	<p>L4: <u>entorno urbano s/variação de ocupação</u> Quando o entorno do núcleo apresenta-se sem variação de ocupação, com a presença de outros núcleos fechados.</p>
	<p>L5: <u>entorno rural</u> Quando o entorno do núcleo apresenta-se com as características rurais de uso ou de produção agropecuária</p>

Fonte: a autora.

### 3.2. Combinação e Ponderação

Após elaborar as Categorias e suas Subcategorias, procedeu-se, para a etapa de Qualificação da pesquisa, à simulação de uma análise de caráter integrativo entre Categorias. Até aquele momento, não havia, no entanto, um critério preestabelecido, que proporcionasse avaliar todos os NUFs de maneira equitativa. Essa simulação não gerou um resultado que se pudesse replicar.

Assim, para que fosse possível produzir uma análise sistemática a partir da leitura realizada, foi concebida a Análise Ponderada para atribuir valores que pudessem ser adotados relativamente aos efeitos, no ambiente urbano, da implantação de um NUF.

A ponderação uniforme dada pelos valores, e que portanto, pode ser replicada, foi concebida definindo como positivos os efeitos quando não são negativos, bem como, negativos quando decorrentes dos efeitos nocivos do NUF no ambiente urbano.

Esses valores podem ser atribuídos tanto de forma individual a uma categoria quanto mediante combinações dessas, conforme proposta nas 3 tabelas a seguir.

**Tabela 2: PONTUAÇÃO DOS EFEITOS SOBRE MOBILIDADE (M)**

TIPO EFEITO	SUBCATEGORIAS	Nº PONTOS
M1	A5 = D7	10
M2	A1 / A2	10
M3	A3 / A4	-10
M4	B1	10
M5	B2	-5
M6	B3	-10
M7	B4 / B5	-20
M8	D1 / D2 / D3	-20
M9	D4/D5	0
M10	D6	-10
M11	E1/E4	0
M12	E2	-5
M13	E3	-10
M14	F1	0
M15	F2 + B1 / F2 + B2	-5
M16	F2 + B3 / F2 + B4 / F2 + B5	-10
M17	F2 + B1 / F2 + B2	-10
M18	F3 + B3 / F3 + B4 / F3 + B5 / F4	-15
M19	H1 / H2 / H5 / H6 / H8	-10
M20	H3	10
M21	H4	5
Não se aplica	C / E4 / G / I / J / K / L	

Fonte: a autora.

**Tabela 3: PONTUAÇÃO DOS EFEITOS SOBRE PAISAGEM (P)**

TIPO EFEITO	SUBCATEGORIAS	Nº PONTOS
P1	B1	0
P2	B2 + J1	-5
P3	B3 + J1	-10
P4	B4 + J1 / B5+J1	-15
P5	D1	-10
P6	D7 + C1 / D7 + C2 / D7 + C3 + B1 / D7+J5	5
P7	D7+C3+J1 / D7+C4+J1 / D7+C5+J1	-10
P8	G1 / G2	-10
P9	G3	10
P10	G4 / G5 / G6	-5
P11	H1 / H2 / H6 / H7 / H8	-10
P12	H3 / H4 / H5	10
P13	H5	-5
P14	I4	10
P15	I1 / I2 / I3 / I5	-10
P16	J1 + C1 / J1 + C2 / J1 + K1 / J1 + K2 / J1 + K3	0
P17	J1 + C3 / J1 + C4 / J1 + C5	-10
P18	J2 em até 20% da testada	5
P19	J2 entre >20 a <50% da testada	10
P20	J2 em mais de 50% da testada	15
P21	J3 em até 20% da testada	5
P22	J3 entre >20 a <50% da testada	10
P23	J3 em mais de 50% da testada	15
P24	J4	0
P25	K1, K2, K3 em até 20% da testada	5
P26	K1, K2, K3 de >20 e <50% testada	10
P27	J5 = K1, K2, K3 >50% da testada	20
P28	K4 / K5	-15
P29	L1 / L3	0
P30	L2 / L4	-10
P31	L5	-15
Não se aplica	A / D2 a D6/ E / F / I6	-

Fonte: a autora.

**Tabela 4: PONTUAÇÃO DOS EFEITOS SOBRE INTEGRAÇÃO À DINÂMICA URBANA**

TIPO EFEITO	SUBCATEGORIAS	Nº PONTOS
IN1	A1 / A2	10
IN2	A3 / A4	-10
IN3	A5	15
IN4	B1 / B2	10
IN5	B3	-5
IN6	B4 / B5	-15
IN7	D1 / D2 / D3	-10
IN8	D4	10
IN9	D7	5
IN10	E1	5
IN11	E2 / E4	0
IN12	E3	-5
IN13	F1	5
IN14	F2 / F3 / F4	-5
IN15	G1 / G2	-10
IN16	G3	10
IN17	G4 / G5 / G6	-5
IN18	H1 / H2 / H6 / H7	-10
IN19	H3 / H4 / H5	10
IN20	H8	-15
IN21	J1 + C1 / J1 + K1 / J1 + K2 / J1 + K3 / J4	0
IN22	J1 / J3 em testada $\geq$ 60m	-15
IN23	J2 em até 20% da testada	5
IN24	J2 entre >20 a <50% da testada	10
IN25	J2 em mais de 50% da testada	15
IN26	K1, K2, K3 em até 20% da testada	5
IN27	K1, K2, K3 de >20 e <50% testada	10
IN28	J5 = K1, K2, K3 >50% testada	20
IN29	K4 / K5	-15
IN30	L1 / L3	0
IN31	L2 / L4	-10
IN32	L5	-15
Não se aplica	C / F / I	-

Fonte: a autora.

## **CAPÍTULO 4**

### **OS RESULTADOS DA ANÁLISE DOS NUFs E DISCUSSÃO**



## CAPÍTULO 4 – OS RESULTADOS DA ANÁLISE DOS NUFs

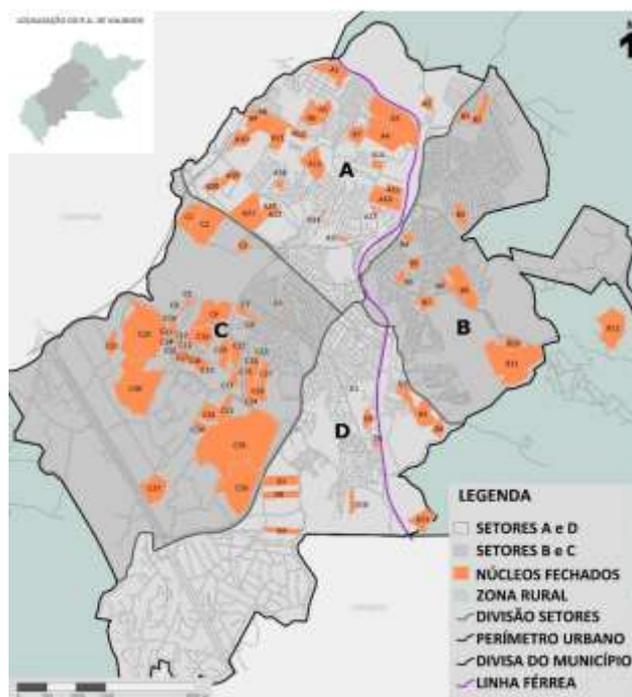
Uma vez problematizadas as questões referentes aos NUFs (Capítulos 1 e 2) e estabelecidas as categorias de análises e critérios de valorização dos impactos causados (Capítulo 3), com os quais a presente tese trabalha, passaremos a apresentar no presente capítulo a aplicação dos critérios de 85 NUFs do município de Valinhos analisados. Em cada ficha constam os tipos e a valoração dos impactos causados obtendo, por meio de uma indicação numérica (nota) a valor geral dos impactos

Para analisar os NUFs sob critérios formais, foi necessário compreender o fenômeno de sua consolidação na cidade a partir da dinâmica de sua implantação para, conjuntamente, passar à leitura e análise individualizada deles.

Assim, apresenta-se o contexto geral dos NUFs no item 4.1 e, a seguir no item 4.2., análise ponderada de cada núcleo.

Para facilitar a leitura, a cidade foi dividida em 4 grandes setores a partir das vias arteriais que funcionam como elementos delimitadores, como explicitado no mapa da Figura 18.

**Figura 18: NUFs em Valinhos por setores**



Fonte: a autora

#### 4.1.-A dinâmica da implantação dos NUFs na cidade

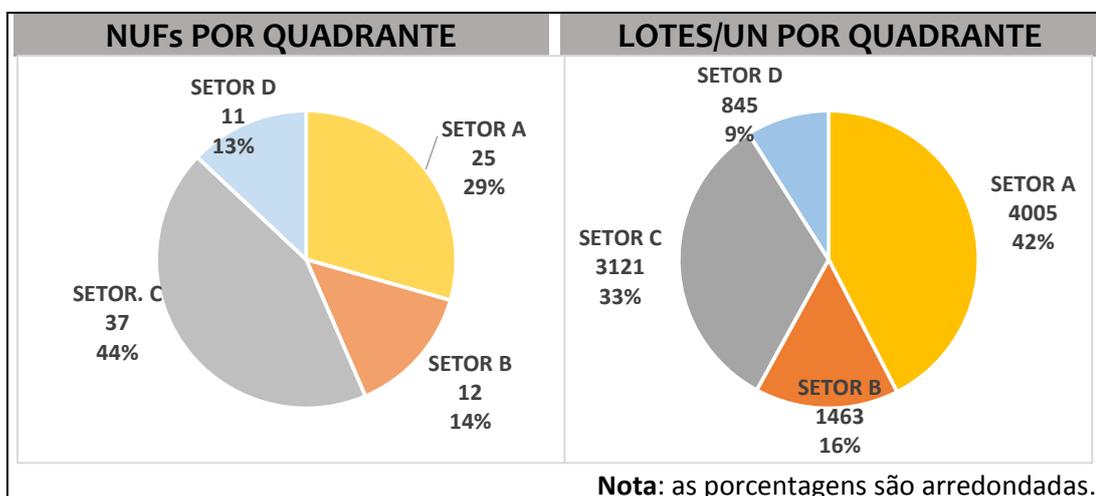
Os NUFs estão dispersos por todo o território da cidade, totalizando 85 loteamentos fechados e condomínios, para uma cidade com 103.000hab, configurando um alastramento do fenômeno de raríssima similaridade com outras cidades da Região Metropolitana de Campinas, à exceção de Indaiatuba, que apresenta por volta de 65 NUFs para uma população de 200.000hab.

Existem ainda mais 15 NUFs aprovados, estando alguns ainda não implantados e outros em fase de implantação, que, por este motivo, não foram considerados por esta pesquisa.

Esse alastramento abrange todas as regiões da cidade, entretanto estão em maior número nos Setores Noroeste e Sudoeste, sendo este último o maior concentrador, por conta da urbanização pregressa por loteamentos de chácaras – “Chácaras Dois Córregos”, “Sítios de Recreio dos Cafezais”, “Chácaras Joapiranga”, “Village Sans Souci”.

O quadro comparativo da Figura 19 apresenta os valores absolutos e percentuais por quadrantes ilustrando este fato: o Setor C apresenta-se como a região que concentra maior quantidade de NUFs (37), representando 44%, enquanto que o Setor A, tem 25 NUFs, que representam 29% do total de núcleos fechados implantados até os dias atuais na cidade.

**Figura 19: Gráficos comparativos de quantidades: NUFs x lotes/un**

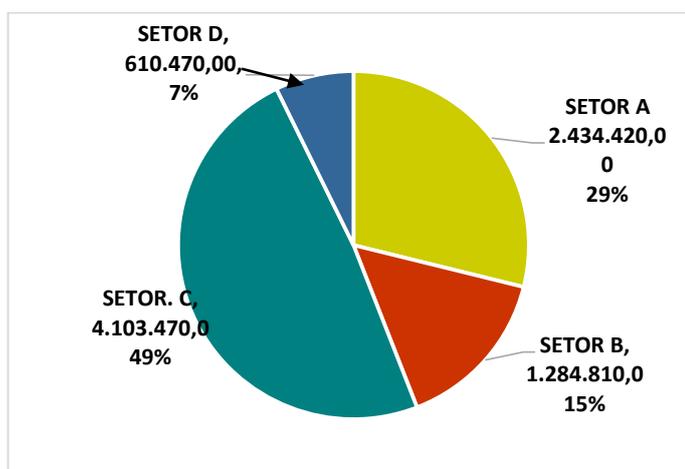


Fonte: a autora

Já quando se verificam a quantidade de lotes/unidades desses NUFs por quadrantes, é o Setor A que os tem em maior quantidade - 4005, representando 42%, e o Setor C tem relativamente menos lotes/unidades que o A – 3121, num total de 33%.

Além disso, foi possível verificar que a maior quantidade de áreas destinadas a constituição dos NUFs, portanto de áreas urbanizadas fechadas, está concentrada no Setor C, com quase metade do total desse modelo de urbanização na cidade até os dias atuais – 48,7%, seguida do Setor A, com 28,9% (Gráfico 1).

**Gráfico 1: Distribuição da área ocupada por NUFs/setor (m<sup>2</sup>)**



Fonte: a autora.

Os Setores B e D são menos expressivos em números de NUFs e em áreas por eles ocupadas, somando ambos 22,4%.

Assim, os Setores A e C são as regiões que tem mais NUFs e tem mais lotes/unidades, porém tem algo que os diferencia substancialmente, como se verá a seguir.

Como já exposto no Cap. 3, a urbanização pretérita em chácaras que ocorreu na porção Sul da cidade foi indutora da imagem de qualidade de vida e, pelo fato de essa região manter a paisagem mais próxima da natural, tendo sido preservados córregos, lagos e fragmentos de matas, e ainda por ter bastante vegetação ornamental, foi a região mais atrativa para a implantação de NUFs.

Os primeiros núcleos urbanos fechados de que se tem notícia são o Village Sans Souci (1973), o Vale do Itamaracá (1974), o Maison Blanche (1982),

Chácara Flora (1982) e os Village Visconde Itamaracá I e II (1991/92)<sup>10</sup>. Os fechamentos de todos eles foram à revelia de autorização legal para concessão ou permissão de uso das áreas públicas, portanto sem data oficial desses fechamentos. Na década de 90, eles já estavam consolidados como fechados, sendo que o loteamento Maison Blanche e o Chácara Flora não estão localizados no Setor C.

Alguns dos primeiros NUFs aprovados pelo instituto 'condomínio' são Portal do Quiririm, Monte Carlo, Oruam, Villagio Florença, todos localizados no quadrante Sudoeste, expressando o protagonismo desse Setor.

#### 4.1.1. Instituto Jurídico dos NUFs

Como apontado no Cap. 2, esses núcleos apresentam-se sob 2 institutos jurídicos sobre os quais se realizou esta pesquisa: I) os loteamentos, aprovados pela Lei federal nº 6766/79, e fechados mediante permissão de uso de área públicas, conforme lei municipal nº 3192/98, ou II) os condomínios aprovados pela Lei federal nº 4591/64.

**Tabela 5: Quantidade de NUFs por tipo\* por Setor**

SETOR	NUF LOTEAMENTO		NUF CONDOMÍNIO COM CONSTRUÇÃO	
	Quantidade	Percent.	Quantidade	Percent.
<b>Setor A</b>	15	60%	10	40%
<b>Setor B</b>	3	25%	9	75%
<b>Setor C</b>	14	37,8%	23	48,6%
<b>Setor D</b>	4	36,4%	7	63,6%
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>42,4%</b>	<b>49</b>	<b>57,6%</b>

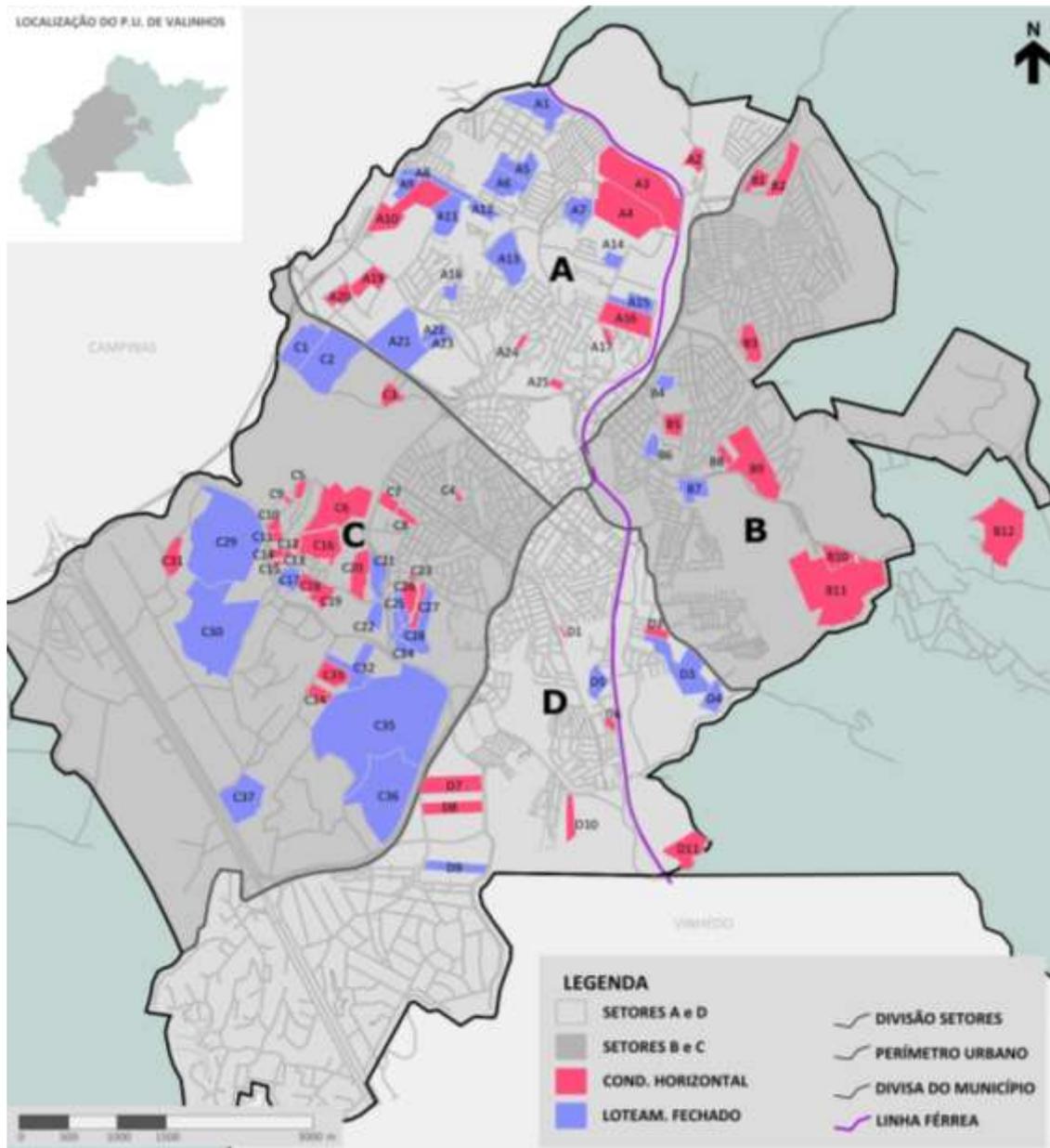
\* Tipo: Instituto jurídico: Loteamento (Lei 6766/79) e Condomínio (Lei 4591/65)

Fonte: a autora.

<sup>10</sup> O precursor desses núcleos urbanos fechados em Valinhos foi o Clube de Campo, como já discorrido no item 2.2.

A forma de produção, considerando esses 2 institutos, foi equilibrada entre as quantidades dos que são loteamentos e dos que são condomínios, como se pode verificar na Tabela 5. São 36 loteamentos fechados e 49 condomínios.

**Figura 20: NUFs por instituto jurídico**



Fonte: a autora

#### 4.1.2 Periodização dos NUFs na cidade

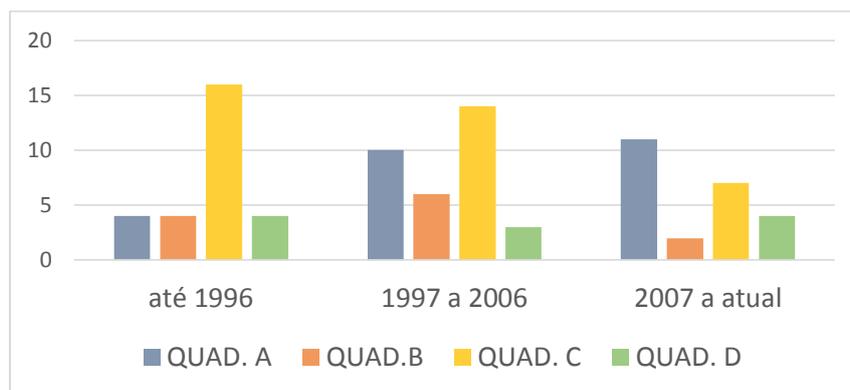
Como os fechamentos dos primeiros NUFs mencionados no item 7.1.1 não ocorreram de forma oficial, não se conseguindo definir a data em que ocorreram, foi estabelecida uma periodização temporal para compreensão do fenômeno na cidade em 3 períodos: I) até 1996, II) de 1997 a 2006 e III) de 2007 a 2016.

O primeiro período foi adotado até 1996 porque foi o momento de vigência do novo Plano Diretor e suas respectivas leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do solo (Lei nº 2978/96 e nº 2979/96), caracterizando assim, esse primeiro período com a inexistência de qualquer legislação municipal permissiva aos NUFs, seja condomínio ou loteamento. A partir desse conjunto legal, nota-se a consolidação dos NUFs.

Essa periodização foi proposta apenas sob o aspecto didático, pois como dito acima, mesmo sem legislação municipal e contrariando a lei federal de parcelamento do solo – Lei 6766/79, os NUFs se implantaram.

Estabelecendo-se essa evolução da implantação dos NUFs, apresentada no Gráfico 2, pode-se verificar a importância da urbanização anterior em chácaras para o surgimento deles fortemente concentrados no Setor C nesse primeiro período (até 1996). Nos dois períodos seguintes, de 1997-2006 e 2007-atual, as grandes concentrações de NUFs estão divididas majoritariamente nos Setores A e C.

**Gráfico 2: Quantidade de NUFs/setor/período**



Fonte: a autora.

A partir de 1996, como se pode verificar no gráfico acima, o Setor A também se fortalece como região de concentração de NUFs; seu apelo é explicado por 3 fatores: I) por se tratar de uma região menos valorizada por classes de mais alta renda, pois há um grande conjunto de moradia de interesse social, o Jardim São Marcos e ocupação por classes de mais baixa renda como os que moram no Jd. São Luiz; e II) pelo zoneamento que estabelecia menores dimensões para lotes e unidades, o que permitiu que os núcleos pudessem se constituir com maiores quantidades de lotes ou unidades, como se verá mais à frente.

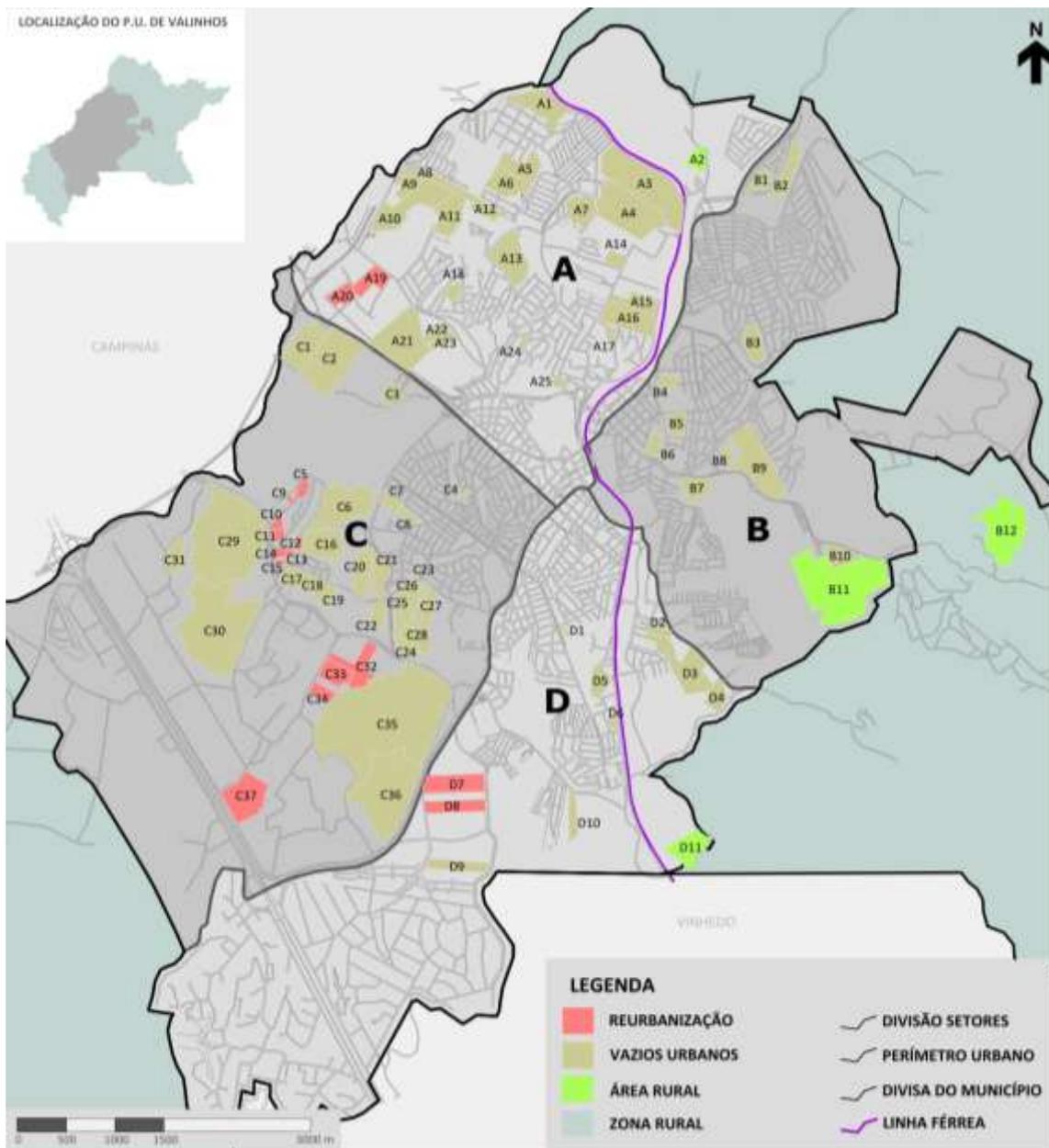
#### **4.1.3. Condição da urbanização dos NUFs**

Quanto à condição da urbanização, foram encontrados três tipos: a urbanização em vazio urbano, a urbanização isolada em área rural e a reurbanização de lotes de chácaras, como ilustra o mapa da Figura \_\_\_.

A urbanização em vazio urbano - entendido como a porção de terra integrante da zona urbana (dentro do perímetro urbano) cujo entorno, não necessariamente imediato, apresenta-se já urbanizado - foi a de maior ocorrência, totalizando 63 NUFs. No Setor C, grande parte dos NUFs dessa condição estavam compreendidos entre a mancha urbana mais antiga, localizada na porção central e a mancha urbana a Sudoeste, formada pelas chácaras de recreio.

No Setor A, a urbanização não era tão concentrada como na região central, havendo uma mancha urbana descontínua, especialmente gerada por loteamentos para classes de menor poder aquisitivo como o Jardim São Marcos e o Jardim São Luiz (ver também mapa de Evolução Urbana \_\_\_ abaixo). Essa dispersão proporcionou muitos vazios urbanos que se tornaram NUFs.

As urbanizações em áreas rurais, ao contrário, caracterizam-se como núcleos urbanos isolados e distantes do Perímetro urbano e foram o caso de apenas 3 NUFs – B11 (Moinho de Vento), B12 (Cisalpina Park) e D11 (Bosque dos Cambarás). Para o primeiro, foi necessário expandir o perímetro urbano; para o segundo, foi criado um perímetro urbano isolado e o terceiro estava em área urbana, mas muito distante da mancha urbanizada de Valinhos, mas colado à mancha urbana de Vinhedo.

**Figura 21: Condição da urbanização**

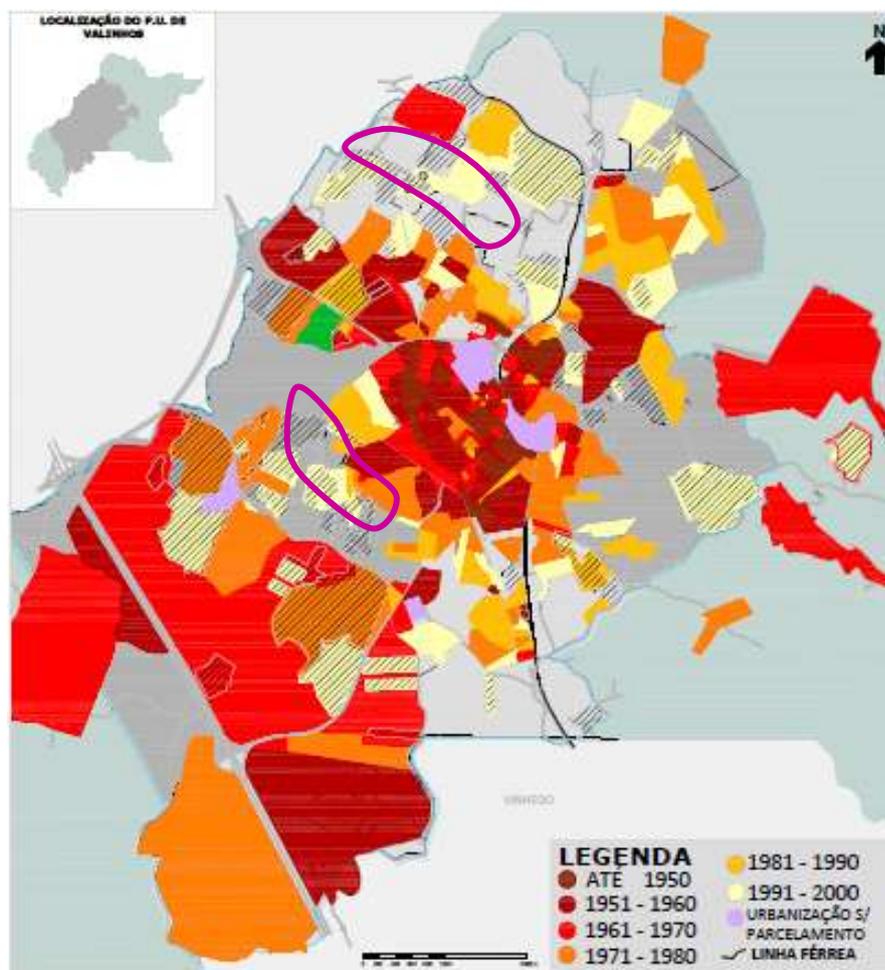
Fonte: a autora.

A terceira condição de urbanização refere-se às reurbanizações, que se constituem nos NUFs que se implantaram em lotes de chácaras, portanto constantes de uma urbanização anterior, cuja situação era de um urbano pouco denso e sem infraestrutura de esgotamento sanitário e sistema de drenagem e, em alguns casos, ainda sem pavimentação de vias. Sua implantação os integrou aos sistemas públicos de saneamento como condição obrigatória para sua aprovação.

Eles totalizam 19 NUFs, majoritariamente concentrados no Setor C, totalizando 15; no Setor A, são 2 e no Setor D, mais 2.

Para a elaboração desta leitura e conseqüentemente do mapa acima, procedeu-se à análise do mapa da Evolução Urbana, onde se pode verificar como a urbanização da cidade foi ocorrendo ao longo das décadas, especialmente os vazios urbanos constituídos pela grande faixa a Centro-Oeste - entre o centro urbano e a região de chácaras ao Sul-Sudoeste - e a grande faixa de Norte a Noroeste formada entre os loteamentos Jd. São Marcos e Jd. São Luiz no extremo N e a faixa composta pelo Jd. Alto da Colina, Jd Jurema e Jd. América, indicadas em perímetros roxos.

**Figura 22: NUFs na Evolução Urbana de Valinhos**

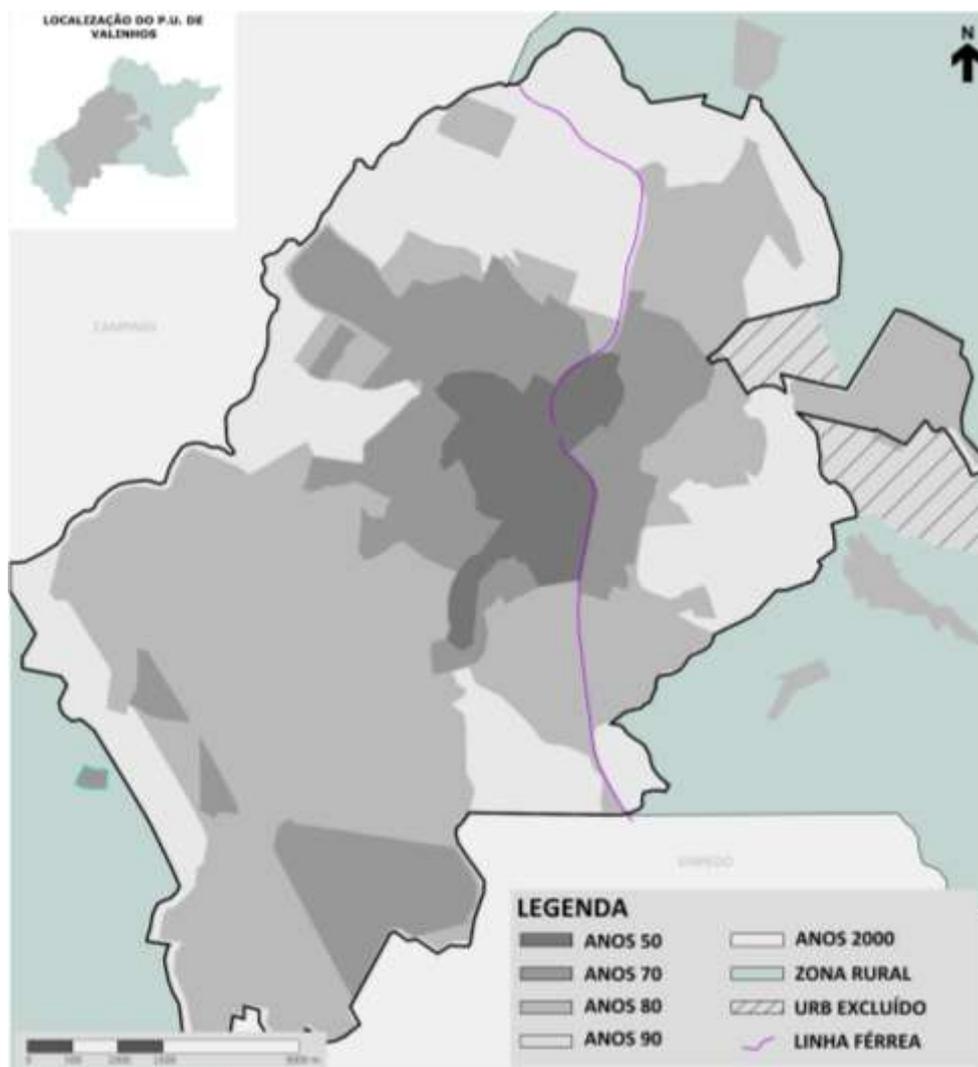


Fonte: a autora

Foi nestes vazios que, majoritariamente, se implantaram muitos dos NUFs.

A compreensão da dinâmica geral de implantação dos NUFs também observou a evolução do perímetro urbano, agrupando o conjunto de leis existentes em cada década, nas quais se criaram várias zonas urbanas, em períodos decenais para produzir o mapa da Evolução do Perímetro Urbano.

**Figura 23: Evolução do Perímetro Urbano 1950 a atual**



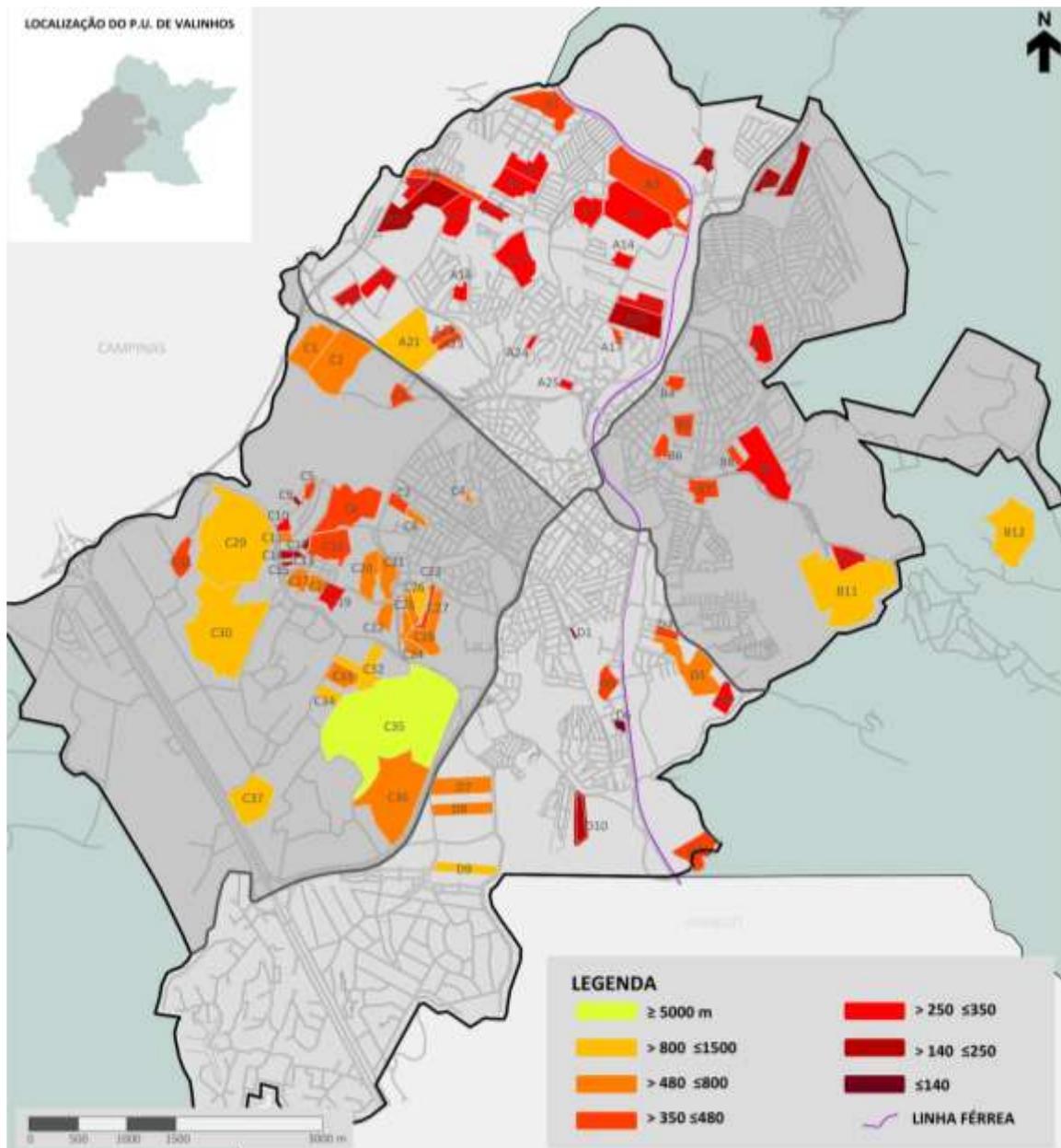
Fonte: PMV compilado pela autora

Pode-se verificar que a região do Setor A, localizado a Norte, foi enquadrada como urbana apenas na década de 90 e de fato foi a região onde ocorreu o desenvolvimento urbano mais tardio: 2007 a atual, conforme demonstra o mapa da Figura \_\_\_\_ (item 7.1.6 que ser verá mais a frente).

#### 4.1.4. Padrões de parcelamento e fracionamento

A análise dos dados obtidos junto à PMV permitiu construir um mapa a partir do tamanho padrão do lote ou unidade resultante de cada núcleo, seja respectivamente em forma de parcelamento, seja de fracionamento, possibilitando espacializar a distribuição deles e suas áreas ocupadas por Setores (Fig. \_\_\_\_).

**Figura 24: Padrão de parcelamento/fracionamento dos NUFs**

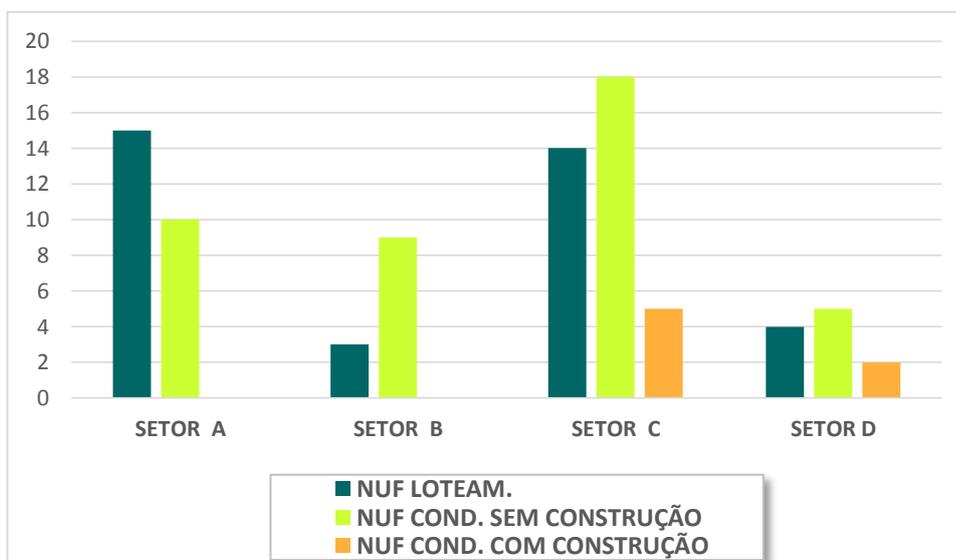


Fonte: a autora.

#### 4.1.5. Condomínios com construção

Dos 49 condomínios, apenas 7 se implantaram de fato como tal, ou seja com construções padrão sobre as frações (ou unidades) de uso exclusivo: C9, C12, C13, C14, C15, D1 e D6. Os outros 42 utilizaram o instituto condomínio para aprovação do projeto e registro da incorporação imobiliária, mas venderam a possibilidade de edificação individual pelo comprador da fração, descaracterizando o instituto que é o da edificação em condomínio e não loteamento em condomínio, de acordo com as diferenças apontadas no item 1.5.

**Gráfico 3: NUFs CONFORME INSTITUTOS JURÍDICOS/SETORES**



Fonte: a autora.

Os condomínios que não edificaram nas áreas de uso exclusivo (frações ideais), aprovaram projetos com pequenas edículas, muitas vezes situadas nos fundos das unidades, de forma a configurar o condomínio pela Lei 4591/64, como o caso do exemplo trazido na Fig. \_\_\_ do Condomínio Itamambuca, no setor D.

As unidades desse condomínio teriam construção de 48m<sup>2</sup> numa área de uso exclusivo (que se assemelha ao lote) de 220m<sup>2</sup>, mas o que se registrou até o momento é a adaptação para um 'loteamento fechado'; as edículas não foram construídas pelo incorporador e casas de projetos individualizados foram e ainda são construídas pelos compradores das unidades de uso exclusivo.

A figura \_\_ apresenta imagens do projeto original do condomínio, com a implantação da casa na área de uso exclusivo (à esquerda) e parte da implantação geral (à direita) e abaixo foto aérea onde se podem ver as construções diversificadas e diferentes do projeto aprovado e registrado.

**Figura 25: Mosaico Cond. Itamambuca: projeto original e situação real**



Fonte: PMV e Google Earth adaptado pela autora.

Esse perfil é reforçado também pela implantação de NUFs, sob o instituto do condomínio, com unidades de menores dimensões no Setor C, como por exemplo Blumen-Hof (C14), Villaggio di Cortona (C13), Monterosso (C12), Vila da Araucária (C15), já contando com as casas padrão edificadas, inspirando-se nas vilas paulistanas de via única e cuja única comunicação com a cidade é por sua via de acesso, conforme ilustram as imagens da Fig. \_\_ abaixo.

**Figura 26: Mosaico de imagens de NUFs de inspiração nas vilas paulistanas**

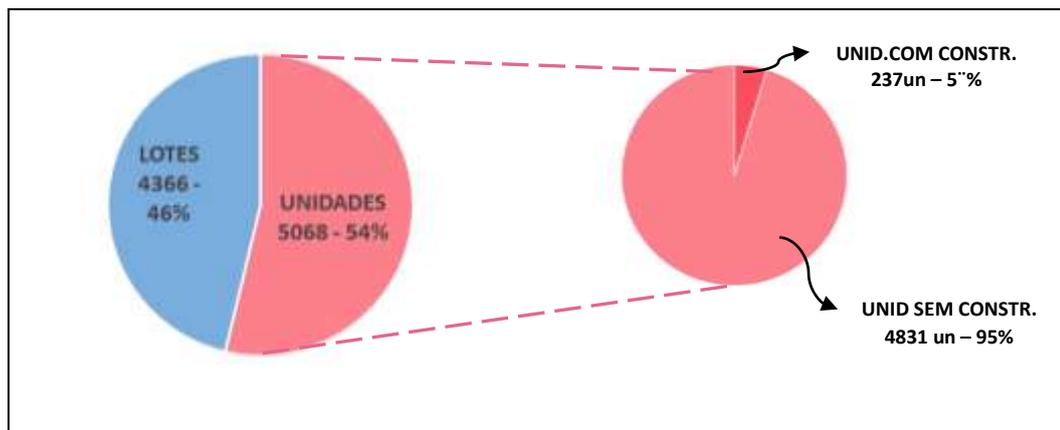


Em sentido horário: Villaggio di Cortona, Vila da Araucária, Quinta do Porto, Monterosso.

Fonte: Google Earth adaptado pela autora.

A análise quanto aos tipos de imóveis gerados conforme seus institutos ainda possibilita a leitura da característica exposta na introdução deste capítulo que é a de mascarar os NUFs do tipo condomínio para legitimá-los. Do total de 9.434 lotes/unidades, 4.366 foram lotes, correspondendo a aproximadamente 46% e 5.068 foram unidades de uso exclusivo, ou frações ideais, correspondendo a aproximadamente 54% do total de imóveis.

Porém do total de unidades em condomínio, apenas 237 – ou aproximadamente 5% do total - foram produzidas com a construção residencial, que são os NUFs: Quinta do Porto (C9), Monterosso (C12), Villaggio di Cortonna (C13), Blumen-Hof (C14), Vila Araucária (C15), Vila Imperial (D1) e Vila Santa Rosa (D6), como aponta o Gráf. 4.

**Gráfico 4: Proporcionalidade entre lotes e unidades**

Fonte: a autora

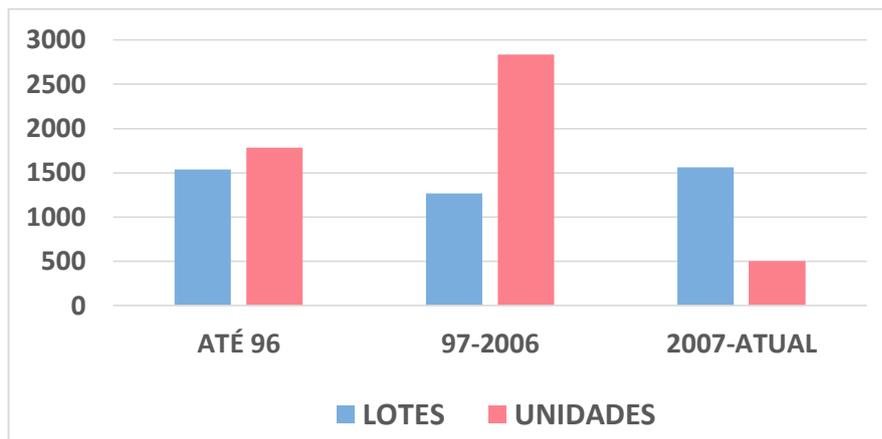
Para compreender porque o instituto condomínio foi amplamente utilizado, consultou-se a legislação.

Até de 1996, sob a lei de uso e ocupação do solo, Lei 1142/73, não havia disciplina para condomínios horizontais, sendo feitos pela vontade dos empreendedores.

A partir de 1996, com a Lei 2979/96, que vigorou até 2006, ficou expressa a possibilidade do condomínio, num padrão de fracionamento em que a área de uso exclusivo poderia ser de 75% da área do lote da zona de uso do solo em que se situasse a gleba, o que implicava em mais unidades comercializáveis ao final. As áreas de uso exclusivo puderam, assim, variar de 150 e 225 m<sup>2</sup> (por ex.: NUFs A16-Mirante do Lenheiro, B01-Itapema) nas menores dimensões, a 375 e 700 m<sup>2</sup>, por ex.: NUFs C11-Vila Toscana, C33-Querência) nas dimensões maiores<sup>11</sup>.

A isso, somem-se as exigências para loteamentos quanto a áreas públicas, o que não era exigido para os condomínios, que reduzia a 65% o aproveitamento das glebas para comercialização nos loteamentos, reforçando o caminho encontrado para maior quantidade de imóveis comercializáveis, e portanto para gerar maior lucro, que foi produzindo condomínios.

<sup>11</sup> Podia chegar a 3500m<sup>2</sup> para a zona de uso Z3E, porém não houve condomínio nesse período nessa região.

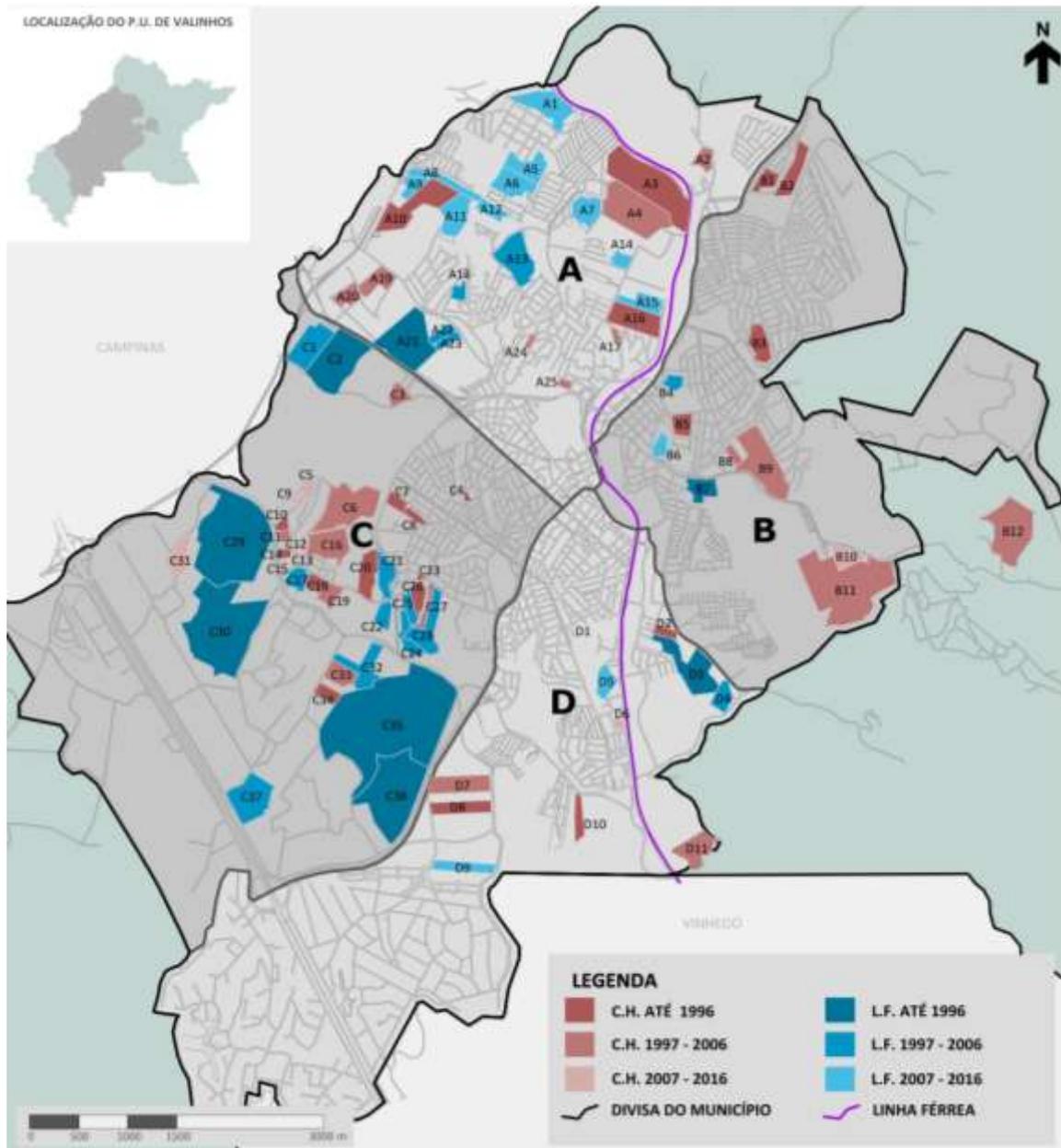
**Gráfico 5: Lotes e unidades geradas por períodos**

Fonte: a autora.

Já no período posterior, a partir de 2007, com a nova Lei 4186/07, as áreas de uso exclusivo dos condomínios ficam, em quase todas as zonas de uso do solo, equiparadas aos lotes em termos de dimensão mínima. Além disso, ficam também iguais as exigências quanto a destinação de áreas para lazer – coletiva nos condomínios e pública nos loteamentos – e para uso institucional (áreas públicas), igualando-as em termos de área comercializável final.

O Gráfico 5 aponta uma diminuição significativa no número de unidades produzidas a partir de 2007 – apenas 503 unidades em 10 NUFs. E desse total, os NUFs por condomínio com construção são 6 (60%) e totalizam 199 unidades.

A territorialização desses dados no mapa (Fig. 27) mostra que no último período, 2007 a 2016, não foram implantados novos NUFs por loteamentos fechados no Setor C, ocorrendo o oposto no Setor A, que concentra grande quantidade desses no mesmo período. E ainda que, ao longo das três décadas, o Setor A tem menos NUFs por condomínio.

**Figura 27: NUFs por Instituto Jurídico por período no território**

Fonte: a autora.

#### 4.1.6. NUFs quanto à Hierarquia e Diretrizes Viárias

Para possibilitar as leituras individualizadas dos NUFs frente à hierarquização e diretrizes viárias, foram consultados os seguintes mapas:

- Anexo II-Sistema Viário da Área Urbana: Diretrizes Viárias, estabelecido pela Lei 3841/2004, conforme artigo 65, como a configuração viária oficial

b) Figura VI.10.1-Classificação de Vias, do Caderno de Fundamentação Teórica do Plano Diretor.

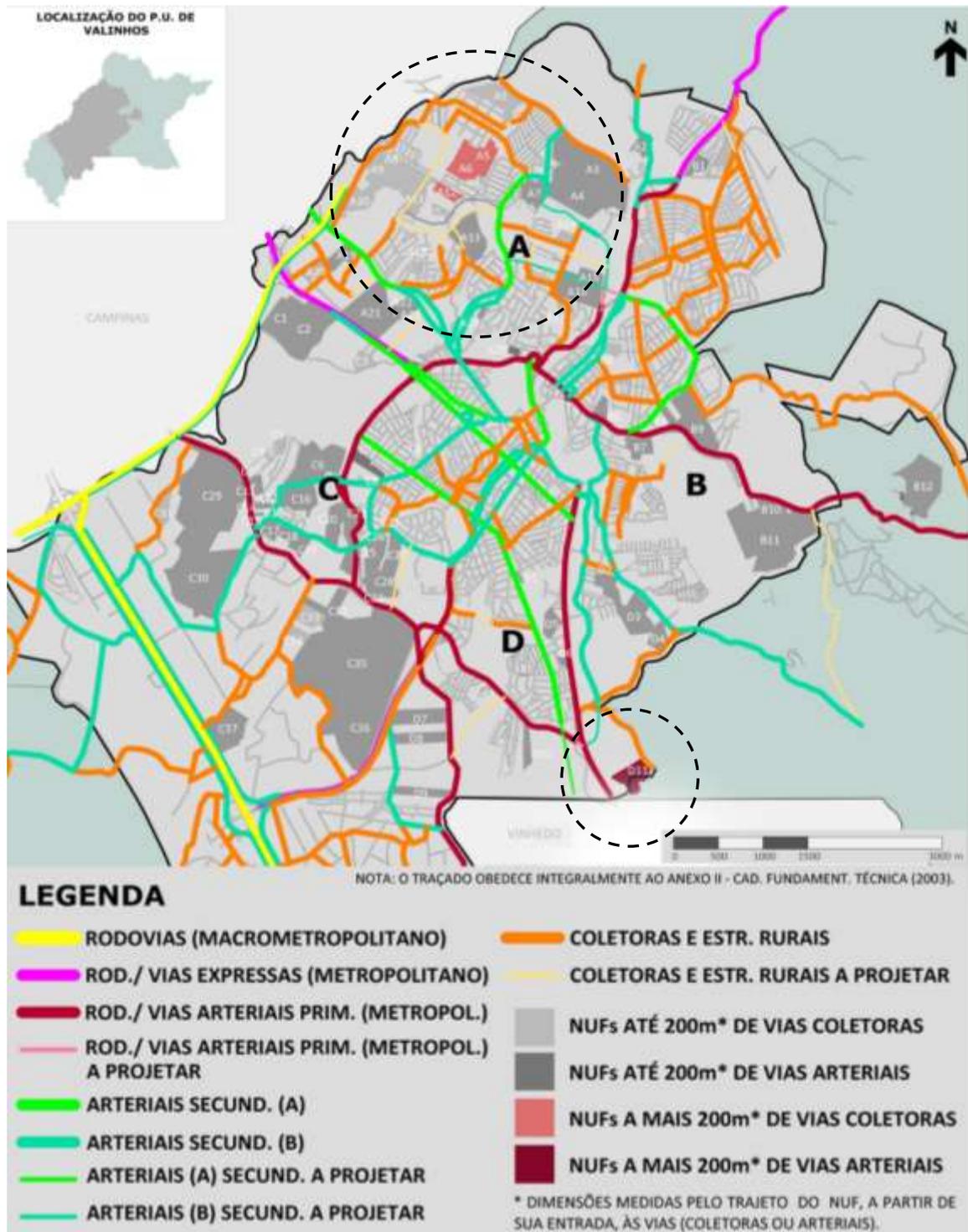
Ao realizar essa leitura, verificou-se que o mapa de Classificação de Vias diferia do mapa de Diretrizes Viárias justamente quanto à hierarquização das vias, pois no mapa de Diretrizes havia muitas mais ruas e avenidas existentes classificadas. Assim, o de Diretrizes, por ter sido instituído por lei, foi adotado como referência e a análise dos NUFs, sob estes aspectos, baseou-se nele.

Assim, quanto à localização dos NUFs na malha viária hierarquizada, verificou-se que a grande maioria deles – 71 - está localizada a até 200m de trajeto de vias arteriais, havendo 10 deles que se localizam a até 200m de trajeto de vias coletoras. As distâncias para este enquadramento foram considerados apenas em relação às vias já existentes.

Entretanto, há 3 que não se integram adequadamente à malha viária. Destes, dois NUFs - A6 (Villaggio di Napoli) e A12 (Vivenda das Pitangueiras) – localizados na região Norte, estão distantes mais de 300m de vias coletoras, pois que inseridos numa região de acessibilidade viária mais dificultada. O quarto NUF não adequado é o D11 – Bosque dos Cambarás, no extremo Sul da cidade, na divisa com Vinhedo, localizado numa estrada rural, sem pavimentação, estando a via mais próxima - a arterial Rodovia Municipal dos Andradas - a 1120m de distância em trajeto.

A localização e essa condição dos NUFs quanto à hierarquização viária e sua acessibilidade a vias de fluidez e conectividade urbana está indicada no mapa abaixo da Figura 28, de forma destacada pelos círculos de linha tracejada na cor preta.

Figura 28: NUFs em relação a vias arteriais e coletoras



Fonte: Anexo II da Lei 3841/2004, adaptado pela autora.

Quanto às diretrizes propostas pelo Anexo II acima mencionado, observou-se que 5 NUFs não respeitaram o traçado proposto no documento, criando obstáculos à continuidade de vias urbanas coletoras e arteriais.

Os NUFs A8 (Mont´Alcino) e A11 (Madre Maria Villac) não respeitaram a proposta de uma via coletora e os NUFs A7 (Le Village) e A15 (Porto do Sol), a proposta de vias arteriais. Todos estão localizados na região Norte-Noroeste.

No caso da inobservância das coletoras, o traçado previsto dividiria as glebas originais o que implicaria em NUFs menores; no caso das arteriais, o traçado da proposto se localizava nas bordas das glebas originais, não implicando em alterações significativas na gleba original, considerando obviamente a possibilidade legal desses NUFs prevista na lei municipal.

O NUF A13 (Vivenda das Cerejeiras), também da região Norte-Noroeste, desviou o traçado previsto de uma coletora, que cortaria a gleba original num pequeno vértice a Oeste, para seu contorno, num alteração pouco significativa, não implicando em descontinuidade viária.

O NUF B12 (Tabatinga), no extremo Sudeste do mapa, foi aprovado e implantado em 1996, portanto anteriormente ao traçado das Diretrizes. Entretanto, a porção desse núcleo onde se deve prolongar a via coletora existente não está ocupada com construções porque é área não edificável decorrente de uma linha de alta tensão, o que não impediria a continuidade desta<sup>12</sup>.

Conforme se pode verificar no mapa da Figura 29, o NUF C28 (Reserva das Palmeiras), na região Sul, também interromperia uma diretriz de via coletora em pequeno trecho de sua gleba original, porém verificou-se que a via proposta no Anexo integrante da Lei do Plano Diretor teria uma boa parte de seu traçado sobre mata nativa e APP e que haveria alternativa técnica locacional para realocá-la.

Assim, entendeu-se que as diretrizes poderiam ser realocadas para a lateral da mata vizinha ao NUF sem prejuízo da mobilidade, o que excluiu o mencionado loteamento fechado.

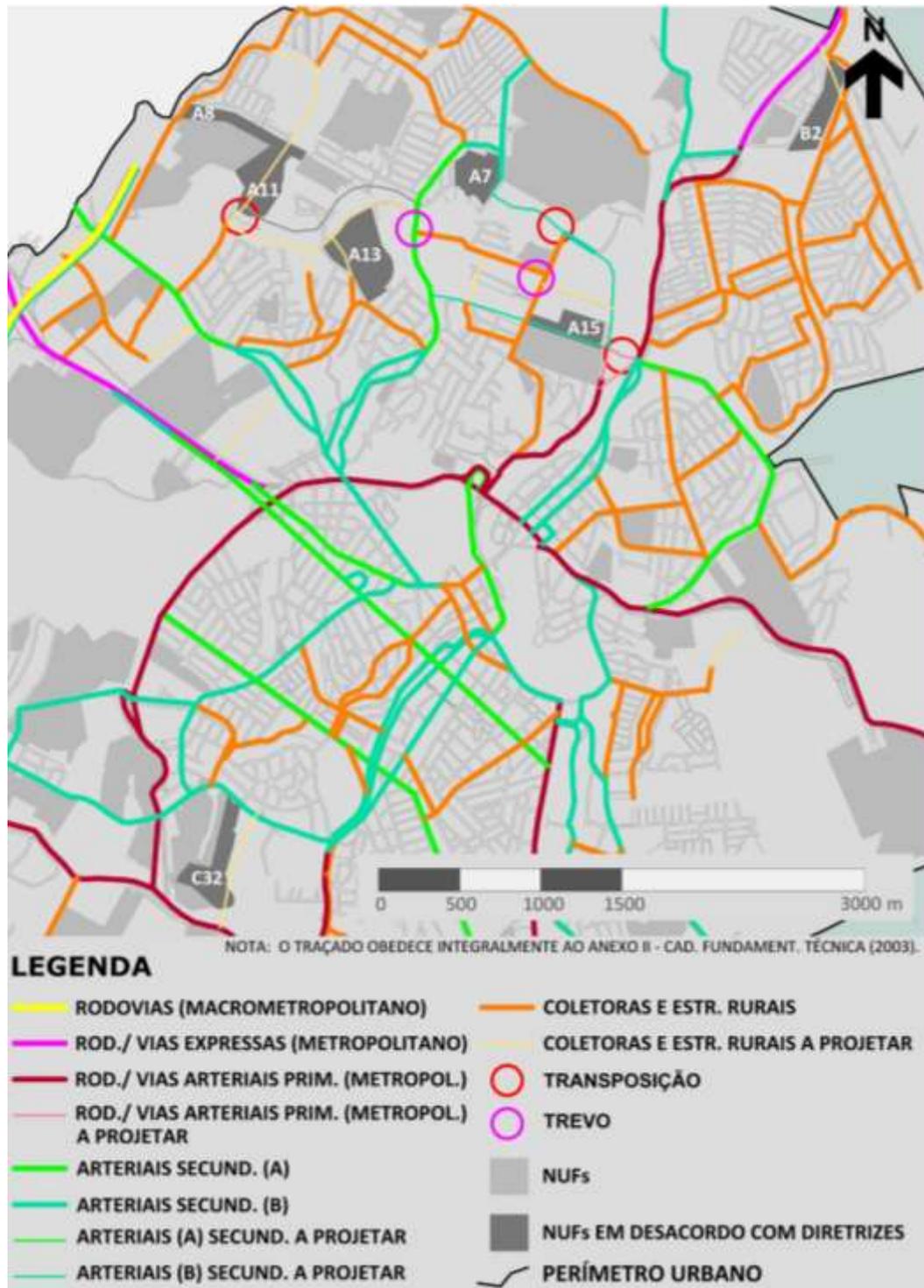
Portanto, apenas os NUFs A7, A8, A11 e A15 foram considerados como não obedecendo às diretrizes viárias.

O Mapa da Figura 29 a seguir demonstra os NUFs acima mencionados e as vias que seriam necessárias à mobilidade e que não foram implantadas.

---

<sup>12</sup> Obviamente mediante doação do condomínio ou desapropriação da Prefeitura.

Figura 29: NUFs que não respeitaram as diretrizes viárias



Fonte: Anexo II da Lei 3841/2004, adaptado pela autora.

#### **4.1.7. Outras formas de fechamento: os Bolsões de Segurança**

Além desses, ocorre ainda o fenômeno chamado ‘bolsão de segurança’ (BS), previsto pela Lei Municipal nº 3015/96, que permite o fechamento e o uso exclusivo por um grupo de moradores, mediante decreto autorizativo individual. Eles totalizam 8 perímetros que se configuram como impedimentos parciais das vias ao trânsito de veículos, mantendo, entretanto, a permeabilidade de pedestres e visual.

A concepção desse modelo prevê que algumas vias de uma determinada porção territorial, seja um loteamento ou partes dele(s), tenham o trânsito de veículos interrompido por floreiras ou gradis metálicos e o acesso a ela seja feito por uma via que recebe um estreitamento e lombada, porém sem controle de acesso nem impedimento de transitar, procurando assemelhar-se à ideia de um loteamento com ruas sem saída, os *cul-de-sac*<sup>13</sup>. Com isso, se pretende diminuir o tráfego de veículos, que procuram usar as ruas do entorno, já que as ‘internas’ estão sem saída, forçando as ruas componentes a se manterem como ‘locais’.

O mosaico da Fig. 30 mostra um projeto para esse tipo de intervenção urbana (imagem 1), bem como as formas utilizadas para bloqueio de vias e acessos a esses conjuntos.

Por se tratar de permissão de uso com duração prevista para 20 anos, conforme artigo 4º, que pode ser revogada a qualquer momento e ainda por se tratar de lei que atinge loteamentos já existentes no município, apresenta um caráter de precariedade que não é o mesmo que se verifica nos loteamentos ‘fechados’, que assim já nascem, ou nos condomínios.

---

<sup>13</sup> Ruas sem saída terminadas em circunferência cujo diâmetro é maior que a largura do leito da via destinada a realizar manobra de retorno de veículos.

Figura 30: Mosaico de imagens sobre bolsão de segurança

1. Projeto constante do Decreto n 5858/03 para Bolsão de Segurança do Jd Paiquerê, ilustrando os tipos de interrupção viária: acesso com lombada e bloqueio de via com floreiras.

2. Interrupção de via com floreiras pelo Bolsão Assuitalia

3. Estreitamento de via com lombada para acesso ao Bolsão Euronova

4. Acesso ao Bolsão R. João Damázio, Resid. Ana Carolyna com estreitamento de pista por floreiras; alambrado isolando-o da área de lazer.

5. interrupção de via com gradil metálico pelo Bolsão Assuitalia, servindo de estacionamento ao comércio lindeiro.

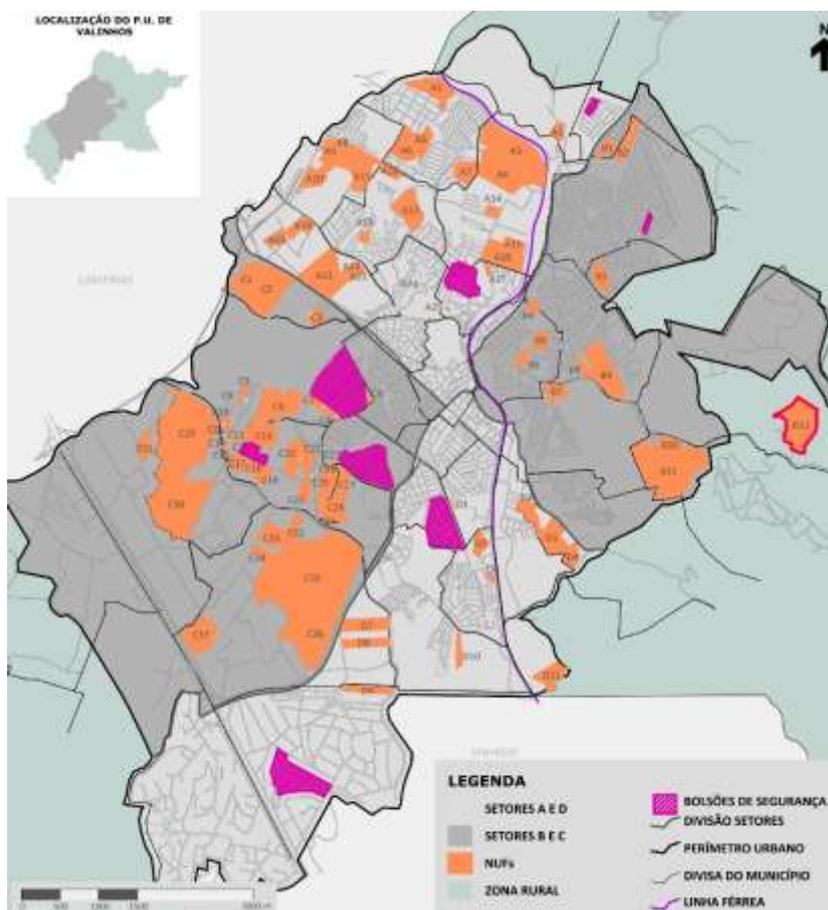
Fonte: PML , fotos Google Earth, acesso jun/2016.

Acrescente-se que há registro de 12 BS aprovados por decretos municipais, sendo que 2 deles - os do Vale Verde e do Sítio de Recreio dos Cafezais - não estão consolidados por isso não estão indicados no mapa da Fig.31 (abaixo); e o BS do Parque Lausane/Colina dos Álamos apresenta as características de loteamento fechado, com muros e guarita que impede o tráfego, razão pela qual esse foi equiparado ao loteamento fechado e incluído nesta pesquisa como NUF.

Considerando assim as características expostas acima, quanto à configuração física de não fechamento e à precariedade da permissão de uso, esta pesquisa não tratou desses casos.

Para melhor compreensão, pode-se visualizar a localização deles em conjunto com a localização dos NUFs, conforme o instituto jurídico de sua aprovação, na cidade na Fig. 31 abaixo.

**Figura 31: NUFs + BS (2016)**



Fonte: a autora.

## **4.2. Resultados da Análise individual e Ponderação: Fichas dos NUFs e Pontuação**

Tendo realizado a leitura geral da dinâmica dos NUFs na cidade, exposta no Capítulo 2, procedeu-se à leitura individualizada de cada um deles, conforme as Categorias de Análise expostas no Capítulo 3, que será apresentada em fichas individuais.

Nessas fichas também está indicada a pontuação auferida na análise ponderada e sua soma final, indicada como 'Nota'.

A seguir, estão as Fichas do 85 NUFs e, na sequência, a Somatória dos Pontos conforme cada um dos olhares – Mobilidade, Paisagem e Integração à Dinâmica Urbana, além da pontuação total de cada NUF.

NUF:  
**A1**

**L.F. VILA DO SOL**  
End: R. 22, Gleba 6A, Sítio Santa Maria  
Área: **157.240m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2011**  
Bairro: Samambaia  
Nº un: **265 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 195**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado dentro do perímetro urbano, na divisa com a área rural e com loteamentos de classes populares mais baixas como o Jd. São Luiz ao Sul (composto por chácaras subdivididas em lotes de 200m<sup>2</sup>) e o conjunto habitacional Jd. São Marcos (lotes de 200m<sup>2</sup>). Não é contíguo a outros NUFs. A Área de Lazer integrada à APP está dentro do núcleo; a Área Institucional foi locada fora, com acesso pelo Jd. São Luiz. Existem lotes externos a SE.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Entrada do NUF à esquerda com passeio não pavimentado.



Foto 2: Rua pública do Jd. São Luiz interrompida pelo núcleo.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D3+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I3+I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -195

NUF:  
A2

**C.H. VILA DE SÃO LOURENÇO**  
End: Est. João Tordin, Gleba A, 355  
Área: **31.786m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2004**  
Bairro: São Pedro  
Nº un: **78 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 225m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 65**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano de uso rural, formado pelo tecido urbano consolidado desde a porção Oeste-Sul-Leste e pelo loteamento Nova Espírito Santo à Nordeste. Sua localização é às margens do Ribeirão Pinheiros e seu acesso se dá pela Estrada João Tordin, parcialmente asfaltada. O núcleo isolou a APP atrás do muro, pois os confrontantes dessa são áreas particulares.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento com faixa frontal destinada como Área Institucional. Inexistência de passeio para pedestres.



Foto 2: APP sem acesso público (ao fundo, à esquerda do núcleo) em vista a partir de rua da Vila Capuava.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A3	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (35%)	Contexto do entorno: L5
	$\emptyset$	$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M5(-5) + M9(0) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P31(-15) + IN2(-10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN32(-15) = -65

NUF:  
**A3**

**C.H. TERRAS DO CARIBE**  
End: Est. Municipal, 481, Gleba A  
Área: 296.260m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Capuava  
Nº un: 384 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 470m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 155**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal localizado à leste do Jd. São Marcos, tendo a ferrovia como confrontante da gleba original, ao longo da qual foi implantada Via Marginal. Foi implantado antes do A4-Terras do Oriente (ao Sul), gerando um grande vazio urbano que foi posteriormente ocupado por outros NUFs e loteamentos convencionais. Possui 1.300m de extensão de muro. Foi criado lote externo para uso comercial e Área de Lazer coletivo integrada à APP.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Avenida entre este NUF e o A4-Terras do Oriente (à dir.), estando à esquerda o lote externo de uso comercial.



Foto 2: Núcleo à direita e passagem sob ferrovia ao fundo. Passeio pavimentado para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I2	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
∅	∅				

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P1(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -155

NUF:  
**A4**

**C.H. TERRAS DO ORIENTE**

End: Est. Municipal, 401, Gleba D  
Área: 250.721m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2000

Bairro: Capuava

Nº un: 377 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 310m<sup>2</sup>

Nota:  
**- 185**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado contíguo ao A3-Terras do Caribe ocupando uma parte do vazio urbano deixado por este e gerando um fechamento de 550.000m<sup>2</sup>, formando um bloco de dimensões de 700m por 1.000m. O núcleo tem uma faixa de lotes externos e criou Área Coletiva de Lazer integrada à APP dentro de seu perímetro fechado.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria temática e ausência de passeio para pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento à esquerda e ausência de passeio para pedestres. Ao fundo à direita, o NUF A7-Le Village.

**LEGENDA**

- Perím. Fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I2	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -185

NUF:  
A5

**L.F. FLOR DA SERRA**  
End: Gleba A1, Sítio São José  
Área: 79.050m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2009/12 Lei Fed: 6766/79  
Bairro: Samambaia Lei Mun: 2978/96  
Nº un: 115/31 lotes. Média un.: 345/330m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 140**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado entre o Jd. São Luiz (bairro de classe de menor poder aquisitivo) e o NUF A6-Villaggio di Napoli, gerando 165.000m<sup>2</sup> de bloco fechado, com dimensões de 540m por 400m. Este núcleo interrompeu ruas dos loteamentos Jd. São Luiz e do Residencial Santa Maria. A Área de Lazer do núcleo está dentro do perímetro fechado e as Áreas Insitucionais tem conformações ruins que dificultarão uma ocupação otimizada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**

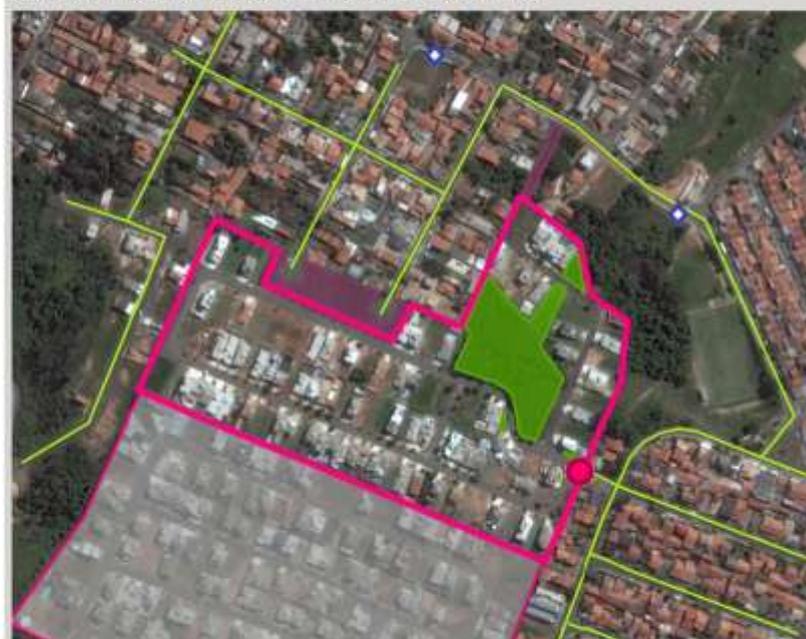


Foto 1: Portaria ao fundo à direita configurando único contato com via pública.



Foto 2: Muro do núcleo em Rua do Jd. São Luiz terminada em cul-de-sac impedindo a continuidade dela.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-15) + 3xM8(-20) + M14(0) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + IN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -140

NUF:  
A6

**L.F. VILLAGGIO DI NAPOLI**  
End: R. Eltore Bertoli, Sítio São Sebastião  
Área: 89.152m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2008  
Bairro: Samambaia  
Nº un: 202 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 335m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 145**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano, ao lado do Bosques dos Eucaliptos (ao Sul). A Oeste existe loteamento em processo de implantação. O núcleo interrompe rua do Bosques dos Eucaliptos. Este núcleo gerou Área de Lazer em via pública porém em configuração de difícil acessibilidade, ocorrendo o mesmo com o lote externo e Área Institucional.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do NUF ao fundo ladeada por Área Institucional (à dir) e lote residencial (à esq) com casa remanescente da gl. original.



Foto 2: Rua do Bosques dos Eucaliptos interrompida por este núcleo que criou uma Área Verde de barreira entre os dois.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D3+D2+D6	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H3	Localização de APP: I4	Integração à paisagem urbana: J4	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 4xM8(-20) + M16(-10) + M20(+10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P12(+10) + P14(+10) + P24(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 4xIN7(-10) + IN11(0) + IN14(-5) + IN19(+10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -145

NUF:  
**A7**

**L.F. LE VILLAGE**  
End: R. João Previtali, Gleba AB2  
Área: **72.105m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2009**  
Bairro: Samambaia  
Nº un: **154 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 325m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 35**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano, localizado entre o NUF A4-Terras do Oriente (à Nordeste) e Jd. Samambaia (à Sudoeste). Este NUF interrompe um possível prolongamento da Rua Anna Formagio (Jd. Samambaia) até a estrada municipal localizada a Leste deste núcleo. Foram criados lotes externos com frente para a Rua João Previtali; a Área de Lazer está locada dentro do fechamento e a Área Instit., bem como a APP do córrego, fora, porém estão sem acesso público, pois a rua localizada na lateral direita não foi implantada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Lotes comerciais externos localizados na Rua João Previtali mantendo a integração à dinâmica urbana.



Foto 2: Muros de fechamento (à dir) e do A4-Terras do Oriente (à esq). Ausência de passeio p/pedestres na rua parcialm. Implant.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I4	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1+K2+K3 (52%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M16(-10) + M19(-10) + P3(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P14(+10) + P16(0) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = -55

NUF:  
**A8**

**L.F. MONT'ALCINO**  
End: Estr. Mun. Roncaglia, Gl. A  
Área: **51.620m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2012**  
Bairro: Roncaglia  
Nº un: **106 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 360m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 90**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado no limite do conjunto dos NUFs A9-São Domingos, A10-São Joaquim, A11-Madre Maria Villac e A12-Vivenda das Pitangueiras compondo uma área fechada total de aproximadamente 450.000m<sup>2</sup>, com dimensões 800m por 1.100m, sendo este o último a ser implantado. Este núcleo mais o A11 interromperam diretrizes viárias previstas no Plano Diretor.



**LEGENDA**

- █ NUFs em análise
- █ Perímetro urbano
- █ Principais vias
- █ NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria e muro de fechamento com passeio pavimentado para pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento do NUF à direita estando ao fundo a APP do topo do morro configurada parcialmente como Alazer deste.

**LEGENDA**

- █ Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- █ Ruas entorno
- █ Lotes externos
- █ Área Institucional
- █ NUFs no entorno
- █ APP
- █ Área Verde
- █ Área Verde com APP
- █ Área de Uso Comum
- █ APP e AUC
- █ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K3 (40%)	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M11(0) + M16(-10) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P26(+10) + P27(+20) + P30(-10) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN21(0) + IN27(+10) + IN31(-10) = -90

NUF:  
A9

**L.F. SÃO DOMINGOS**  
End: Estr. Roncaglia, Gl. B2A2  
Área: 37.218m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2011  
Bairro: Roncaglia  
Nº un: 70 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 315m<sup>2</sup>

**Nota:**  
0

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado no limite do conjunto dos NUFs A8-Mont'Alcino, A10-São Joaquim, A11-Madre Maria Villac e A12-Vivenda das Pitangueiras compondo uma área fechada total de aproximadamente 450.000m<sup>2</sup>, com dimensões 800m por 1.100m. A Oeste localiza-se o Anel Rodoviário Magalhães Teixeira e em seguida Campinas. Criou Área Institucional locada na testada da gleba original; a Área de Lazer está dentro do Perímetro fechado.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria à esquerda com ausência de passeio para pedestres.



Foto 2: Portaria ao fundo ladeada por Área Institucional com ausência de passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Gleba: C2	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H4	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (35%)	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M13(-10) + M15(-5) + M21(+5) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P12(+10) + P16(0) + P26(+10) + P30(-10) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN19(-10) + IN21(0) + IN27(+10) + IN31(-10) = 0

NUF:  
A10

**C.H. SÃO JOAQUIM**  
End: Estr. Roncaglia, 450  
Área: 199.960m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Roncaglia  
Nº un: 523 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 230m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 225**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantando em zona urbana de uso rural, sendo precursor, na região Noroeste (junto com o A3-Terras do Caribe), da implantação de outros núcleos no seu entorno: A5, A6, A7, A8, A9, A11, A12 e A13. Localiza-se contíguo ao convento Lar São Joaquim, que tem edificações da antiga fazenda de interesse quanto à preservação cultural.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria à esquerda; em seguida ao fundo, lotes externos comerciais.



Foto 2: Muro de fechamento à direita com passeio pavimentado para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A3	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I2	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (35%)	Contexto do entorno: L5
∅	∅				

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P31(-15) + IN2(-10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN32(-15) = -225

NUF:  
**A11**

**L.F. MADRE MARIA VILLAC**  
End: Estr. Roncaglia, Gl. 2  
Área: **914.725m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2007**  
Bairro: Roncaglia  
Nº un: **235 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 105**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano, em contiguidade com o NUF A10-São Joaquim, constituindo grande bloco fechado que impede a mobilidade. O núcleo recuou seu muro à Leste em razão da APP de topo de morro; ficaram externos a ele, ao Sul, a Área Institucional e a APP. A Sudoeste, localiza-se o Convento Lar São Joaquim.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria à direita; ao fundo Área Institucional e APP com acesso público.



Foto 2: Portaria do NUF à direita com inexistência de passeio para pedestres. Ao fundo, acesso ao Convento.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D2+D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H8	Localização de APP: I4	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K2+K3 (70%)	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 3xM8(-20) + M16(-10) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P14(+10) + P16(0) + P27(+20) + P30(-10) + IN1(+10) + IN4(+10) + 3xIN7(-10) + IN11(0) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN20(-15) + IN22(-15) + IN28(-10) + IN31(-10) = -105

NUF:  
**A12**

**L.F. VIVENDA DAS PITAGUEIRAS**  
End: Gleba 8A, Sítio São Pedro  
Área: **28.650m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2011**  
Bairro: Jurema  
Nº un: **73 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 135**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado recente implantado em vazio urbano, localizado entre o Bosque dos Eucaliptos - aprovado como condomínio, porém aberto como loteamento no local (a Norte) - e o Residencial Beira Rio (a Sul). Sua implantação impediu o prolongamento da via que lhe dá acesso com a locação da Área Institucional. A Área de Lazer está dentro do perímetro fechado e se constitui em APP de topo de morro.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo interrompendo a continuidade desta via.



Foto 2: Vista ao fundo do morro que se constitui como APP, localizada nos fundos deste núcleo.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D1+D2+D6	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H8	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + 2xM8(-20) + M15(-5) + M19(-10) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P30(-10) + IN1(+10) + IN4(+10) + 2xIN7(-10) + IN11(0) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN20(-15) + IN21(0) + IN29(-15) + IN31(-10) = -135

NUF:  
**A13**

**L.F. VIVENDA DAS CEREJEIRAS**  
End: R. Elzo Previtalo, Gl. A1  
Área: **145.730m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2004**  
Bairro: Jurema  
Nº un: **344 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 320m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 190**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano formado, ao Sul, pelos loteamentos Alto da Colina, Jardim Jurem Jardim Paraná, e a Norte, pelo resi. Santa Maria, Bosque dos Eucaliptos e Beira Rio. Este núcleo isolou a APP existente a Leste, entre seu muro de fechamento e áreas particulares, deixando-a sem acesso público; e criou 4 áreas institucionais de conformações irregulares que dificultarão sua ocupação otimizada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo com muro de fechamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Rua do loteamento Jardim Alto da Colina interrompido pelo núcleo, que implantou cul-de-sac.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: <b>A2</b>	Tamanho NUF: <b>B4</b>	Configuração da Testada: <b>C5</b>	Mobilidade no entorno: <b>D2+D3+D5</b>	Mobilidade de pedestre no alinhamento: <b>E1</b>	Acessibilidade no transporte coletivo: <b>F1</b>
Localização de Área Institucional: <b>G3</b>	Localização da Área Verde: <b>H8</b>	Localização de APP: <b>I5</b>	Integração à paisagem urbana: <b>J1</b>	Integração à vida urbana: <b>K4</b>	Contexto do entorno: <b>L1</b>

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN20(-15) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = **-190**

NUF:  
**A14**

**L.F. VILLAGE SANTA CLARA**  
End: R. Ver. Antonio Oliveira, Gl.2, Faz. Capuava  
Área: **25.435m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2010**  
Bairro: Capuava  
Nº un: **47 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 110**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano existente entre o NUF A16-Mirante do Lenheiro, loteamentos Jardim Santa Helena e Jardim Alto da Colina (ao Sul) e NUF A4-Terras do Oriente (ao Norte), em região rural com bastantes fragmentos florestais nativos (N). Este núcleo criou Área Insitucional na testada da gleba original e integrou em seu perímetro fechado Áreas de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo à direita e Área Institucional externa à esquerda.



Foto 2: Muro de Fechamento à direita com ausência de passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M9(0) + M13(-10) + M15(-5) + M19(-10) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -110

NUF:  
**A15**

**L.F. PORTO DO SOL**  
End: R. Gessy Lever, Sítio Lenheiro, Gl. A  
Área: **65.400m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2011**  
Bairro: Capuava  
Nº un: **113 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 310m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 215**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano de uso rural, porém contíguo ao NUF A16-Mirante do Lenheiro, formando um bloco de 500m x 380m, e não implantando via prevista como diretriz viária entre aquele e este. O núcleo possui 2 testadas opostas (Av. Gessy Lever e Rua Gildo Tordin). As Áreas de Lazer e Institucional forma locadas dentro do núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria e muro de fechamento com passeio de pedestres pela Av. Gessy Lever.



Foto 2: Acesso de serviços pela R. Gildo Tordin, com faixa de desaceleração, muro e passeio de pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M11(0) + M18(-15) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P7(-10) + P8(-10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(0) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -215

NUF:  
A16

**C.H MIRANTE DO LENHEIRO**

End: Av. Gessy Lever. 915  
Área: 114.700m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996

Bairro: Capuava

Nº un: 379 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 1141/73

Média un.: 207m<sup>2</sup>

Nota:

- 140

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal mais antigo da região, implantado em vazio urbano de uso rural, à margem da linha férrea, com comprimento do sentido Leste-Oeste de 500m, interrompendo o prolongamento de 3 ruas do loteamento Jardim São Francisco existentes na divisa ao Sul. O núcleo possui 2 testadas, sendo uma para a Rua Gildo Tordin (sem acesso ao núcleo) e a outra, a entrada, pela Av. Gessy Lever, marginal da ferrovia. Existe Área Coletiva de Lazer e foram criados algumas unidades externas para uso comercial.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Rua Frederico Chieni, do Jd. São Francisco, interrompida pelo núcleo.



Foto 2: Unidades comerciais externas ao núcleo localizadas na Av. Gessy Lever.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (20%)	Contexto do entorno: L1
∅		∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M10(0) + M17(-15) + M21(-5) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P25(+5) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN21(0) + IN26(+5) + IN30(0) = -140

NUF:  
**A17**

**C.H. VILLAGGIO VENETTO**  
End: R. Fioravante Agnello, 1431  
Área: **10.598m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2003**  
Bairro: Lenheiro  
Nº un: **19 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 460m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 40**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequeno porte, implantado em vazio urbano, cujos limites são: a Leste, o Jardim São Francisco, a Norte, o NUF A16-Mirante do Lenheiro e o Jardim Maria Ilydia; e a Oeste, a Vila Moleta. Criou lotes externos e Área Institucional nas 2 testadas da gleba original, correspondendo a 65% desta.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria e muro do núcleo com passeio para pedestres.



Foto 2: Lotes externos utilizados para residências; muro do núcleo à direita.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1+K3 (65%)	Contexto do entorno: L1
	∅	∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M9(0) + M11(0) + M15(-5) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P16(0) + P27(+20) + P29T(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN28(+20) + IN30(0) = +40

NUF:  
**A18**

**L.F. JD COLINA DOS COQUEIROS**  
End: R. José de Sales Pupo, Gl. 1, S. S. Domingos  
Área: **23.187m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2003**  
Bairro: Jurema  
Nº un: **98 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 5**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento parcialmente fechado implantado em vazio urbano ao lado de Jardim Jurema, de pequenas dimensões, mas que interrompeu o prolongamento das Rua José de Sales Pupo e Ernêlio Tassi com a porção fechada. As Áreas de Lazer e Institucional foram locadas fora do núcleo fechado.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Rua José de Sales Pupo interrompida pelo núcleo, com portaria ao fundo.



Foto 2: Muro do núcleo ao fundo, interrompendo a Rua Ernêlio Tassi.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (75%)	Contexto do entorno: L1
∅	∅	∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M9(0) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P9(-5) + P10(-10) + P15(0) + P26(+20) + P28(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN11(0) + IN13(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = -5

NUF:  
A19

**C.H. VIVENDA DAS QUARESMEIRAS** Data Aprov.: 1999  
End: R. Campos Salles, 2535 Bairro: Nações Nº un: 113 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 270m<sup>2</sup>

**Nota:**  
- 90

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em 5 lotes do loteamento Chácara das Nações, em processo de reurbanização, com usos mistos urbanos e rurais (fruticultura). Possui testadas para 3 vias, tendo sido criadas, na Rua Campos Salles, unidades externas para uso comercial, o que entretanto, não diminui os efeitos da grande extensão de muro de fechamento. Foi criada Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo à esquerda, seguido das unidades comerciais externas a ele.



Foto 2: Muro de fechamento na testada com a Rua Agnelo Cunha; ausência de passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D7+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (22%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M8(-20) + M9(0) + M13(-10) + M14(0) + P3(-10) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN7(-10) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -90

NUF:  
A20

**C.H. CANTERVILLE RESIDENCE**  
End: R. Manoel Santos Marta, 323, C. Nações  
Área: 35.275m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2004  
Bairro: Nações  
Nº un: 80 un.

Lei Fed: 4561/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 270m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 90**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lotes do loteamento Chácara das Nações, com testada para 3 vias, sendo uma delas não pavimentada (Rua Frede Madsen, à Oeste), confrontando a Sudoeste com grande garagem para ônibus da Viação que atende o transporte público de Valinhos. Junto a esse córrego cuja APP ficou interna ao fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Testada com muro de fechamento pela Rua Henrique Mussolini, sem passeio de pedestres.



Foto 2: Testada na Rua Manoel dos Santos Marta, via de acesso principal, com muro de fechamento e sem passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D4+D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M9(0) + M13(-10) + M15(-5) + P2(-5) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -90

NUF:  
A21

**L.F. CHÁCARA FLORA**  
End: Estr. Valinhos - Campinas  
Área: 224.431m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1982  
Bairro: Nações  
Nº un: 128 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 1325/74  
Média un.: 1.000m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 155**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado destinado originalmente a chácaras de recreio localizado na Rodovia Francisco von Zuben, que conecta Valinhos a Campinas, defronte a fragmento de mata nativa protegido como Reserva Florestal. Sua implantação ocupou vazio urbano deixado pelo loteamento, a Oeste, denominado "Chácaras das Nações". o núcleo possui testada oposta à da portaria à Rua Campos Sales.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria de acesso ao núcleo, ladeada por trecho de fechamento em cerca viva e também por remanescente de mata nativa.



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo pela Rua Campos Sales. Ausência de passeio de pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J3(24%)+J2(56%)+J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P20(+15) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN24(+10) + IN29(-15) + IN30(0) = -155

NUF:  
**A22**

**L.F. VILA REAL**  
End: R. Wilson Roberto Solinski, Lt 9, C. Nações  
Área: **17.395m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2004**  
Bairro: Nações  
Nº un: **17 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 360m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**0**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado de pequenas dimensões implantado em contiguidade com os NUFs A23-Vila Romana (a Sudeste) e A21-Chácara Flora (a Sul), em lote do loteamento Chácara das Nações, em processo de reurbanização. Esse conjunto gerou bloco (apesar de se tratar de lote já existente na origem deste núcleo) com largura de 630m, dificultando a mobilidade entre a área a N, extremamente adensada, e a Rodovia Francisco von Zuben. Possui apenas 16 lotes e as Áreas de Lazer e Institucional foram localizadas dentro do fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso recuado ao núcleo com área de acumulação de veículos. Ao fundo, entorno com ocupação variada.



Foto 2: Portaria do núcleo com lote externo a sua esquerda. Ao fundo, muro laranja do NUF A23.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (50%)	Contexto do entorno: L1
		∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P1(0) + P5(-10) + P8(-10) + P11(-10) + P16(0) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = 0

NUF:  
**A23**

**L.F. VILA ROMANA**  
End: Wilson R. Solinski, lote 7/6A, Chác. Nações  
Área: **21.782m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2002**  
Bairro: Nações  
Nº un: **37 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 400m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 35**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em lote do loteamento Chácara das Nações, em processo de reurbanização, e contíguo ao NUF A21-Chácara Flora, constituindo bloco fechado com 30m de distância entre a Rua Wilson Roberto Solinski e a Rod. Francisco von Zuben. Existe diretriz para via a ser implantada a Leste do núcleo, de forma a resolver a difícil mobilidade entre Norte e Sul nessa região. Há duas Áreas Institucionais que foram localadas na testada do imóvel, não se exergando da rua o núcleo, apenas sua portaria.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria ao fundo e acesso ao núcleo com área de acumulação de veículos. Ausência de passeio para pedestres.



Foto 2: Rua de acesso ao núcleo (esq.) denominada Wilson Roberto Solinski, com galpão industrial à direita.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K3 (75%)	Contexto do entorno: L1
		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P25(+20) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN26(+20) + IN28(+20) + IN30(0) = 0

NUF:  
**A24**

**C.H. VILLAGE MONET**  
End: R. Ângelo Trento, 31  
Área: **9.478m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2000**  
Bairro: Vera Cruz  
Nº un: **21 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 305m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 30**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, implantado em vazio urbano formado pelos loteamentos Jardim Alto da Boa Vista e subdivisões da Rua Joao Previtali, interrompendo o prolongamento da Rua Angelo Trento. É contíguo a condomínio vertical criando bloco de 260m de extensão que, somado aos remanescentes da desapropriação para abertura das vias locais, gerou quadra com 570m de extensão. A Área de Lazer está dentro do Perímetro fechado e a Área Institucional é externa.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Rua Angelo Trento interrompida pelo núcleo; portaria ao fundo.



Foto 2: Área Institucional externa ao núcleo, à esquerda, onde se pode verificar grande acíve.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (30%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M15(-5) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN16(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -30

NUF:  
**A25**

**C.H. SOLARIUM**  
End: R. Paschoal Nicolau, 132  
Área: **7.615m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1999**  
Bairro: Lenheiro  
Nº un: **18 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 320m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 95**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, com 20 unidades, implantado em vazio urbano, próximo à alça da Av. Gessy Lever à Av. Invernada, localizado no Bairro do Lenheiro. Criou lotes externos na testada da gleba original, destinados ao uso comercial, havendo apenas a portaria do núcleo confrontando com a vida pública, tornando-o integrado à dinâmica urbana.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo recuada 10m em relação ao alinhamento original da gleba para acumulação de veículos.



Foto 2: Unidades comerciais externas ao núcleo.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1 (80%)	Contexto do entorno: L1
∅	∅	∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M9(0) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P1(0) + P10(-5) + P11(-10) + P25(+20) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(0) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN26(+20) + IN28(+20) + IN30(0) = +95

NUF:  
**B1**

**C.H. ITAPEMA**  
End: Av. Via Pref. Anésio Capovilla, 79  
Área: **37.885m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1996**    Lei Fed: 4591/64  
Bairro: Espírito Santo    Lei Mun: 1142/73  
Nº un: **113 un.**    Média un.: 200/240m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 35**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado na borda Norte da zona urbana, onde o uso do entorno é rural, em faixa situada entre o NUF B2-Tabatinga (a Leste) e a Rodovia Flávio de Carvalho (a Oeste), com área fechada de dimensões médias. Posteriormente a ele e ao Tabatinga, nesse entorno, foram se implantando loteamentos mistos (Jd. Nova Espírito Santo e Parque dos Cocais a N) e conjunto habitacional vertical (a NE). Foram criados lotes externos, Área Institucional e Área de Lazer na testada em L na Rua.



**LEGENDA**

- █ NUFs em análise
- █ Perímetro urbano
- █ Principais vias
- █ NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento do núcleo à esquerda, sem faixa de pedestres pavimentada na Rod. dos Agricultores



Foto 2: À direita, lotes externos deste núcleo na rua Gildo Tordin e, à esquerda, muro de fechamento do Tabatinga.

**LEGENDA**

- █ Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- █ Ruas entorno
- █ Lotes externos
- █ Área Institucional
- █ NUFs no entorno
- █ APP
- █ Área Verde
- █ Área Verde com APP
- █ Área de Uso Comum
- █ APP e AUC
- █ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (48%)	Contexto do entorno: L1 (Atual)
$\emptyset$		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M5(-5) + M8(-20) + M9(0) + M13(-10) + M15(-5) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P16(0) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN17(-10) + IN18(-10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = -35

NUF:  
B2

**C.H. TABATINGA**  
End: Av. Vice Pref Anésio Capovilla, 638  
Área: 57.513m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Cecap  
Nº un: 140 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 200m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 125**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em borda Norte da zona urbana, em região de uso rural, constituindo-se no primeiro NUF a aí se implantar. Localiza-se em faixa compreendida entre o loteamento Pq das Colinas a Leste e a Rod. Flávio de Carvalho a Oeste, às margens do Rib. Pinheiros, que foi mantido como barreira na integração com o loteamento mencionado. A Leste, está o Parque dos Cocais.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento do núcleo à direita, com passeio para pedestres e, à esquerda, lotes do Parque dos Cocais.



Foto 2: Muro de fechamento à direita com passeio pavimentado de pedestres. À esquerda, a APP do Ribeirão Pinheiros.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M15(-5) + P2(-5) + P8(-10) + P10(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -125

NUF:  
**B3**

**C.H. ÁGUAS DA SERRA**  
End: R. Ver. Walter Obmer Woelzke, 609  
Área: 57.507m<sup>2</sup>

Data Aprov.: **1996**  
Bairro: Fonte Sônia  
Nº un: **82 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/78  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 50**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em bairro Fonte Sônia, já consolidado, em gleba remanescente do loteamento Jd. Fonte Nova, às margens de lago do parque urbano denominado CLT Ayrton Senna da Silva. Seu projeto previu a interface deste núcleo com a cidade através da distribuição de lotes e área de lazer com mata nativa em seu entorno.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo ao fundo, passeio de pedestres na calçada oposta.



Foto 2: Trecho do núcleo (a N) onde a interface com a cidade é marcada por muro (60m de extensão), sem passeio de pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F3
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H3	Localização de APP: I4	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1+K2 (86%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M18(-15) + M19(-10) + P3(-10) + P10(-5) + P12(+10) + P14(+10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN17(-10) + IN19(+10) + IN28(+20) + IN30(0) = - 50

NUF:  
**B4**

**L.F. SANTA TEREZA**  
End: R. Joaquim a Silva Moreira  
Área: **22.298m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2006**  
Bairro: Santana  
Nº un: **48 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 20**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano, em gleba remanescente do Hotel Fonte Santa Tereza, com quem confronta ao Sul, e tendo confrontação a Leste e a Norte com o Jardim Pinheiros e a Oeste com a Rod. Flávio de Carvalho, com a qual apresenta-se em desnível de mais de quase 10m de altura. Na testada da gleba original com a Rodovia, forma locados a Área Institucional e um lote comercial, ambos externos ao núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo, ao fundo, pela Rua Joaquim da Silva Moreira.



Foto 2: A partir da Rod. Flávio de Carvalho, vê-se à esq. ao fundo muro do núcleo + A. Lazer, e, a sua frente, A.I.-desnível acentuado.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1+K2+K3 (60%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M13(0) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = +20

NUF:  
B5

**C.H. VILLA FONTANA**  
End: Av. dos Estados, 619  
Área: 33.125m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Santana  
Nº un: 56 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 400m<sup>2</sup>

Nota:  
- 55

### LOCALIZAÇÃO NA CIDADE

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano de área urbanizada consolidada, em quadra remanescente do lot. Parque Santana. Confronta integralmente com vias públicas - Av. dos Estados e Ruas Paraná e Joaquim Betti. A Norte, está o Hotel Fonte Santa Tereza e a Oeste, o lot. Jardim Santana.



#### LEGENDA

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



### ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno



Foto 1: Portaria do núcleo pela Av. dos Estados (à dir) e A.V. do lot. Pq. Santana (à esq.)



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo à esq. com passeio de pedestres pavimentado. À direita, muro do hotel Fonte Sta Tereza.

#### LEGENDA

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L3

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M9(0) + M11(0) + M15(-5) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN28(-10) + IN29(-15) + IN30(0) = -55

NUF:  
B6

**L.F. VILLAGE CEDROS DO LÍBANO**  
End: Av. Orozimbo Maia  
Área: 28.925m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2010  
Bairro: Santana  
Nº un: 58 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 380m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 20**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano de área urbanizada consolidada, confrontando ao Sul com Av. Orozimbo Maia, a Leste com o loteamento Vila Santana, a Norte com a Área de Lazer do Parque Santana e a Leste com área rural remanescente com fruticultura. Possui área fechada de pequenas dimensões e mantém integração com a cidade através de lotes externos e Área Institucional voltados à av. mencionada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento com faixa de desaceleração. Passeio pavimentado para pedestre na testada da gleba original.



Foto 2: Lotes externos ao núcleo e ponto de ônibus (à dir.) e, atrás, residências construídas dentro do NUF.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E2	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1+K3 (65%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M12(-5) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN21(0) + IN28(+20) + IN30(0) = +20

NUF:  
B7

**L.F. VILLAGGIO FIORENTINO**  
End: Est. do Jequitibá  
Área: 83.493m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2004  
Bairro: Ribeiro  
Nº un: 95 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 370m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 135**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em zona urbana, à Estrada do Jequitibá (árvore tombada) que liga Valinhos à Itatiba, fazendo confrontação ao Sul com APP e mata nativa do Jd. Bom Retiro e a Oeste com o Jardim Monte Verde. A Leste confronta com gleba vaga onde há fragmentos de mata nativa. A Área Institucional tem formato muito irregular, com possibilidades de ocupação muito reduzidas. O núcleo é cortado no sentido NO-SE por linha de alta tensão em, faixa não edificável.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento do núcleo à direita e passeio de pedestres pavimentado.



Foto 2: À esquerda, lote externo do núcleo que manteve a residência sede do sítio original.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (18%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P3(-10) + P8(-10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P25(+5) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN26(+5) + IN30(0) = -135

NUF:  
**B8**

**C.H. MARIA REGINA**  
End: R. Orozimbo Maia, 1466  
Área: **14.999m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1999**  
Bairro: Pinheiro  
Nº un: **27 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 420m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 50**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano gerado pelo arco a L-N-O - composto pelos loteamentos Colina dos Pinheiros, Jd. Pinheiros, Vila D'Agostinho e Jardim Alvorada - e região mais central da cidade ao Sul composta pelos loteamentos Jd. Santa Rosa, Jd. Monte Verde e Jd. Celani. Quando de sua implantação, esse vazio se constituía por sítios de pequenas dimensões utilizados para fruticultura, como atestam os remanescentes existentes dos 2 lados do núcleo.



**LEGENDA**

- ▭ NUFs em análise
- ▭ Perímetro urbano
- ▭ Principais vias
- ▭ NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo à direita e lotes externos defronte ao muro com duplicação da via.



Foto 2: Portaria do núcleo à esquerda e Área Institucional defronte ao muro com duplicação da via.

**LEGENDA**

- ▭ Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- ▭ Ruas entorno
- ▭ Lotes externos
- ▭ Área Institucional
- ▭ NUFs no entorno
- ▭ APP
- ▭ Área Verde
- ▭ Área Verde com APP
- ▭ Área de Uso Comum
- ▭ APP e AUC
- ▭ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1+K3 (80%)	Contexto do entorno: L1
	$\emptyset$	$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P1(0) + P9(+10) + P11(-10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+10) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN28(+20) + IN30(0) = +50

NUF:  
B9

**C.H. PORTAL DO JEQUITIBÁ**  
End: Estr. do Jequitibá, 999  
Área: 203.150m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2006  
Bairro: Pinheiros  
Nº un: 397 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 300m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 195**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazlo urbano gerado pelo arco a L-N-O - composto pelos loteamentos Colina dos Pinheiros, Jd. Pinheiros, Vila D'Agostinho e Jardim Alvorada - e região mais central da cidade ao Sul composta pelos loteamentos Jd. Santa Rosa, Jd. Monte Verde e Jd. Celani. Faz contiguidade com o NUF B8-Maria Regina pelos fundos desse. O núcleo criou Áreas coletivas de Lazer, estando uma delas integrada à APP. Sua extensão de 850m é muito grande no sentido NO-SE, gerando bloqueio à mobilidade.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento em rua do Jd. Pinheiros, onde se pode ver também as residências. Ausência de passeio p/pedestres.



Foto 2: Rua Carlos Ormenese do Jd. Colina dos Pinheiro com trecho em curva, aos fundos, não implantado.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I2	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M11(0) + M16(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -195

NUF:  
**B10**

**C.H. VITA VERDI**

End: Estr. do Jequitibá, 1870  
Área: 51.485m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2011

Bairro: Veneza

Nº un.: 92 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 4186/07

Média un.: 308m<sup>2</sup>

Nota:

**- 115**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal recente implantado em gleba remanescente do NUF B11-Moinho de Vento em zona urbana de uso rural. A contiguidade deste com o mencionado B11 gerou um bloco fechado de 840m de extensão no sentido N-S, devido as grandes dimensões do B11. A região é de topografia acidentada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Faixa de desaceleração de acesso ao núcleo, com muro e passeio para pedestres à direita.



Foto 2: Muro de fechamento com passeio pavimentado para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (12%)	Contexto do entorno: L2+L5

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + 3xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P17(-10) + P25(+5) + P31(-15) + IN1(+10) + IN4(+10) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN26(+5) + IN32(-15) = -115

NUF:  
**B11**

**C.H. MOINHO DE VENTO**  
End: Estr. Jequitibá, 1750  
Área: **464.352m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2000**  
Bairro: Veneza  
Nº un: **258 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 1.130m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 265**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em zona rural, tendo sido necessário ampliar perímetro urbano para sua aprovação. a topografia da região é acidentada, havendo pouco uso agrícola. Quando implantado, distava 800m do ponto mais próximo da mancha urbana, porém sem acesso e essa, pois a rua de loteamento mais próxima distava 1400m em medidos em trajeto.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso à portaria do núcleo, com lotes externos a sua direita e esquerda.



Foto 2: Muro de fechamento na Estrada do Jequitibá, sem passeio para Opedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A4	Tamanho NUF: B5	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L5

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M14(0) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P31(-15) + IN2(-10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN32(-15) = -265

NUF:  
**B12**

**C.H. CISALPINA PARK**  
End: Servidão de passagem á Estr. do Jequitibá  
Área: **230.080m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1997**  
Bairro: Alpinas  
Nº un: **97 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 1.200m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 265**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em zona rural sem prévia aprovação. Foi regularizado em 1997, tendo havido necessidade de se criar uma zona urbana isolada. A topografia da região é bastante acidentada, com muitos afloramentos rochosos. Seu acesso se dá por caminho de servidão - via não oficial urbana - e se distancia aproximadamente 180m da Estrada do Jequitibá.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo acessada por caminho de servidão não pavimentada.



Foto 2: Casas deste núcleo implantado em topografia acidentada.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A4	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L5

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M16(-10) + M22(-5) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P14(-10) + P16(0) + P28(-15) + P31(-15) + IN2(-10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN11(0) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN32(-15) = -265

NUF:  
C1

**L.F. ZURICH DORF**  
End: R. João Batista von Zuben, Gl. 5 Faz. Tapera  
Área: **99.250m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2006**  
Bairro: Nações  
Nº un: **148 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 500m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 85**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento localizado justaposto a NUF Lausane/Colina dos Álamos à Leste, tendo à Oeste a Rod. Magalhães Teixeira, divisa com Campinas e ao Sul fazenda pertencente à Coudelaria Nacional.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Avenida de acesso ao núcleo a partir da Rodovia Francisco von Zuben, ladeada por lotes comerciais externos.



Foto 2: Rua João Batista von Zuben (ao Sul) interrompida pelo fechamento e portaria secundária do núcleo.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1+K3 (90%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN28(+20) + IN30(0) = -85

NUF:  
C2

**L.F. PQ. LAUSANNE / COL. ÁLAMOS**  
End: Estrada Campinas-Valinhos, Faz. Tapera  
Área: **235.935m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1975/76** Lei Fed: Dec. Lei 58/37  
Bairro: Nações Lei Mun: 1325/74  
Nº un: **186/78 lotes** Média un.: 800/700m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 195**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Conjunto de 2 loteamentos que compõem um núcleo fechado posteriormente - mais de 10 anos após sua implantação (déc. 90)-, localizado próximo à divisa com Campinas, com acesso pela Rodovia Francisco von Zuben, a Oeste da Estação Ecológica de Valinhos (Reserva Florestal Estadual), tendo ao Sul confrontação com a Fazenda do Exército/Coudelaria de Campinas. O núcleo possui Áreas de Lazer que integram o fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria e muro de fechamento do núcleo (à esq.) pela Rod. Francisco von Zuben, sem passeio para pedestres.



Foto 2: Guarita e muro de fechamento, interrompendo a Rua João Batista von Zuben (a 5).

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D3+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M19(0) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -195

NUF:  
C3

**C.H. FLORADA DA MATA**  
End: Estr. Man. João von Zuben, Gl. B  
Área: **30.025m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2003**  
Bairro: Nações  
Nº un: **52 lotes**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 415m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 70**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal, implantado em zona urbana entre a Estação Ecológica de Valinhos (Reserva Florestal Estadual - a Oeste), a Fazenda do Exército/Coudelaria de Campinas (a Sudeste), a Santa Casa de Valinhos (a Nordeste) e o Jardim Soleil (a Norte). O núcleo interrompeu o prolongamento da rua José Leme do Prado. Criou Área de Lazer integrada à APP e Área Institucional externas ao núcleo, com acesso público, e Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Rua Paulo VI, acesso ao núcleo, prolongada à esquerda, com muro de fechamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento na confluência das Ruas Paulo VI e João Batista von Zuben, não havendo nesta passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -70

NUF:  
C4

**C.H. SERRA D'ÁGUA**  
End: Rua Francisco Glicério, 830  
Área: 9.105,95m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1995  
Bairro: Invernada  
Nº un: 10 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 590m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 45**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, implantado em vazio urbano localizado entre Área de Lazer do Resid. Nova Itália (a Oeste), loteamento Nova Valinhos (a Leste) e Vila Boa esperança (a Sul). O Núcleo interrompeu o prolongamento da Rua Vergílio Cremasco (Sudoeste); criou Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**

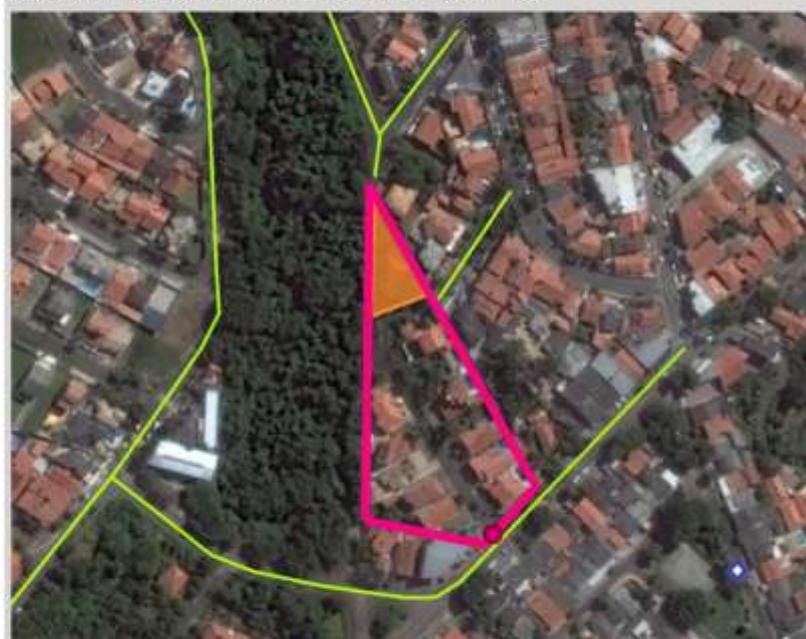


Foto 1: À direita, muro de fechamento e acesso ao núcleo, com passeio para pedestres.



Foto 2: Rua Vergílio Cremasco interrompida pelo núcleo.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P10(-5) + P11(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN29(-15) + IN30(0) = -45

NUF:  
C5

**C.H. TABAPUÃ**  
End: R. João Ubialo, lote 1-A, Chác. Silvânia  
Área: 16.887,25m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2007  
Bairro: Invernada  
Nº un: 29 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 385m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 120**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lotes do loteamento Chácaras Silvânia, em processo de reurbanização, na porção mais baixa desse loteamento. O núcleo é de baixa densidade; não criou Área Coletiva de Lazer nem Área para uso Institucional.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo e início do muro de fechamento sem passeio para pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento e ausência de passeio para pedestres na Rua João Ubialo.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F3
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L2
∅		∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M13(-10) + M17(-10) + M22(-5) + P2(-5) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P30(-10) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN31(-10) = -120

NUF:  
C6

**C.H. MORADA DAS NASCENTES**  
End: R. Carlos Penteado Stevenson, Gl. A  
Área: 175.540m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2000  
Bairro: Invernada  
Nº un: 257 un

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 385m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 100**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazão urbana, localizado entre a Fazenda do Exército/Coudelaria de Campinas (a N), o Residencial Nova Itália (a Leste), o NUF C16-Millennium a Sul) e o loteamento Sítios de Recreio Silvânia (a Oeste), um loteamento de chácaras cuja característica tem sido alterada com a implantação de vários pequenos condomínios em seus lotes. Este núcleo tem Áreas Coletivas de Lazer, porém deixou a APP externa ao Norte, bem como as Áreas Institucionais.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento com arborização urbana e passeio de pedestres. Atrás as casas do núcleo.



Foto 2: À direita à frente, área remanescente externa; atrás APP externa; à esquerda à frente Escola (AI); atrás casas do núcleo.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1+I2	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (28%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM18(-20) + M11(0) + M14(0) + M21(-5) + P4(-15) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -100

NUF:  
C7

**C.H. ALDEIA DA MATA**  
End: Av. Invernada, 2373  
Área: 12.300m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Invernada  
Nº un: 21 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 400m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 115**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, localizado em vazío urbano, tendo a Norte confrontação com o Loteamento Nova Itália e implantado em contiguidade com o NUF A8-Bouganvilea, criando bloco estreito porém de grande extensão - 410m - no sentido Noroeste-Sudeste e esse conjunto não permitiu o prolongamento da Rua dos Italianos. A APP existente na gleba original ficou interna ao núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento e passeio para pedestres; existência de arborização urbana.



Foto 2: Muro de fechamento à esquerda; à direita APP do Córrego Invernada.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M15(-5) + M22(-5) + P2(-5) + P5(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P14(-10) + P15(-10) + P17(-15) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(0) + IN30(0) = -115

NUF:  
C8

**C.H. BOUGANVILEA**  
End: R. Francisco Glicério, 1400  
Área: 23.180m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1990  
Bairro: Invernada  
Nº un: 18 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 800m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 80**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano formado pelos loteamentos Nova Itália a Norte, Vila Boa Esperança a Leste e Jardim Recanto a Sul. Este núcleo interrompeu o prologamento do Rua dos Italianos do Jd. Nova Itália e manteve dentro do fechamento a APP existente; criou Área Coletiva de Lazer Interna.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**

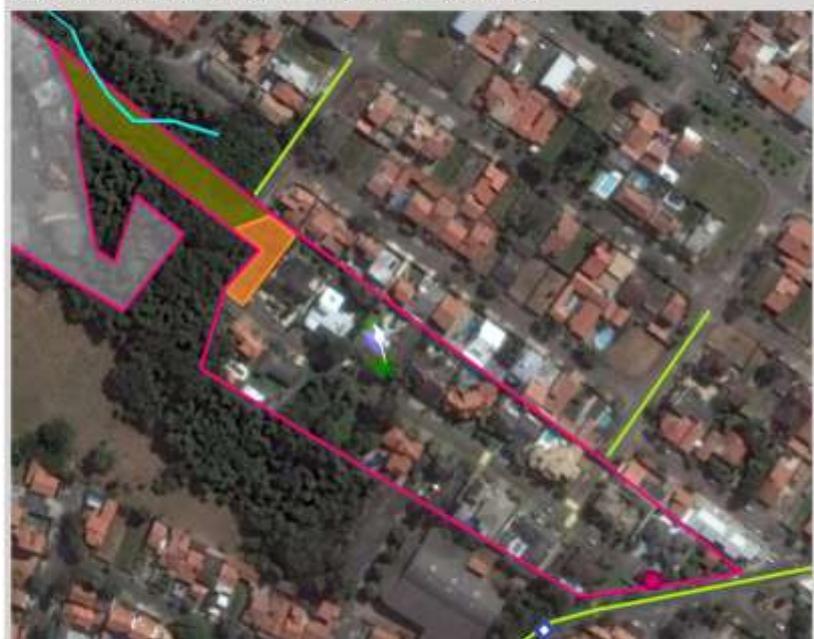


Foto 1: Muro de fechamento em pedra, à esquerda, com passelo de pedestres.



Foto 2: Rua dos Italianos interrompida pelo núcleo.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + M21(-5) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(-5) + IN17(-5) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -80

NUF:  
C9

**C.H. QUINTA DO PORTO**  
End: R. João Ubiali, 333, lt 2 qd A, Chác. Silvania  
Área: **4.425m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2012**  
Bairro: Invernada  
Nº un: **25 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 4186/06  
Média un.: 115m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 25**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal, com edificações padrão integradas às unidades, de pequenas dimensões, implantado em lote do loteamento Sítios de Recreio Silvânica, em processo de reurbanização. O entorno imediato está bastante alterado pela grande quantidade de condomínios que estão aí se implantando.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Testada do núcleo, tendo à esquerda o recuo da portaria e da entrada de veículos; existência de passeio para pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento em alvenaria, com passeio de pedestres

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J2 (28%)	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M4(+10) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P19(+10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN24(+10) + IN29(-15) + IN30(0) = +25

NUF:  
C10

**C.H. CAMBURI**  
End: João Ubiali, 40 - Chác. Silvânia  
Área: 13.440m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Invernada  
Nº un: 32 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 305m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 95**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lote do loteamento Chácaras Silvânia, em processo de reurbanização. Localizado à Rua Pedro Leardini (via marginal da antiga Estrada da Boiada - Campinas-São Paulo) defronte ao NUF C29-Vale do Itamaracá, de grandes dimensões.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo e muro de fechamento; ausência de passeio para pedestres.



Foto 2: Testada principal do núcleo com muro de fechamento e ausência de passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
$\emptyset$		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M13(-10) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN13(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -95

NUF:  
**C11**

**C.H. VILLA TOSCANA**  
End: Pedro Leardini, lote 13A, Chác. Silvânia  
Área: **11.942m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **1998**  
Bairro: Invernada  
Nº un: **13 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 538m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 50**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, implantado em lote do Chácara Silvânia, em processo de reurbanização, com apenas 13 unidades internas; deixou 4 unidades comerciais externas bastante utilizadas pela população local pela ausência de comércio local na região, fazendo com que o núcleo esteja integrado à cidade.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria de acesso ao núcleo, instalada entre a unidade comercial à esquerda e o conjunto da foto abaixo à direita.



Foto 2: Conjunto de unidades comerciais à direita da portaria.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1 (90%)	Contexto do entorno: L1
∅	∅	∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P27(+20) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN28(+20) + IN30(0) = +50

NUF:  
C12

**C.H. MONTEROSSO**  
End: Martinho Leardine, lote 11 - Chác. Silvânia  
Área: 6.120m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2014  
Bairro: Invernada  
Nº un: 20 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 4186/07  
Média un.: 165m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 45**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, com edificações padrão integradas às unidades, implantado em lote do Chácaras Silvânia, em processo de reurbanização. É um dos núcleos mais recentes, criado em região de chácaras bastante alterada pelos núcleos fechados. Por se tratar de esquina, possui grande extensão de muros.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento do núcleo (à dir.) com passeio de pedestres e arborização urbana. À esquerda, muro do NUF C16.



Foto 2: Muro de fechamento à esquerda da Rua José de Oliveira. À direita, lotes do Chácaras Silvânia.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L2
∅		∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M4(+10) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P30(-10) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN31(-10) = -45

NUF:  
C13

**C.H. VILLAGIO DI CORTONA**  
End: R. José de Oliveira, 144, Chác Silvânia  
Área: 5.880m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2009  
Bairro: Invernada  
Nº un: 29 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 125m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 30**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, com edificações padrão integradas às unidades, implantado em lote do Chácaras Silvânia, em região com bastante concentração de núcleos fechados.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria de acesso ao núcleo com as casas padronizadas edificadas pela incorporadora.



Foto 2: Pequena testada de fundos, com muro de fechamento e passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M4(+10) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P30(-10) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN31(-10) = -30

NUF:  
C14

**C.H. BLUMEN-HOF**  
End: José de Oliveira, 50 - Chác. Silvânia  
Área: 10.243,80m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1994  
Bairro: Invernada  
Nº un: 38 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 156m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 55**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Um dos primeiros condomínios horizontais; implantado em 2 lotes unificados do loteamento Chácaras Silvânia, em processo de reurbanização, defronte à Estrada da Boiada (Campinas-São Paulo); com edificações padrão integradas às unidades.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria de acesso ao núcleo seguida de muro de fechamento, com passeio de pedestres.



Foto 2: Muro de fechamento e passeio de pedestres; arborização urbana. À dir., canteiro entre a Via Marginal e a Estrada da Boiada.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
$\emptyset$		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M11(0) + M14(0) + P2(-5) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -55

NUF:  
**C15**

**C.H. VILA ARAUCÁRIA**  
End: R. Pedro Leardini, 172, Chác. Silvânia  
Área: **5.200m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2010**  
Bairro: Invernada  
Nº un: **25 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 4186/07  
Média un.: 120m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 35**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal mais recente, de pequenas dimensões, com edificações padrão integradas às unidades, implantado em lote do Chácaras Silvânia, em processo de reurbanização, defronte para a Estrada da Boiada (Campinas-São Paulo).



**LEGENDA**

- ▭ NUFs em análise
- ▭ Perímetro urbano
- ▭ Principais vias
- ▭ NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Fachada do núcleo com gradil e mureta (desnível do terreno). Com passeio para pedestres.



Foto 2: Casas padronizadas integradas às unidades, construídas pela incorporadora.

**LEGENDA**

- ▭ Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- ▭ Ruas entorno
- ▭ Lotes externos
- ▭ Área Institucional
- ▭ NUFs no entorno
- ▭ APP
- ▭ Área Verde
- ▭ Área Verde com APP
- ▭ Área de Uso Comum
- ▭ APP e AUC
- ▭ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J2 (68%)	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
$\emptyset$		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M4(+10) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P20(+15) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN25(+15) + IN29(-15) + IN30(0) = + 35

NUF:  
C16

**C.H. MILLENIUM**  
End: R. Carlos Penteado Stevenson, Gl. 2  
Área: 115.100m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2000  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: 189 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 435m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 135**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal construído há 16 anos, de grandes dimensões, implantado em vazio urbano compreendido entre o Jardim Paiquerê (a Sul) e loteamento Chácaras Silvânia (a Oeste) e ainda pelo NUF C20-Portal do Quiririm (a Sudeste). O núcleo impediu o prolongamento das Rua das Galvotas e Rua das Araras do Jd. Paiquerê e manteve para uso exclusivo a APP que ficou integrada à Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento deste núcleo à direita, com passeio para pedestres e arborização urbana. À esq., muro do NUF C6.



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo à direita ao fundo, à frente, lote do Jd. Paiquerê. À esq., NUF C12.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D2+D3+D7	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (25%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + P4(-15) + P7(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -135

NUF:  
**C17**

**L.F. PORTO SEGURO VILLAGE**  
End: R. Paiquerê, Gl. B  
Área: **40.436m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2001**  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: **67 lotes**

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 515m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 35**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano formado pelo Jardim Paiquerê (a Norte), pelo NUF C18-Oruam (a Leste) e pelo loteamento Chácara Silvânia (a Oeste). Está contíguo ao NUF C18 e este ao C19, criando um bloco de 580m de extensão Leste-Oeste. O núcleo criou lotes externos para uso comercial e manteve externas a Área Institucional e a Área de Lazer integrada à APP. Entretanto, esta última foi locada atrás da AI, ficando, portanto, sem acesso público.



**LEGENDA**

- █ NUFs em análise
- █ Perímetro urbano
- █ Principais vias
- █ NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento e passeio de pedestres; ajardinamento do recuo. Portaria do núcleo à direita ao fundo.



Foto 2: Muro de fechamento à esquerda com casas do núcleo atrás. À direita, Jardim Paiquerê.

**LEGENDA**

- █ Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- █ Ruas entorno
- █ Lotes externos
- █ Área Institucional
- █ NUFs no entorno
- █ APP
- █ Área Verde
- █ Área Verde com APP
- █ Área de Uso Comum
- █ APP e AUC
- █ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1+K3 (45%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M13(0) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P5(-10) + P8(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -35

NUF:  
C18

**C.H. ORUAM**  
EndH R. Paiquerê, 1359  
Área: 27.450m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1995  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: 38 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 450m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 65**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal dos mais antigos, implantado em vazio urbano então constituído por sítios utilizados para recreação e pequenos pomares, localizado defronte ao Jardim Paiquerê. Nos fundos da gleba original, conformta com área de mata nativa.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo e muro de fechamento à direita. Em seguida à direita, lote comercial externo do NUF16.



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo, passeio de pedestres e arborização urbana.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
∅		∅			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M9(0) + M11(0) + M15(-5) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -65

NUF:  
**C19**

**C.H. VILLAGIO FLORENÇA**  
End: R. Paiquerê, 1289  
Área: **43.700m<sup>2</sup>**

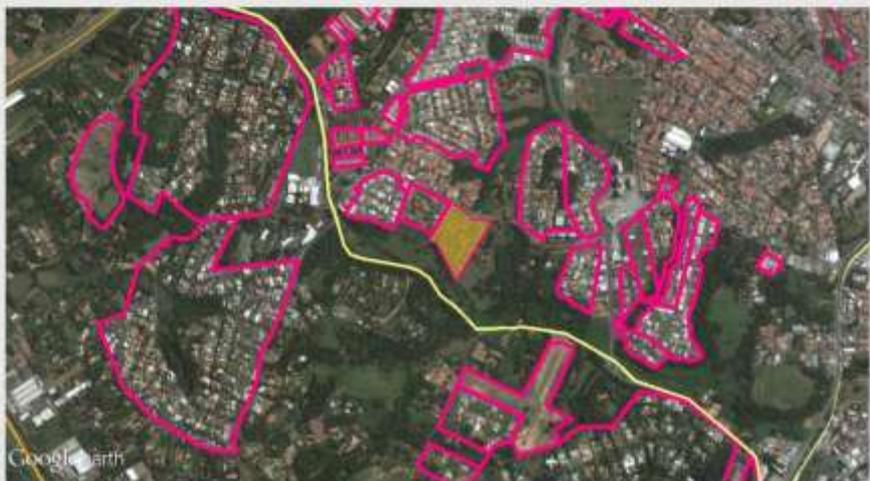
Data Aprov.: **1997**  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: **94 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 330m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 185**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em contiguidade com o NUF C18-Oruam (à esq) que junto ao C17-Porto Seguro Village gerou bloco fechado de 580m, não permitindo a implantação de via entre a Rua Paiquerê, defronte a ele, e a Estrada da Boiada ao Sul. A APP existente na gleba original, nos fundos (a S), foi deixada pra fora do núcleo, ficando isolada entre o muro de fechamento do núcleo e áreas particulares, portanto sem acesso público.



**LEGENDA**

- █ NUFs em análise
- █ Perímetro urbano
- █ Principais vias
- █ NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria de acesso ao núcleo com ajardinamento da calçada.



Foto 2: Muro de fechamento, passeio para pedestres e ajardinamento. Arborização urbana no trecho defronte ao NUF vizinho.

**LEGENDA**

- █ Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- █ Ruas entorno
- █ Lotes externos
- █ Área Institucional
- █ NUFs no entorno
- █ APP
- █ Área Verde
- █ Área Verde com APP
- █ Área de Uso Comum
- █ APP e AUC
- █ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H8	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-15) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN20(-15) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -185

NUF:  
C20

**C.H. PORTAL DO QUIRIRIM**  
End: R. Paiquerê, 530  
Área: 74.550 m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1991  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: 74 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 700m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 140**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano formado pela região central da cidade a Leste e Nordeste e pelos loteamentos de chácaras (Silvânia, Dolis Córregos, Joapiranga, Village Sans Souci) a Sul e Sudoeste. A APP ficou fora do perímetro fechado do núcleo, porém somente houve acesso público a ela pela Av. Invernada quando da implantação do NUF C21-Loteamento Paiquerê no ano 2000.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo e passeio de pedestres. Ao fundo à esquerda, condomínio vertical contíguo com 3 torres.



Foto 2: Muro de fechamento, passeio de pedestres e arborização urbana.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L3

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + P3(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -140

NUF:  
C21

**L.F. PAIQUERÊ**

End: R. Francisco Glicério  
Área: 57.200m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1999

Bairro: Paiquerê

Nº un: 49 lotes

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 680m<sup>2</sup>

Nota:

- 140

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implando em contiguidade ao NUF C20-Portal do Quiririm, formando bloco fechado de 400m x 370m, inviabilizando outras vias de conectividade da região Oeste em relação á área central da cidade. Localizou-se em vazio urbano existente junto a essa área urbanizada mais central, ao lado do Parque Resid. Colina do Sol (a Leste). A quase totalidade das APPs ficaram externas ao núcleo, com acesso público, havendo pequeno trecho interno.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo com elemento identitário, substituindo portaria, seguido à direita pelo muro.



Foto 2: Área Institucional externa ao núcleo à direita, seguida pelo muro de fechamento. Existência de passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- ~ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L3

**ANÁLISE PONDERADA**

M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -140

NUF:  
C22

**L.F. ATHENAS**  
End: R. Paiquerê, Sítio São José  
Área: 38.327m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2004  
Bairro: Paiquerê  
Nº un: 47 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 530m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 60**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazão urbana existente defronte ao NUF C21-Loteamento Paiquerê e contíguo a desmembramento (a Leste). As Áreas Institucionais foram locadas na testada da gleba original, parcialmente fora do perímetro fechado; a Área de Lazer com APP integrada está locada fora do núcleo, entre o muro deste e as áreas particulares, estando portanto sem acesso público.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo ao fundo; ao centro, a porção pública de uma das Área Institucionais.



Foto 2: Núcleo à direita, com faixa de desaceleração para acumulação de veículos; à esquerda, Portal do Quiririm (cond. vert.)

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G4	Localização da Área Verde: H8	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (43%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN20(-15) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -60

NUF:  
C23

**C.H. MOINHO VERDE**

End: R. Ulisses Pedroso Oliveira Filho, 1000  
Área: 4.300m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1992

Bairro: Sto Antônio

Nº un: 22 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 1142/73

Média un.: 110m<sup>2</sup>

Nota:

- 25

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Um dos primeiros condomínios horizontais da cidade, de pequenas dimensões (aproximadamente 60m x 70m), composto por edificações padronizadas integradas às unidades, ocupando parcialmente pequeno vazio urbano existente entre o Parque Terranova a Leste e o Parque Resid. Recanto do Sol a Oeste.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Entrada com portão e muro de fechamento, calçada com ajardinamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Núcleo à direita, com ajardinamento da calçada. Ao fundo, Shopping Valinhos; à esquerda, muro do NUF C26-Monte Carlo.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M9(0) + M11(0) + M14(0) + P1(0) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -25

NUF:  
C24

**L.F. OURO VERDE**

End: R. Dr. Eraldo A. Franzese, S. Invernada  
Área: 38.403m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2001

Bairro: Paiquerê

Nº un: 49 lotes

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 510m<sup>2</sup>

Nota:

+ 45

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano, quando só havia nessa pequena região, o NUF C26-Monte Carlo. Não foi previsto eventual prolongamento de via marginal do C26. Além disso, esses dois núcleos somados aos C25, C27 e C28, criaram um bloco fechado de grandes dimensões (aprox. 650m x 420m) que dificultaram muito a mobilidade local, restrita às Ruas Paiquerê, Eraldo Aurélio Franzese e Estrada da Boiada.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Protaria do núcleo, com faixa de desaceleração, tendo à direita a área de Lazer e APP e, à esquerda, lotes de uso comercial.



Foto 2: Lotes comerciais externos na Rua Eraldo Aurélio Franzese.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H3+H8	Localização de APP: I4+I5	Integração à paisagem urbana: J5	Integração à vida urbana: K1+K2+K3	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + 2xM8(-20) + M11(0) + M15(-5) + M20(+10) + P2(-5) + P5(-10) + P9(+10) + P12(+10) + P14(+10) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN19(+10) + IN28(+20) + IN30(0) = +45

NUF:  
C25

**L.F. VILLAGGIO CANTO DEL BOSCO**

End: R. Paiquerê, Gl. A  
Área: 31.442m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2011

Bairro: Paiquerê

Nº un: 38 lotes

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 500m<sup>2</sup>

Nota:

- 115

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado de pequenas dimensões, porém locado de forma contígua aos NUFs C24-Ouro Verde e C26-Monte Carlo, que também se se somaram aos C27-Vila Brasileira e C28-Reserva das Palmeiras, criando grande bloco fechado. As Áreas Institucional e de Lazer estão localadas dentro dos muros. Não previu via marginal ao córrego existente nos fundos, que poderia ser prolongada a partir do NUF C26, gerando melhores condições de mobilidade.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo e parte da Área Institucional a sua esquerda. Passelo de pedestres. À direita, Shopping Valinhos.



Foto 2: À esquerda, início da faixa de desaceleração do núcleo, com ajardinamento e passelo de pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P2(-5) + P5(-10) + P7(-10) + P10(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -115

NUF:  
C26

**C.H. MONTE CARLO**

End: R. Paiquerê, 165  
Área: 33.100m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1992

Bairro: Paiquerê

Nº un: 24 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 1142/73

Média un.: 900m<sup>2</sup>

Nota:

- 35

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Um dos primeiros condomínios horizontais implantados em Valinhos, em vazio urbano, defronte ao loteamento Parque Terranova, então destinado a classes de médio a alto poder aquisitivo. A região então se caracterizava como um grande vazio urbano, com sítios e glebas, sendo vários deles sem utilização rural ou de lazer. O núcleo possui APP ao longo de sua divisa Leste e ao lado faixa não edificável para a futura implantação de Via Marginal, não aberta até hoje.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento do núcleo e calçada ajardinada e com passeio para pedestres.



Foto 2: Muro do núcleo à direita; à esquerda no fundo, casas do loteamento Pq. Terranova.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(+5) + M10(0) + M11(0) + M14(0) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -35

NUF:  
C27

**C.H. VILA BRASILIANA**  
End: R. Dr. Adhermar de Barros, 703  
Área: 26.197m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2002  
Bairro: Apago Fogo  
Nº un: 42 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 450m<sup>2</sup>

**Nota:**  
- 95

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de conformação peculiar, sendo muito longo (sentido Norte-Sul) e bem pouco estreito, havendo uma parte do núcleo fechado que se compõe de uma única fileira de lotes cujas frentes se voltam para a face interna do muro. Esta configuração foi provavelmente fator determinante para a opção pelo instituto jurídico do fracionamento, pois este significam menores doações de áreas públicas. A testada do núcleo defronta com o Parque Terranova. Compõe bloco fechado com núcleos vizinhos.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo, faixa de desaceleração, muro e calçada com ajardinamento e passeio de pedestres.



Foto 2: Núcleo à esquerda; à direita, casa de sítio remanescente entre este e o NUF C26-Monte Carlo.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I1	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M11(0) + M14(0) + P2(-5) + P5(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -95

NUF:  
C28

**L.F. RESERVA DAS PALMEIRAS**

End: R. Dr. Adhemar de Barros, Gl. A  
Área: 76.157m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2005

Bairro: Apaga Fogo

Nº un: 114 lotes

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 540m<sup>2</sup>

Nota:

- 140

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado junto aos NUFs C24-Ouro Verde, C225-Villaggio Canto del bosco, C26-Monte Carlo e C27-Vila Brasileira, compondo grande bloco fechado que obstaculiza a mobilidade. As APPs integradas às Áreas de Lazer, nos limites Leste e Oeste, ficaram fora do fechamento porém isoladas, sem acesso público. A Área Institucional está fora no núcleo, ao lado da portaria.



**LEGENDA**

- ▭ NUFs em análise
- ▭ Perímetro urbano
- ▭ Principais vias
- ▭ NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Núcleo à direita com faixa de desaceleração, muro de fechamento, ajardinamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Área Institucional à esquerda, delimitada por alambrado; à direita, muro de fechamento do núcleo. Passeio de pedestres.

**LEGENDA**

- ▭ Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- ▭ Ruas entorno
- ▭ Lotes externos
- ▭ Área Institucional
- ▭ NUFs no entorno
- ▭ APP
- ▭ Área Verde
- ▭ Área Verde com APP
- ▭ Área de Uso Comum
- ▭ APP e AUC
- ▭ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D1+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H8	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 3xM8(-20) + M10(0) + M14(0) + M19(-10) + P3(-10) + P5(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN20(-15) + IN22(-15) + IN29(0) + IN30(0) = -140

NUF:  
C29

**L.F. VALE DO ITAMARACÁ**

End: Rod. Visc. de Porto Seguro  
Área: 461.662M<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1978

Bairro: Vale Itamaracá

Nº un: 298 lotes

Lei Fed: 58/37

Lei Mun: 1325/74

Média un.: 900m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 215**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado de dimensões muito grandes (aprox. 650m x 400m); a seu lado, em contiguidade, após 5 anos, implantou-se o Colégio Visc. Porto Seguro e em mais 4 anos, em nova contiguidade o NUF C30-VIII. Visc. Itamaracá, o que gerou um bloco impermeável de aprox. 1.600m x 830m, obstaculizando a mobilidade entre as chácaras dos loteamentos Dois Córregos e Joapiranga (a S e SO) e as do lot. Chác. Silvânia, e outras áreas urbanizadas a Nordeste. As Áreas de Lazer com APP estão dentro do fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Arborização de grande porte existente na testada do núcleo com a Estr. da Bolada, com muro de fechamento atrás.



Foto 2: Muro de fechamento sem passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B5	Configuração da Testada C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L5

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P31(-15) + IN1(+10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN32(-15) = -215

NUF:  
C30

**L.F. VILLAGGE VISC. ITAMARACÁ**

End: Alameda Itatiba  
Área: 508.515m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1991/92 Lei Fed: 6766/79  
Bairro: Vale Itamaracá Lei Mun: 1325/74  
Nº un: 271 lotes Média un.: 1.000m<sup>2</sup>

Nota:  
**- 275**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado composto por 2 etapas, de dimensões muito grandes implantado em fazenda localizada entre os loteamentos Sítios de Recreio dos Cafezais, Joapiranga, Dois Córregos e NUF C29-Vale do Itamaracá, além da Escola Visconde de Porto Seguro (aN). Este núcleo somado às áreas da escola e do mencionado C29 promoveram um bloco gigante impermeável, obstaculizando a mobilidade nessa porção do Setor C.. As Áreas de Lazer com APPs estão localizadas dentro do núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo com faixa de desaceleração à esquerda; à direita, Sítios de Recreio dos Cafezais (chácaras).



Foto 2: Muro de fechamento e calçada com arborização urbana e passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A3	Tamanho NUF: B5	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L2

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M11(0) + M16(-10) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN2(-10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -275

NUF:  
C31

**C.H. RESERVA DO ITAMARACÁ 2**  
End: Al. Itaipava, área 2, Chác. Joapiranga  
Área: 80.009m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2012  
Bairro: Joapiranga  
Nº un: 70 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 4186/07  
Média un.: 420m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 105**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em áreas remanescentes do loteamento Chácara Joapiranga II, tendo a Leste o NUF 29-Vale do Itamaracá e nas demais confrontações, chácaras do Joapiranga. A APP integra a área de lazer coletiva, a Área Institucional foi locada fora do fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Rua não pavimentada que confronta com a gleba a Oeste, em toda a extensão N-S, com portaria à direita.



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo em desnível elevado em relação à rua, sem passeio de pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M5(+10) + M6(-10) + M13(-10) + M18(-15) + P3(-10) + P7(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -105

NUF:  
C32

**L.F. IPÊ DOURADO**

Rod. Visc. Porto Seguro, lote 8A, Chác. 2 Córregos Bairro: Dois Córregos  
Área: 96.705m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2006

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Nº un: 58 lotes

Média un.: 1.050m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 50**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em lotes unificados do loteamento de chácaras Dois Córregos em processo de reurbanização, e em contiguidade com os NUFs C33-Querência (a SO) e C35-Village Sans Souci, reforçando a obstaculização da mobilidade local e no entorno. Não doou Área para uso Institucional. As Áreas de Lazer estão locadas dentro do núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo defronte ao alargamento da Estrada da Boiada.



Foto 2: Vista da contiguidade entre este núcleo e o NUF C33-Querência, este atrás do muro.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K2 (30%)	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M11(0) + M18(-15) + M19(-10) + P3(-10) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P13(-10) + P16(0) + P26(+10) + P28(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN30(0) = -50

NUF:  
C33

**C.H. QUERÊNCIA**  
End: Est. das Chácaras, 351  
Área: 59.116m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1999  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 63 un.  
Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 620m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 105**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lotes do loteamento Dois Córregos, em processo de reurbanização e em contiguidade com os NUFs C32-Ipê Dourado (a N e L) e C35-Village Sans Souci (a SE), reforçando a obstaculização promovida pelo C35.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo com faixa de desaceleração; calçada com arborização urbana e passeio de pedestres.



Foto 2: Entrada de serviço do núcleo e muro de fechamento.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1
$\emptyset$		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M11(0) + M18(-15) + P3(-10) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -105

NUF:  
C34

**L.F. VILLA D'ESTE**  
End: Est. das Chácaras, 575  
Área: 26.966m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1994  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 15 un.  
Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 1.500m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 80**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lotes do loteamento Dois Córregos, processo de reurbanização e contiguidade, a Leste, com o NUF C35-Village Sans Souci., reforçando a obstaculização casada por aquele.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo e pequena área de desaceleração.



Foto 2: Muro de fechamento e calçada gramada sem passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M5(-5) + M11(0) + M18(-15) + P2(-5) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN4(+10) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -80

NUF:  
C35

**L.F. VILLAGE SANS SOUCI**  
End: Rod. Com. Guilherme Mamprim  
Área: 1.047.157m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1973  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 119 lotes  
Lei Fed: 58/37  
Lei Mun:  
Média un.: 6.500m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 225**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado, originalmente para chácaras, implantado na Fazenda São José, defronte à Rodovia Guilherme Mamprim - acesso da Rod. Anhanguera a Valinhos - de muito grandes dimensões (aprox. 1.200m x 1.300m), gerando grande porção urbanizada fechada, obstaculizando a mobilidade. Isto foi reforçado pelos NUFs C32, C33, C34 e C 36., num bloco de aprox. 1.400m (L-O) x 1.650m (N-S). As Áreas de Lazer integradas às APPs estão localizadas dentro do fechamento.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria à Rod. Guilherme Mamprim, seguida de muro com gramado frontal.



Foto 2: Muro de fechamento pela Estrada da Boiada, sem passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A3	Tamanho NUF: B5	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K1 (40%)	Contexto do entorno: L5

**ANÁLISE PONDERADA** M3(-10) + M7(-20) + 2xM8(-20) + M13(-10) + M14(0) + M18(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P31(-15) + IN2(-10) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN12(-5) + IN13(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN26(+10) + IN30(-15) = -225

NUF:  
C36

**L.F. FAZENDA SÃO JOSÉ**  
End: Rod. Com. Guilherme Mamprim  
Área: 399.486m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 383 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 1325/74  
Média un.: 600m<sup>2</sup>

Nota:  
- 275

### LOCALIZAÇÃO NA CIDADE

Loteamento fechado implantado em remanescente da Fazenda São José, em contiguidade com o NUF C35-Village Sans Souci, gerando bloco fechado de 1.400m x 1.650m que obstaculiza grande porção do Setor C. As Áreas de Lazer associadas às APPs foram localizadas dentro do fechamento e a Área Institucional é externa ao núcleo. A área não parcelada deste loteamento localizada a Norte, entre os córregos e próxima ao C35, é onde está a casa sede da Fazenda que foi mantida como de uso comum aos moradores.



#### LEGENDA



### ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno

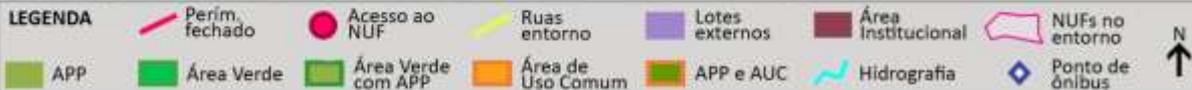


Foto 1: Muro de fechamento sem passeio de pedestres, ao fundo à direita, acesso à portaria.



Foto 2: Muro de fechamento em desnível em relação à Rod. Guilherme Mamprim; ponto de ônibus sem passeio de pedestres.

#### LEGENDA



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B5	Configuração da Testada: C4	Mobilidade no entorno: D2+D1+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xMB(-20) + M13(-10) + M16(-10) + M19(-10) + P4(-15) + P5(-10) + P7(-10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN15(-10) + IN17(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -275

NUF:  
C37

**C.H. VILLA LOMBARDA**  
End: Al. Itajubá, lote 1A, Chác. 2 Córregos  
Área: 159.606m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2004  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 93 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 1.050m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 200**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em lotes do loteamento Dois Córregos, em processo de reurbanização, localizado à Alameda Itajubá (via marginal da Rodovia Anhanguera). As Áreas de Lazer integradas às APPs estão localadas dentro do fechamento. A Área Institucional é externa ao núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento na Alameda Itajubá com passeio de pedestres. Não há arborização.



Foto 2: Muro de fechamento do núcleo Alameda Itatuba, sem calçada delimitada nem passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D7+D5+D2	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1+E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M7(-20) + 2xM8(-15) + M13(-10) + M18(-15) + M19(-10) + P4(-15) + P7(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN6(-15) + 2xIN7(-10) + IN9(+5) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -200

NUF:  
D1

**C.H. VILA IMPERIAL**

End: R. Itatiba, Gl. 4A1  
Área: 8.196m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2012

Bairro: São Cristóvão

Nº un: 40 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 4186/07

Média un.: 130m<sup>2</sup>

Nota:

- 30

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal de pequenas dimensões, com casas padrão integradas às unidades, implantado em vazio urbano existente na região mais central localizada entre Vila Geneveva e Vila Jair, a 50m da Av. Joaquim Alves Correa, via esta que corta a cidade no sentido Noroeste-Sudeste e leva a Vinhedo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo com as casas padronizadas edificadas pelo incorporadora.



Foto 2: Núcleo à direita com passeio para pedestres, tendo ao fundo a Vila Geneveva.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M9(0) + M11(0) + M14(0) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN29(-15) + IN30(0) = -30

NUF:  
D2

**C.H. VILLAGGIO DI FIORI**  
End: R. Sebastião Barbarini, 105  
Área: 20.897m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Ortizes  
Nº un: 34 un.

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 420m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 100**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em pequeno vazio urbano formado pelos loteamentos Jd. São Pedro, a Norte, Jardim Eliza, a Oeste, e o NUF D3-Maison Blanche, a Sul. Interrompeu a Rua Sebastião Barbarini e se implantou de forma contígua ao NUF mencionado.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo pela Rua Sebastião Barbarini, interrompida.



Foto 2: Vista do muro de fechamento pela Rua João Bissoto Filho, em confrontação de 10m que não possui passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D3+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J4	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L1
$\emptyset$		$\emptyset$		$\emptyset$	

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + 2xM8(-20) + M14(0) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P24(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + 2xIN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN21(0) + IN29(-15) + IN30(0) = -100

NUF:  
D3

**L.F. MAISON BLANCHE**  
End: R. João Bissoto Filho  
Área: 149.500m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1982  
Bairro: Ortizes  
Nº un: 142 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 1325/74  
Média un.: 650m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 210**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado após aprovação, implantado em zona urbana, em gleba de configuração muito irregular, cuja maior dimensão longitudinal (sentido NO-SE) é de aproximadamente 840m, impondo grande bloqueio à mobilidade, além de interromper 2 vias - dos loteamentos Jd. Eliza e Pedra Verde. As Áreas de Lazer estão dentro do núcleo e não houve destinação de Área para uso Institucional.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Testada do núcleo na Rua João Bissoto Filho, com passeio para pedestres.



Foto 2: Rua Carmo Persegnette interrompida pelo fechamento.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B4	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D3+D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H2	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M7(-20) + 3xM8(-20) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P4(-15) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN6(-15) + 3xIN7(-10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -210

NUF:  
D4

**L.F. VILLAGIO SAN MARINO**

End: R. João Bissoto Filho  
Área: 45.300m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2003

Bairro: Ortizes

Nº un: 99 lotes

Lei Fed: 6766/79

Lei Mun: 2978/96

Média un.: 300m<sup>2</sup>

Nota:

- 30

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**



**LEGENDA**

- █ NUFs em análise
- █ Perímetro urbano
- █ Principais vias
- █ NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



**LEGENDA**

- █ Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- █ Ruas entorno
- █ Lotes externos
- █ Área Institucional
- █ NUFs no entorno
- █ APP
- █ Área Verde
- █ Área Verde com APP
- █ Área de Uso Comum
- █ APP e AUC
- █ Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B3	Configuração da Gleba: C5	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E2	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H3	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3+K2 (48%)	Contexto do entorno: L1
		$\emptyset$			

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-10) + 2xM8(-20) + M12(-5) + M16(-10) + M20(+10) + P3(-10) + P9(+10) + P12(+10) + P17(-10) + P26(+10) + P29(0) + IN1(+10) + IN5(-5) + 2xIN7(-10) + IN11(0) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN19(+10) + IN27(+10) + IN30(0) = -30

NUF:  
D5

**L.F. JARDIM FIORELA**  
End: Rod. Andradas, Gl. B  
Área: 32.730m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2009  
Bairro: Ponte Alta  
Nº un: 61 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 420m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**+ 60**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado implantado em vazio urbano existente na orla da Rodovia dos Andradas, (que liga Valinhos a Vinhedo), formada pelo arco S-O-N composto pelos loteamentos Jardim, Lorena, Jd. Panorama, Vila Genevê e Vila Jair. Gleba original de formato irregular com pequena testada para a rodovia. O núcleo isolou a APP com mata nativa entre seu muro e o córrego, deixando-a sem acesso público.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N  
↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Acesso ao núcleo a partir da rodovia com inexistência de passeio para pedestres.



Foto 2: Portaria do NUF ao fundo, Área Institucional à direita e Área de Lazer à esquerda.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus

N  
↑

Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C1	Mobilidade no entorno: D3+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E4	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H3	Localização de APP: I5	Integração à paisagem urbana: J4	Integração à vida urbana: K5	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M14(0) + M20(+10) + P2(-5) + P9(+10) + P12(+10) + P15(-10) + P24(0) + P27(+20) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN11(0) + IN13(+5) + IN16(+10) + IN19(+10) + IN28(+20) + IN29(-15) + IN30(0) = +60

NUF:  
D6

**C.H. VILA SANTA ROSA**  
End: Rua Adelino Venturini, Gl. 9A  
Área: **10.860m<sup>2</sup>**

Data Aprov.: **2012**  
Bairro: Ponte Alta  
Nº un: **60 un.**

Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 4189/07  
Média un.: 130m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 25**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio residencial de pequenas dimensões, com casas padrão integradas às unidades, implantado em vazio urbano localizado entre o Parque Florence (a S), Jardim do Lago (a O) e Jardim Lorena (a N), confrontando a L com a Rod. Dos Andradas, que leva a Vinhedo. Nesta testada apresenta desnível de aproximadamente 8 m de altura.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Muro de fechamento à direita com passeio pavimentado para pedestres.



Foto 2: Vista do núcleo à esquerda pela Rod. dos Andradas, com desnível de aproximadamente 8m.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A1	Tamanho NUF: B1	Configuração da Testada: C5	Mobilidade no entorno: D4+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F1
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H6	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M4(+10) + M9(0) + M11(0) + M14(0) + M19(-10) + P1(0) + P10(-5) + P11(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN8(+10) + IN10(+5) + IN13(+5) + IN17(-5) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -25

NUF:  
D7

**L.F. PORTAL DO LAGO**

End: R. Geraldo de Gasperi, 695, Lt 13A, 2 Córregos  
Área: 101.300m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1998

Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 79 un.

Lei Fed: 4591/64

Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 750m<sup>2</sup>

Nota:  
- 115

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Loteamento fechado localizado em 6 lotes do loteamento de chácaras Dois Córregos, configurando reurbanização, o que significa que não gerou efeitos negativos sobre a mobilidade pois as quadras do loteamento original já estavam constituídas, além de não ter interrompido vias. O núcleo possui lago e APP, convertida em Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria e muro de fechamento do núcleo com passeio para pedestres localizado apenas do lado direito.



Foto 2: Testada de fundos do núcleo pela Estrada da Boiada com passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C4 (30%)	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M11(0) + M16(-10) + P3(-10) + P7(-10) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -115

NUF:  
D8

**C.R. GREEN BOULEVARD**  
End: Av. Antonio Bento Ferraz, 215, 2 Córregos  
Área: 75.940m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Dois Córregos  
Nº un: 62 un.  
Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1141/73  
Média un.: 770m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 80**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em 4 lotes do loteamento de chácaras Dois Córregos, em processo de reurbanização, que não gerou efeitos negativos na mobilidade porque não interrompeu vias existentes, situa-se em quadra urbana consolidada, mesmo que seja de grandes dimensões, e baixa densidade habitacional. O núcleo reservou a área de quadras, piscina e construção, existentes na chácara original, como Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise (Yellow box)
- Perímetro urbano (Red line)
- Principais vias (Yellow line)
- NUFs no entorno (Pink outline)

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Testada frontal do núcleo com muro e passeio para pedestres.



Foto 2: Testada de fundos do núcleo com muro e passeio para pedestres.

**LEGENDA**

- Perim. fechado (Pink outline)
- Acesso ao NUF (Red circle)
- Ruas entorno (Yellow line)
- Lotes externos (Purple box)
- Área Institucional (Dark red box)
- NUFs no entorno (Pink outline)
- APP (Green box)
- Área Verde (Light green box)
- Área Verde com APP (Dark green box)
- Área de Uso Comum (Orange box)
- APP e AUC (Light orange box)
- Hidrografia (Blue wavy line)
- Ponto de ônibus (Blue diamond)

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2 (9%)	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I6	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M11(0) + M16(-10) + P3(-10) + P6(+5) + P10(-5) + P11(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -80

NUF:  
D9

**L.F. VILLAGIO SAN PIETRO**  
End: Rod. Visc. Porto Seguro, Gl. A  
Área: 65.750m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2008  
Bairro: Country Club  
Nº un: 42 lotes

Lei Fed: 6766/79  
Lei Mun: 2978/96  
Média un.: 1.000m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 90**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em lotes do loteamento Chácara São Bento, em processo de reurbanização, que, portanto, não gerou efeitos negativos sobre a mobilidade pois não interrompeu vias existentes, situa-se em quadra urbana consolidada, mesmo que seja de grandes dimensões, e baixa densidade habitacional. O núcleo reservou a área de quadras, piscina e construção, existentes na chácara original, como Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Via de desaceleração para acesso ao núcleo, com muro de fechamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Testada de fundos com muro de fechamento, passeio para pedestres na Estrada da Boiada e Via Marginal a esta.

**LEGENDA**

- Perim. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- ◆ Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A5	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D7+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E1	Acessibilidade no transporte coletivo: F3
Localização de Área Institucional: G1	Localização da Área Verde: H1	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M1(+10) + M6(-10) + M11(0) + M18(-15) + M19(-10) + P3(-10) + P6(+5) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN3(+15) + IN5(-5) + IN9(+5) + IN10(+5) + IN14(-5) + IN15(-10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -90

NUF:  
D10

**C.H. ITAMAMBUCA**  
End: R. Dr. Alfredo Zacharias, 1510  
Área: 37.273m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 1996  
Bairro: Sta Escolástica  
Nº un: 105 un.  
Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 1142/73  
Média un.: 220m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 120**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em vazio urbano de uso rural, constituído por sítios, vazio este rodeado pelos loteamentos Jd. Pacaembu e Jd. do Lago (a N), Jd Morada do Sol (a NO) e pelo loteamento de chácaras Dois Córregos (a O). Foi precursor de núcleos fechados nessa região, pois há dois em processo de implantação a Oeste dele. Nos fundos, confronta com córrego, existindo APP com mata nativa que se constituem Área Coletiva de Lazer.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno

N ↑

**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo com muro de fechamento e passeio para pedestres.



Foto 2: Hospital e cond. vertical existentes no entorno: uso e ocupação variados.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus

N ↑

Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B2	Configuração da Testada: C2	Mobilidade no entorno: D2+D5	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F2
Localização de Área Institucional: G6	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K4	Contexto do entorno: L1

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M5(-5) + M8(-20) + M13(-10) + M15(-5) + P2(-5) + P10(-5) + P11(-10) + P15(-10) + P16(0) + P28(-15) + P29(0) + IN1(+10) + IN4(+10) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN17(-5) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN29(-15) + IN30(0) = -120

NUF:  
D11

**C.H. BOSQUES DOS CAMBARÁS**  
End: R. José Mamprim, 930  
Área: 62.720m<sup>2</sup>

Data Aprov.: 2006  
Bairro: Santa Claudina  
Nº un: 121 un.  
Lei Fed: 4591/64  
Lei Mun: 2979/96  
Média un.: 385m<sup>2</sup>

**Nota:**  
**- 120**

**LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

Condomínio horizontal implantado em gleba da zona urbana em região rural, na divisa com Vinhedo, por onde se dá o acesso ao empreendimento, pois por Valinhos, a distância dela até via pavimentada é de 1300m. O núcleo isolou a APP e área de mata nativa, confinando-as entre seu muro e o Ribeirão Pinheiros, deixando-as sem acesso público. A Área Institucional foi locada na testada do núcleo.



**LEGENDA**

- NUFs em análise
- Perímetro urbano
- Principais vias
- NUFs no entorno



**ANÁLISE GRÁFICA URBANÍSTICA: NUF e entorno**



Foto 1: Portaria do núcleo na divisa municipal: à esquerda, via da cidade de Vinhedo que dá acesso ao núcleo.



Foto 2: Muro de fechamento com ausência de passeio para pedestres à esquerda; ao fundo fim da pavimentação na rua José Mamprim.

**LEGENDA**

- Perím. fechado
- Acesso ao NUF
- Ruas entorno
- Lotes externos
- Área Institucional
- NUFs no entorno
- APP
- Área Verde
- Área Verde com APP
- Área de Uso Comum
- APP e AUC
- Hidrografia
- Ponto de ônibus



Distância da Área Urbanizada: A2	Tamanho NUF: B3	Configuração da Testada: C3	Mobilidade no entorno: D2+D6	Mobilidade de pedestre no alinhamento: E3	Acessibilidade no transporte coletivo: F4
Localização de Área Institucional: G3	Localização da Área Verde: H7	Localização de APP: I3	Integração à paisagem urbana: J1	Integração à vida urbana: K3 (25%)	Contexto do entorno: L5

**ANÁLISE PONDERADA** M2(+10) + M6(-15) + M8(-20) + M13(-10) + M18(-15) + P3(-10) + P9(+10) + P11(-10) + P15(-10) + P17(-10) + P26(+10) + P31(-15) + IN1(+10) + IN5(-5) + IN7(-10) + IN12(-5) + IN14(-5) + IN16(+10) + IN18(-10) + IN22(-15) + IN27(+10) + IN32(-15) = -120

Nos itens 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6 são apresentados os resultados da Análise Ponderada; a seguir, a Nos itens 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6 são apresentados os resultados da Análise Ponderada; a seguir, a Conclusão com os argumentos finais apontando os entraves e as potencialidades de aplicação do trabalho aqui desenvolvido para aplicação prévia em novos NUFs.

A pontuação auferida em cada NUF – apontada na Tabela 6 - também foi computada separadamente pelo conjunto dos efeitos na Mobilidade (M), na Paisagem (P) e na Integração (In) à dinâmica urbana e seus resultados estão apresentados a seguir, destacando-se em cinza a pontuação parcial positiva para cada um dos olhares em e em salmão claro a pontuação positiva total do NUF.

**Tabela 6: Análise Ponderada: pontuações parcial e total**

<b>Nº</b>	<b>NOME DO NUF</b>	<b>M</b>	<b>P</b>	<b>In</b>	<b>Total</b>
<b>A1</b>	L.F. VILA DO SOL	-90	-50	-55	-195
<b>A2</b>	C.H. VILA DE SÃO LOURENÇO	-35	-20	-10	-65
<b>A3</b>	C.H. TERRAS DO CARIBE	-60	-55	-50	-155
<b>A4</b>	C.H. TERRAS DO ORIENTE	-90	-40	-55	-185
<b>A5</b>	L.F. FLOR DA SERRA	-75	-35	-30	-140
<b>A6</b>	L.F. VILLAGGIO DI NAPOLI	-80	-5	-50	-135
<b>A7</b>	L.F. LE VILLAGE	-70	+20	-5	-55
<b>A8</b>	L.F. MONT'ALCINO	-60	-10	-20	-90
<b>A9</b>	L.F. SÃO DOMINGOS	-25	+5	+20	<b>0</b>
<b>A10</b>	C.H. SÃO JOAQUIM	-90	-55	-80	-225
<b>A11</b>	L.F. MADRE MARIA VILLAC	-80	0	-25	-105
<b>A12</b>	L.F. VIVENDA DAS PITANGUEIRAS	-50	-50	-35	-135
<b>A13</b>	L.F. VIVENDA DAS CEREJEIRAS	-80	-50	-60	-190
<b>A14</b>	L.F. VILLAGE SANTA CLARA	-40	-40	-30	-110
<b>A15</b>	C.H. PORTO DO SOL	-65	-85	-65	-215
<b>A16</b>	C.H. MIRANTE DO LENHEIRO	-65	-35	-35	-140
<b>A17</b>	<b>C.H. VILLAGGIO VENETO</b>	-10	+15	+35	<b>+40</b>
<b>A18</b>	L.F. JARDIM COLINA DOS COQUEIROS	-25	0	+20	-5
<b>A19</b>	C.H. VIVENDA DAS QUARESMEIRAS	-30	-45	-15	-90
<b>A20</b>	C.H. CANTERVILLE RESIDENCE	-10	-65	-15	-90

<b>A21</b>	L.F. CHÁCARA FLORA	-70	-40	-35	-145
<b>A22</b>	L.F. VILA REAL	-10	-10	<b>+20</b>	<b>0</b>
<b>A23</b>	L.F. VILA ROMANA	-35	<b>+25</b>	<b>+45</b>	<b>+35</b>
<b>A24</b>	C.H. VILLAGE MONET	-30	-5	+5	-30
<b>A25</b>	<b>C.H. SOLARIUM</b>	<b>+10</b>	<b>+25</b>	<b>+60</b>	<b>+95</b>
<b>B1</b>	C.H. ITAPEMA	-40	0	+5	-35
<b>B2</b>	C.H. TABATINGA	-20	-60	-40	-125
<b>B3</b>	C.H. ÁGUAS DA SERRA	-75	+25	0	-50
<b>B4</b>	L.F. SANTA TEREZA	-25	+5	+40	+20
<b>B5</b>	C.H. VILLA FONTANA	0	-45	-10	-55
<b>B6</b>	L.F. VILLAGE CEDROS DO LIBANO	-30	<b>+5</b>	<b>+45</b>	<b>+20</b>
<b>B7</b>	L.F. VILLAGIO FIORENTINO	-55	-45	-35	-135
<b>B8</b>	<b>C.H. MARIA REGINA</b>	-10	<b>+20</b>	<b>+40</b>	<b>+50</b>
<b>B9</b>	C.H. PORTAL DO JEQUITIBÁ	-60	-65	-70	-195
<b>B10</b>	L.F. VITA VERDI	-55	-35	-25	-115
<b>B11</b>	C.H. MOINHO DE VENTO	-80	-80	-105	-265
<b>B12</b>	C.H. CISALPINA PARK	-85	-70	-110	-265
<b>C1</b>	L.F. ZURICH DORF	-80	+10	-15	-85
<b>C2</b>	PQ LAUSANNE/COLINA DOS ÁLAMOS	-70	-55	-70	-195
<b>C3</b>	C.H. FLORADA DA MATA	-25	-40	-5	-70
<b>C4</b>	C.H. SERRA D'AGUA	0	-30	-10	-45
<b>C5</b>	C.H. TABAPUÃ	-20	-65	-35	-120
<b>C6</b>	C.H. MORADA DAS NASCENTES	-55	-25	-20	-100
<b>C7</b>	C.H. ALDEIA DA MATA	-25	-65	-35	-115
<b>C8</b>	C.H. BOUGANVILEA	-20	-45	-15	-80
<b>C9</b>	<b>C.H. QUINTA DO PORTO</b>	<b>+20</b>	-15	<b>+20</b>	<b>+25</b>
<b>C10</b>	C.H. CAMBURI	-15	-55	-25	-95
<b>C11</b>	<b>C.H. VILLA TOSCANA</b>	-5	<b>+10</b>	<b>+45</b>	<b>+50</b>
<b>C12</b>	C.H. MONTERROSSO	+20	-60	-5	-45
<b>C13</b>	C.H. VILLAGIO DI CORTONA	+20	-45	-5	-30
<b>C14</b>	C.H. BLUMEN-HOF	+5	-55	-5	-55
<b>C15</b>	<b>C.H. VILA ARAUCÁRIA</b>	<b>+20</b>	-10	<b>+25</b>	<b>+35</b>
<b>C16</b>	C.H. MILLENNIUM	-70	-35	-30	-135

<b>C17</b>	L.F. PORTO SEGURO VILLAGE	-25	-25	+15	-35
<b>C18</b>	C.H. ORUAM	0	-45	-20	-65
<b>C19</b>	C.H. VILLAGGIO FLORENÇA	-55	-70	-60	-185
<b>C20</b>	C.H. PORTAL DO QUIRIRIM	-40	-50	-50	-140
<b>C21</b>	L.F. PAIQUERÊ	-50	-55	-35	-140
<b>C22</b>	L.F. RESIDENCIAL ATHENAS	-25	-30	-5	-60
<b>C23</b>	C.H. MOINHO VERDE	+20	-40	-5	-25
<b>C24</b>	<b>L.F. OURO VERDE</b>	-30	+35	+40	+45
<b>C25</b>	L.F. VILLAGGIO CANTO DEL BOSCO	-25	-60	-30	-115
<b>C26</b>	C.H. MONTE CARLO	+15	-55	+5	-35
<b>C27</b>	C.H. VILA BRASILIANA	-15	-55	-25	-95
<b>C28</b>	L.F. RESERVA DAS PALMEIRAS	-70	-20	-50	-140
<b>C29</b>	L.F. VALE DO ITAMARACÁ	-60	-70	-85	-215
<b>C30</b>	L.F. VILLAGE VISC. ITAMARACÁ (I/II)	-110	-65	-100	-275
<b>C31</b>	C.H. RESERVA DO ITAMARACÁ	-25	-55	-25	-105
<b>C32</b>	L.F. IPÊ DOURADO	-25	-20	-5	-50
<b>C33</b>	C.H. QUERÊNCIA	-15	-60	-30	-105
<b>C34</b>	C.H. VILLA D'ESTE	-10	-55	-15	-80
<b>C35</b>	L.F. VILLAGE SANS SOUCI	-90	-55	-80	-225
<b>C36</b>	L.F. FAZENDA SÃO JOSÉ	-100	-80	-95	-275
<b>C37</b>	L.F. VILA LOMBARDA	-85	-60	-55	-200
<b>D1</b>	C.H. VILA IMPERIAL	+5	-45	+10	-30
<b>D2</b>	C.H. VILLAGGIO DI FIORI	-40	-35	-25	-100
<b>D3</b>	L.F. MAISON BLANCHE	-80	-55	-75	-210
<b>D4</b>	L.F. VILLAGGIO SAN MARINO	-50	+10	+10	-30
<b>D5</b>	<b>L.F. JARDIM FIORELA</b>	-5	+25	+40	+60
<b>D6</b>	C.H. VILA SANTA ROSA	+10	-40	+5	-25
<b>D7</b>	C.H. PORTAL DO LAGO	-15	-70	-30	-115
<b>D8</b>	C.H. GREEN BOULEVARD	-10	-35	-35	-80
<b>D9</b>	L.F. VILLAGGIO SAN PIETRO	-25	-40	-35	-90
<b>D10</b>	C.H. ITAMAMBUCA	-30	-45	-45	-120
<b>D11</b>	C.H. BOSQUE DOS CAMBARÁS	-50	-35	-35	-120
<b>LEGENDA</b>		PONTUAÇÃO POSITIVA PARCIAL		PONTUAÇÃO POSITIVA TOTAL	

Fonte: a autora.

A pontuação resultante possível foi dividida em 3 faixas: I) a 'Adequada', II) a 'Inadequada' e a III) 'Muito Inadequada', sendo que a primeira faixa enquadra os NUFs que tenham obtido somatória positiva de pontos, implicando em efeitos que não sejam degradadores do ambiente urbano, e as outras duas, somatórias negativas, implicando, ao contrário, em efeitos degradadores.

Para todos os olhares, a divisão entre 'Inadequado' e 'Muito Inadequado' foi estabelecida considerando-se a pontuação máxima negativa dividida ao meio.

Assim, sobre a 'Mobilidade', a pontuação negativa variou de 0 a -85, o que gerou as faixas de 'Inadequado' variando entre menor que 0 até 40 negativos ( $0 > a \geq -40$ ) e o 'Muito Inadequado' ( $-40 > a \geq -80$ ). Sobre a 'Paisagem', a pontuação negativa variou de 0 a -90, com as faixas de 'Inadequado' variando entre menor que 0 até 45 negativos ( $0 > a \geq -45$ ) e o 'Muito Inadequado' ( $-45 > a \geq -90$ ). Sobre a 'Integração à Dinâmica Urbana', a pontuação negativa variou de 0 a -115, o que gerou as faixas de 'Inadequado' variando entre menor que 0 até 55 negativos ( $0 > a \geq -55$ ) e o 'Muito Inadequado' ( $-55 > a \geq -115$ ).

Já sobre o 'Total', a pontuação negativa poderia variar de 0 a -245, porque os olhares se somam, acumulando os efeitos no ambiente urbano, o que implicou em atribuir o maior intervalo resultante dos olhares,  $-55 \leq \sum < 0$  de 'Integração à Dinâmica Urbana' como critério para o 'Inadequado' e  $-245 \leq \sum < -55$  como 'Muito Inadequado'.

A Tabela 7 abaixo sintetiza as faixas por sua pontuação em cada um dos olhares e na cômputo total. Saliente-se que muitos NUFs têm efeitos cumulativos porque apresentam-se com condições sobrepostas quanto as Subcategorias, como por exemplo D1-Justaposição de núcleos fechados mais D2-Tamanho do núcleo fechado, e assim a somatória dos olhares tanto separadamente quanto do total desses ultrapassou os valores da Tabela abaixo.

**Tabela 7: Faixas de pontuação da Análise Ponderada**

OLHARES	ADEQUADO	INADEQUADO	MUITO INADEQUADO
MOBILIDADE	$\geq 0$	$-40 \leq \sum < 0$	$\sum < -40$
PAISAGEM	$\geq 0$	$-45 \leq \sum < 0$	$\sum < -45$
INTEGRAÇÃO À DINÂMICA URBANA	$\geq 0$	$-55 \leq \sum < 0$	$\sum < -55$
TOTAL	$\geq 0$	$-50 \leq \sum < 0$	$\sum < -50$

Fonte: a autora

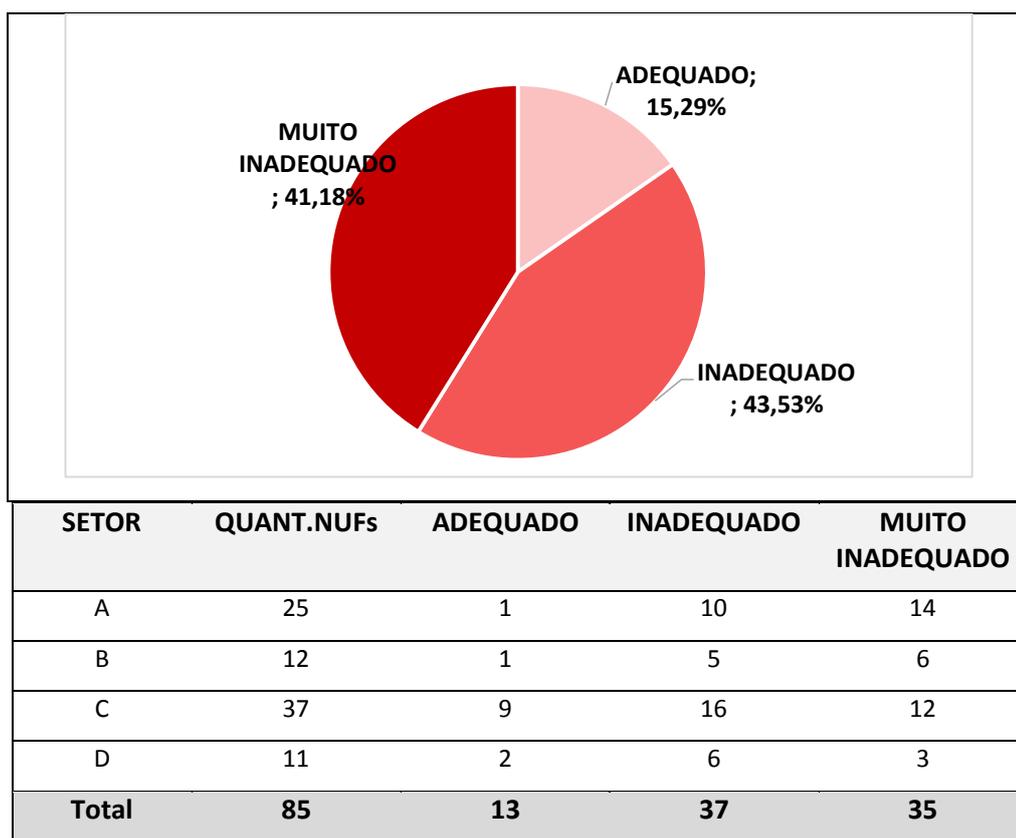
A partir dessas considerações, foram elaborados os gráficos e mapas resultantes da Análise Ponderada Total, bem como de forma separada para cada um dos olhares, de forma a compreender como os NUFs se classificam quanto a seus efeitos e como se distribuem no tecido urbano.

### 4.3. Efeitos do NUF quanto à Mobilidade

As notas parciais para a mobilidade geradas pela análise, indicadas no Gráfico 6 apresentado abaixo, apontaram que existem 13 NUFs que são 'Adequados', totalizando apenas 15,29%. Os outros 84,71% resultaram em condições ruins para a cidade porque 37 NUFs – ou 43,53% do total - são 'Inadequados' e ainda 35 NUFs – 41,18% do total são 'Muito Inadequados'.

São quantidades muito grandes de inadequação, quanto à obstaculização gerada por esses NUFs no tecido urbano.

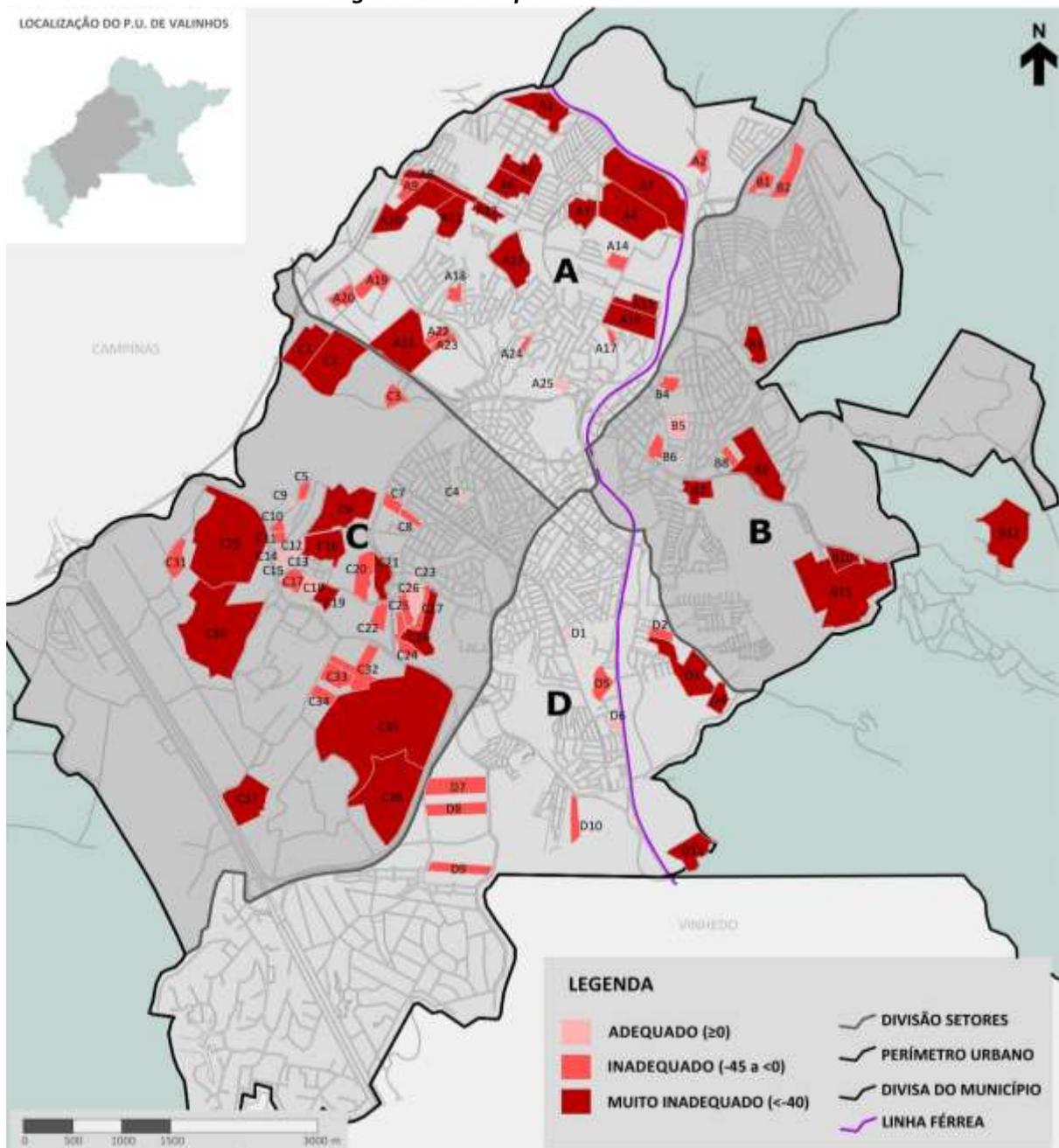
**Gráfico 6: ADEQUAÇÃO DOS NUFs QUANTO À MOBILIDADE**



Fonte: a autora.

Os NUFs 'Inadequados' ou 'Muito Inadequados' são os de maiores dimensões (ver Categoria B), pelo fato óbvio de dificultarem a mobilidade. Além disso somam-se os enquadramentos e respectivos pontos das Categorias D (Mobilidade de veículos e pedestres no entorno), E (Mobilidade local de pedestres) e F (Acessibilidade ao transporte coletivo), estas específicas, e ainda a relação do NUF com a o tecido urbano existente (Categoria A) e a fluidez de pedestres pelas áreas de lazer públicas (Categoria H).

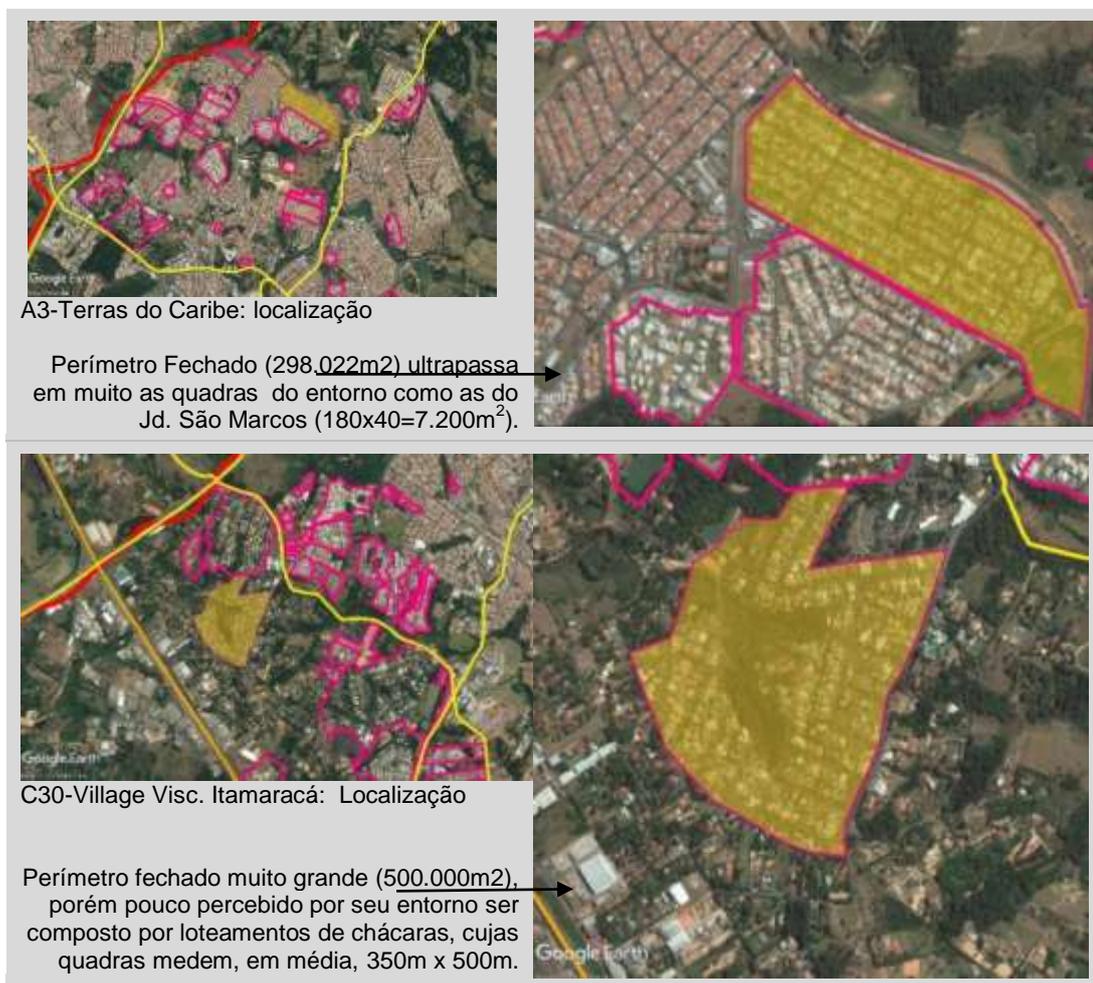
**Figura 32: NUFs quanto à Mobilidade**



Fonte: a autora.

Destacam-se como muito inadequados: A3-Terras do Caribe, A4-Terras do Oriente, B11-Moinho de Vento, C29-Vale do Itamaracá, C30-Village Visconde de Itamaracá, C35-Village Sans Souci e C36-Fazenda São José (Fig. 33).

**Figura 33: Mosaico: NUFs 'Inadequados' e 'Muito Inadequados' à Mobilidade**



Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

Por outro lado, os NUFs adequados são A25-Solarium, C9-Quinta do Porto, C12-Monterosso, C13-Villagio di Cortonna, C14-Blumen-Hof, C15-Vila Araucária, C23-Moinho Verde, C26-Monte Carlo, D1-Vila Imperial, D6-Vila Santa Rosa). Todos eles são de pequenas dimensões – até quase 11.000m<sup>2</sup> –; 5 são reurbanização de lotes em loteamentos de chácaras de recreio (C9, C12, C13, C14 e C15).

Sua localização, como se pode verificar no mapa da Figura 34, está concentrada no Setor C e suas características no mosaico abaixo.

**Figura 34: Mosaico: NUFs 'Adequados' à Mobilidade**



Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

É interessante notar também que mesmo que os NUFs sejam de pequenas dimensões como o A17-Villaggio Veneto (10.598m<sup>2</sup>) ou o A24-Village Monet (9.478m<sup>2</sup>), ou ainda como C4-Serra d'Água (9.105m<sup>2</sup>), C7-Aldeia da Mata (12.300m<sup>2</sup>) e C8-Boungainvillea (23.180m<sup>2</sup>), seus efeitos sobre a Mobilidade são negativos porque todos interromperam a continuidade de vias existentes no entorno, à exceção do A17 cujo efeito negativo sobre a mobilidade é uma menor acessibilidade ao transporte coletivo.

#### 4.4. Efeitos do NUF quanto à Paisagem

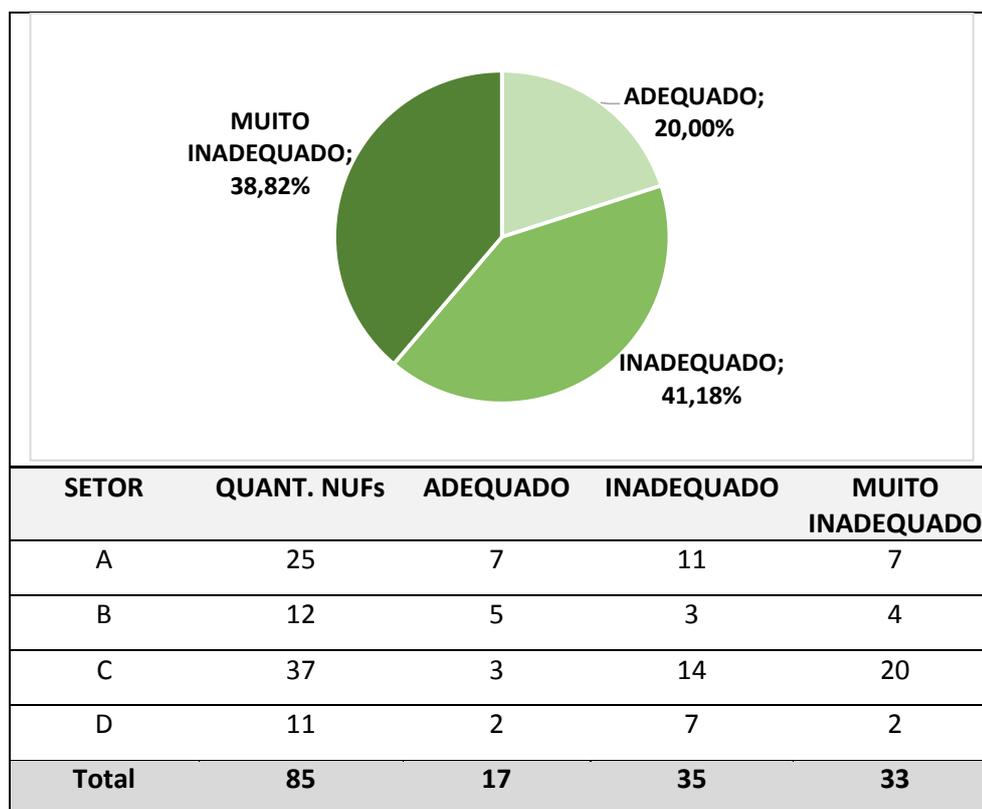
Para composição das notas parciais para a Paisagem, foram consideradas as Categorias B-Tamanho do NUF, G-Localização das áreas institucionais, H-Localização das áreas verdes, I- Localização das APPs, J- Integração à paisagem urbana convencional, K-Integração à dinâmica urbana e L-

Contexto do entorno, além das Subcategorias D1-Justaposição de NUFs e D7-NUF em lote de loteamento anterior.

As notas estão indicadas no Gráfico 7 apresentado abaixo, apontaram pequena alteração em relação aos efeitos quanto à Mobilidade: existem 16 NUFs que são 'Adequados', totalizando apenas 18,82%. Entretanto, a quantidade de NUFs com efeitos negativos para a cidade é muito grande: 37 NUFs – ou 43,52% do total – são 'Inadequados' e 32 NUFs – 37,64% do total são 'Muito Inadequados', o que totaliza 81,18%.

São quantidades muito grandes de inadequação, implicando em vastíssimas extensões de muros áridos, que isolam paisagens edificadas e são isoladas dessa grande diversidade, ou ainda que isolam áreas de interesse e preservação ambiental por entre NUFs ou atrás desses, impossibilitando a fruição dessa paisagem natural.

**Gráfico 7: ADEQUAÇÃO DOS NUFs QUANTO À PAISAGEM**



Fonte: a autora.

Os NUFs que excluem a fruição das áreas de interesse ambiental, notadamente as APPs são A1-Porto do Sol , A2-Vila de São Lourenço, A5-Flor da Serra , A6-Villagio di Napoli, A8-Mont'Alcino, B2-Tabatinga, C3-Florada da Mata, D5-Jd.Fiorella e D11-Bosque dos Cambarás. O mosaico da Fig. 35 apresenta um panorama de imagens das análises urbanísticas onde se pode visualizar essa exclusão.

**Figura 35: Mosaico: NUFs excluindo APP**

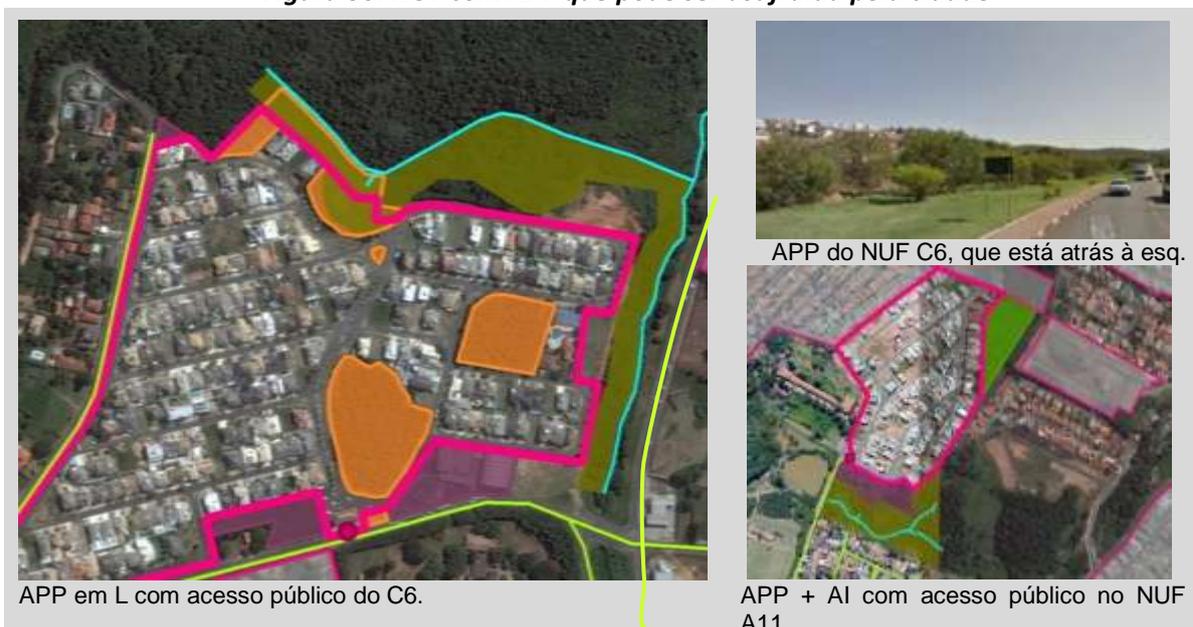


Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

Vale ressaltar o NUF C6-Morada das Nascentes que, ao contrário, manteve a APP com acesso público, como se pode verificar nas imagens da Figura 36, à direita onde está a via pública que dá acesso à APP - que tem forma de L - e a NUF A11- Madre Maria Villac, garantem que a paisagem seja enriquecida e fruição, permitida.

210

**Figura 36: NUF com APP que pode ser usufruída pela cidade**



APP em L com acesso público do C6.

APP do NUF C6, que está atrás à esq.

APP + AI com acesso público no NUF A11



NUF A11 à esquerda ao fundo; à frente, área de lazer que dá acesso público à mata nativa ao fundo.

*Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.*

Por outro lado, pode-se verificar que a maioria dos NUFs têm grandes extensões de muro no alinhamento com a via pública (Fig. 37 abaixo), destacando-se:

- A3-Terras do Caribe - possui 2 faces muradas, totalizando 1.300m de extensão;
- B5-Vila Fontana – possui 4 faces muradas, totalizando 730m de extensão;
- B9-Portal do Jequitibá - possui 2 faces muradas, totalizando 840m de extensão;
- C6-Morada das Nascentes - possui 2 faces parcialmente muradas<sup>14</sup>, totalizando 670m de extensão;
- C12-Monterosso - possui 3 faces muradas, totalizando 280m de extensão;
- C16-Millenium - possui 2 faces muradas, totalizando 500m de extensão;
- C21-Paiquerê - possui 2 faces muradas, totalizando 700m de extensão;
- C29-Vale do Itamaracá – possui 1 face murada, totalizando 870m de extensão;
- C30-Village Visconde de Itamaracá - possui 1 face murada, totalizando 990m de extensão.

---

<sup>14</sup> Parte de uma das faces da gleba tem área institucional utilizada para escola municipal e APP/lazer.

**Figura 37: Mosaico: NUFs com grandes extensões de muros**

*Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.*

Para completar a leitura dos muros, a seguir estão imagens de alguns deles que demonstram a regionalização residencialmente segregada até mesmo no tipo de fechamento do NUF, que se por setores, pois nos muros do Setor C, pode-se verificar o cuidado maior quanto a texturas e cores e quanto a composição dos muros com jardinagem e arborização, em relação aos demais setores. Como exemplo na Fig. 36 a seguir estão os NUFs C21–Paiquerê e C6–Morada das Nascentes do setor C.

**Figura 38: Muros do Setor C**



*Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.*

**Figura 39: Muros dos Setores A, B e D**



*Fonte: Google Earth, 2016.*

Já nos demais setores, os muros em geral são mais simples, sem texturas ou cores, muitas vezes com gramados e às vezes com faixa para circulação de pedestres. A maioria também se apresenta sem arborização. O mosaico abaixo ilustra esta situação com o B7-Villaggio Fiorentino e o A16-Mirante do Lenheiro (testada de fundos).

Por outro lado, há alguns que mantiveram a paisagem urbana da cidade convencional e portanto a dinâmica urbana (item 4.4. a seguir) , seja por meio de lotes de uso geralmente comerciais ou por meio de áreas institucionais ou mesmo pelas áreas de lazer e/ou APPs (como o caso acima exposto). São eles: B1-Itapema, B3-Águas da Serra , B6-Cedros do Líbano, C1-Zurich Dorf, C11-Vila Toscana, C24-Ouro Verde.

Alguns exemplos podem ser vistos no mosaico da Figura 40 abaixo.

**Figura 40: Mosaico: NUFs que mantiveram paisagem urbana convencional**



**C1- Zurich Dorf**  
Lotes externos comerciais na face Norte e áreas institucionais na face Sul.



C1: Lotes externos comerciais com acesso pela Rodovia Francisco von Zuben; no meio, ao fundo, a portaria do NUF, indicada com a seta vermelha.



**B1 – Itapema**  
Lotes externos comerciais nas faces Leste e Sul; na face Oeste, a gleba confronta com Rodovia dos Agricultores.



**C24 - Ouro Verde**  
Lotes externos comerciais nas faces Norte e Oeste bastante ocupados; na face Oeste também há área de lazer/APP e área institucional. A portaria do NUF está integrada na face da quadra com usos mistos, mantendo a paisagem e a dinâmica urbanas da cidade convencional.





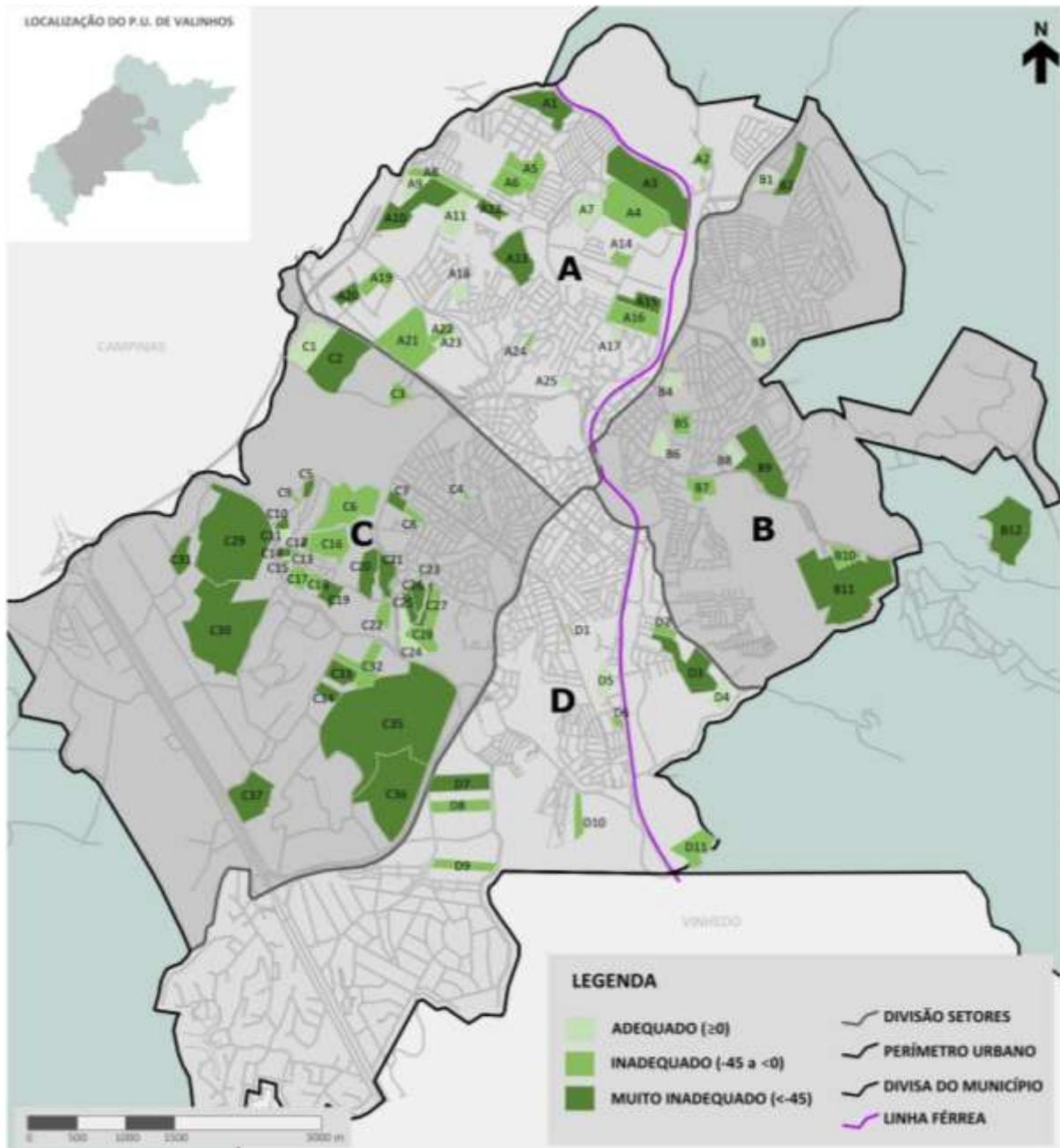
B3 – Águas da Serra  
Lotes externos residenciais nas faces Leste e Sul; área de lazer + portaria na face Oeste.

B3: Vista dos lotes externos (acima) e da área de lazer defronte à lagoa (à direita).

*Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.*

O mapa geral da pontuação dos NUFs quanto à Paisagem está a seguir (Fig. 41).

Figura 41: NUFs quanto à Paisagem



Fonte: a autora.

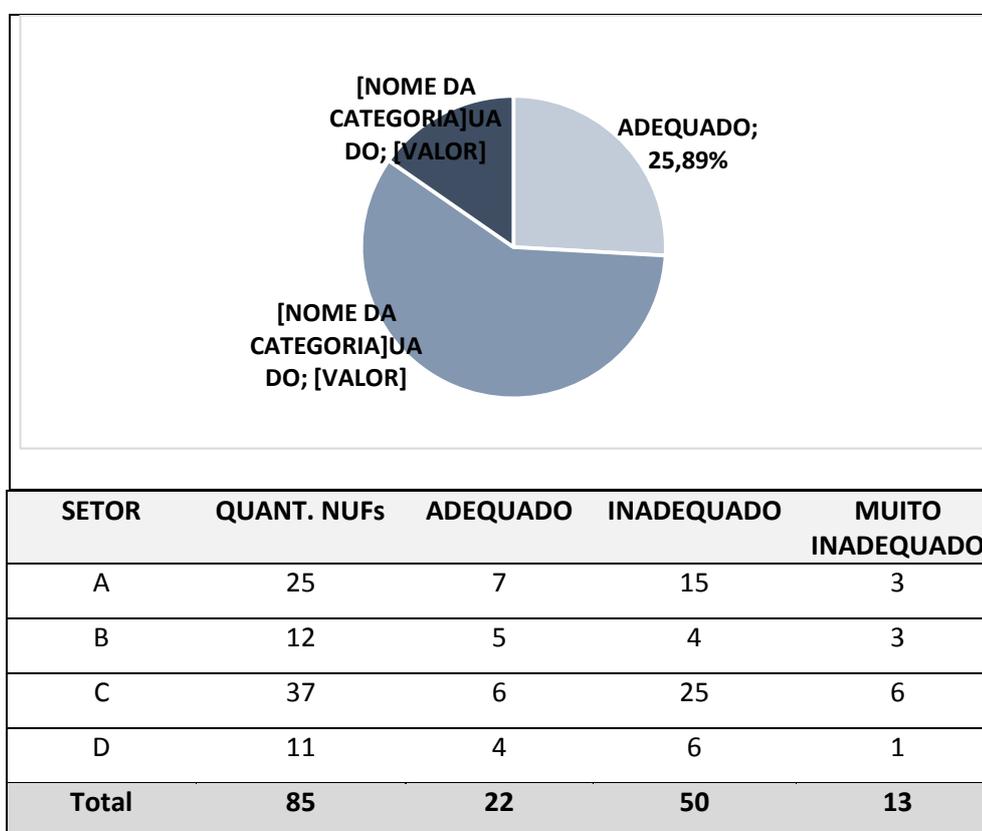
A partir do Mapa, pode-se verificar que os NUFs que são 'adequados à paisagem urbana' totalizam 16 (ver Gráfico 7 acima), sendo que 7 deles – ou aproximadamente 44% - são do Setor A, e somente 4 deles estão no Setor C, representando apenas 25% dos adequados. Como o Setor C é o que mais concentra NUFs, esses 4 adequados são pouco significativos porque representam apenas 11% do total de núcleos desse Setor aproximadamente.

Isto implica, portanto, em apontar que 89% dos NUFs no Setor C são ‘inadequados’ e ‘muito inadequados’, configurando-se esse Setor em região de menor qualidade da paisagem relativamente aos demais setores, especialmente pelas grandes dimensões fechados, grandes extensões de muros e quase inexistência de lotes para outros usos junto aos alinhamentos das vias públicas.

#### 4.5. Efeitos do NUF quanto à Integração à Dinâmica Urbana

Para composição das notas parciais para a ‘Integração à Dinâmica Urbana’, foram consideradas todas as Categorias, exceto a Categoria C-Configuração da testada, pois todas elas geram efeitos quanto à integração.

**Gráfico 8: ADEQUAÇÃO DOS NUFs QUANTO À INTEGRAÇÃO**



Fonte: a autora.

As notas estão indicadas no Gráfico associado à tabela n° 8 apresentado acima, apontaram que existem 22 NUFs que são ‘Adequados’, totalizando apenas

25,89%, o que apresenta uma ampliação da Adequabilidade à 'Dinâmica' relativamente à 'Mobilidade' ou à 'Paisagem'. Mas de qualquer forma, a quantidade de NUFs com efeitos negativos para a cidade é ainda muito grande: 50 NUFs – ou 58,82% do total são 'Inadequados' e 13 NUFs – 15,29% do total são 'Muito Inadequados', o que totaliza 74,11%, representando 63 deles.

São quantidades muito grandes de inadequação, implicando em segregação social, onde os diferentes grupos sociais acabam por não se misturar, já que, em geral, classes de maior poder aquisitivo se isolam, recriando um morar mais perfeito do que o da cidade existente, no seu modo de olhar. Implica também em extensas porções sem vida urbana, em vias que se constituem apenas como passagens, não proporcionando a formação de novas centralidades, de novas identidades qualificadoras e culturais, constituindo-se em espaços amorfos.

**Figura 42: Urbano sem identidade**

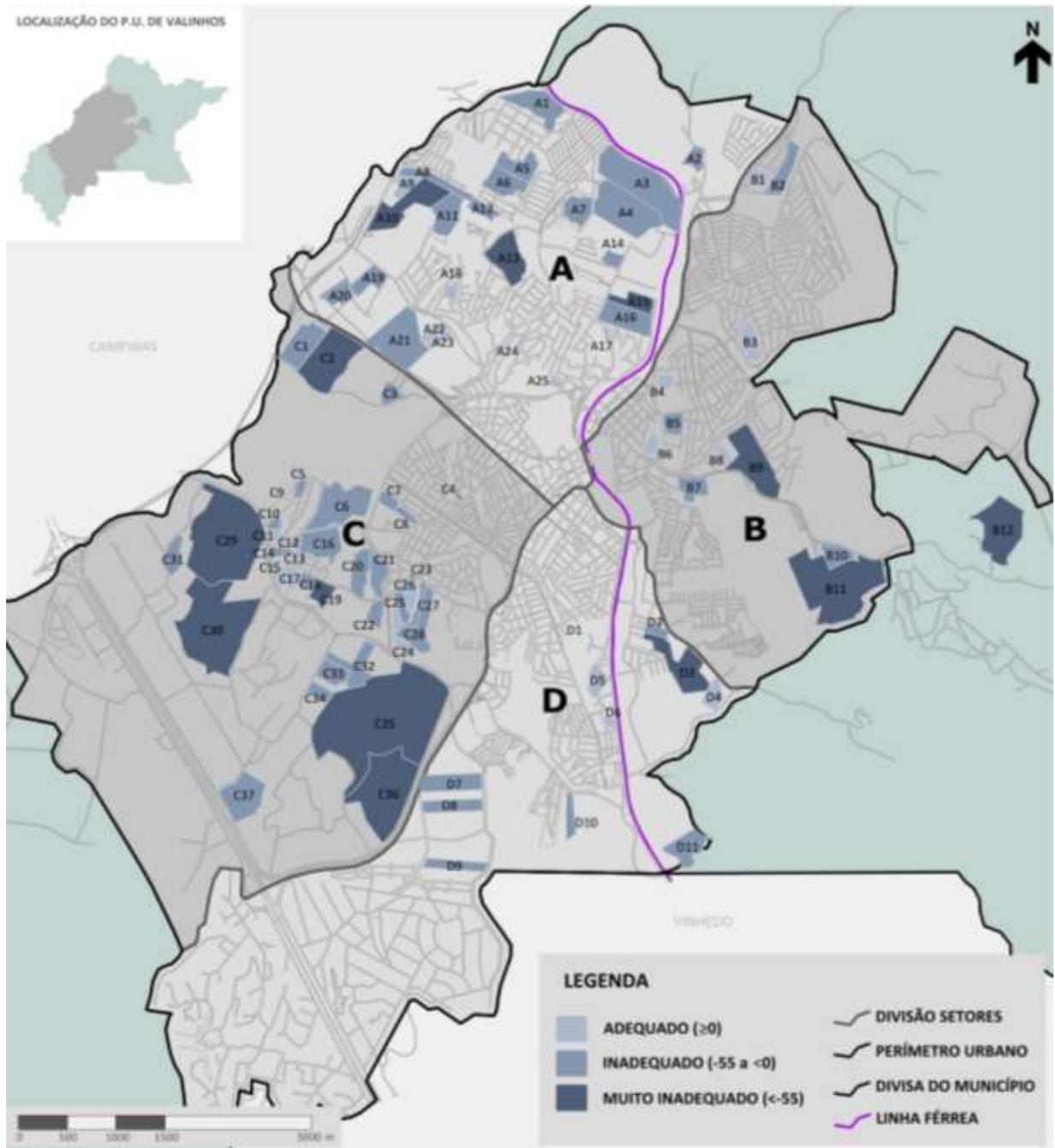


Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

É o que se pode, por exemplo, ver na imagem acima dos NUFs B9-Portal do Jequitibá e B5-Vila Fontana, onde não há identidade e o morar acontece dando as costas à cidade.

O mapa a seguir (Fig. 43) explicita a localização dos NUFs conforme sua classificação e nele se pode verificar que os 'Adequados' são os de menores áreas fechadas tais como A9- , A23 , C11, 17-, B6-, B8-. Alguns destes estão em lotes de chácaras e a maioria em pequenas glebas remanescentes de processos de parcelamentos rurais, distribuídos por todos os setores.

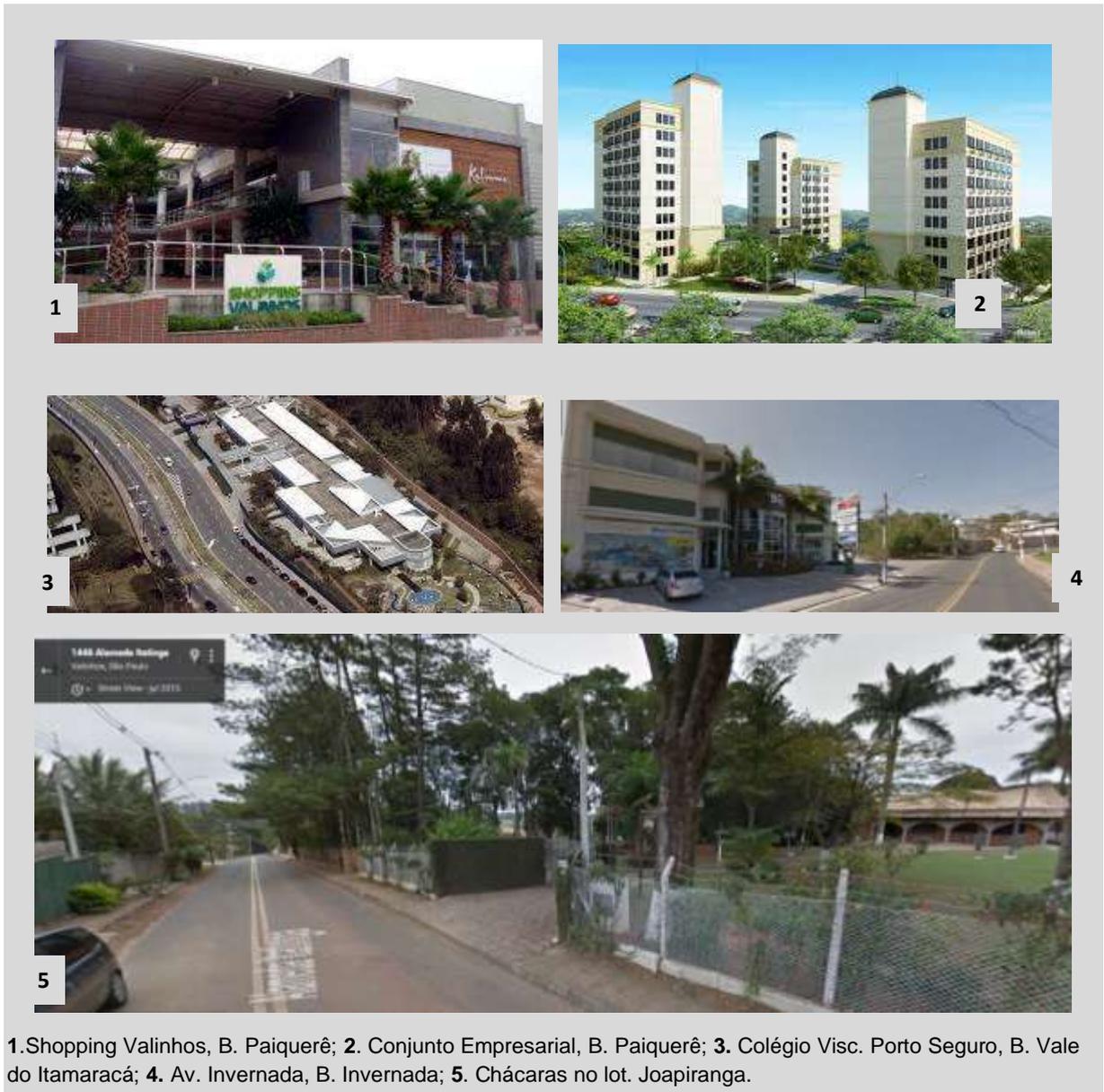
Os 'Inadequados' e 'Muito Inadequados' também estão distribuídos pelos 4 setores, porém estes últimos apresentam-se com 4 grandes perímetros fechados no Setor C, marcando sobremaneira a forma de ocupação da região, e por terem sido do primeiro período (até 1996) – C29-Vale do Itamaracá (1978), C30–Villagge Visconde de Itamaracá (1991/1992), C35–Sans Souci (1973) e C36–São José (1996) - ajudando a manter a segregação residencial iniciada com as chácaras.

**Figura 43: NUFs quanto à Integração à Dinâmica Urbana**

Fonte: a autora.

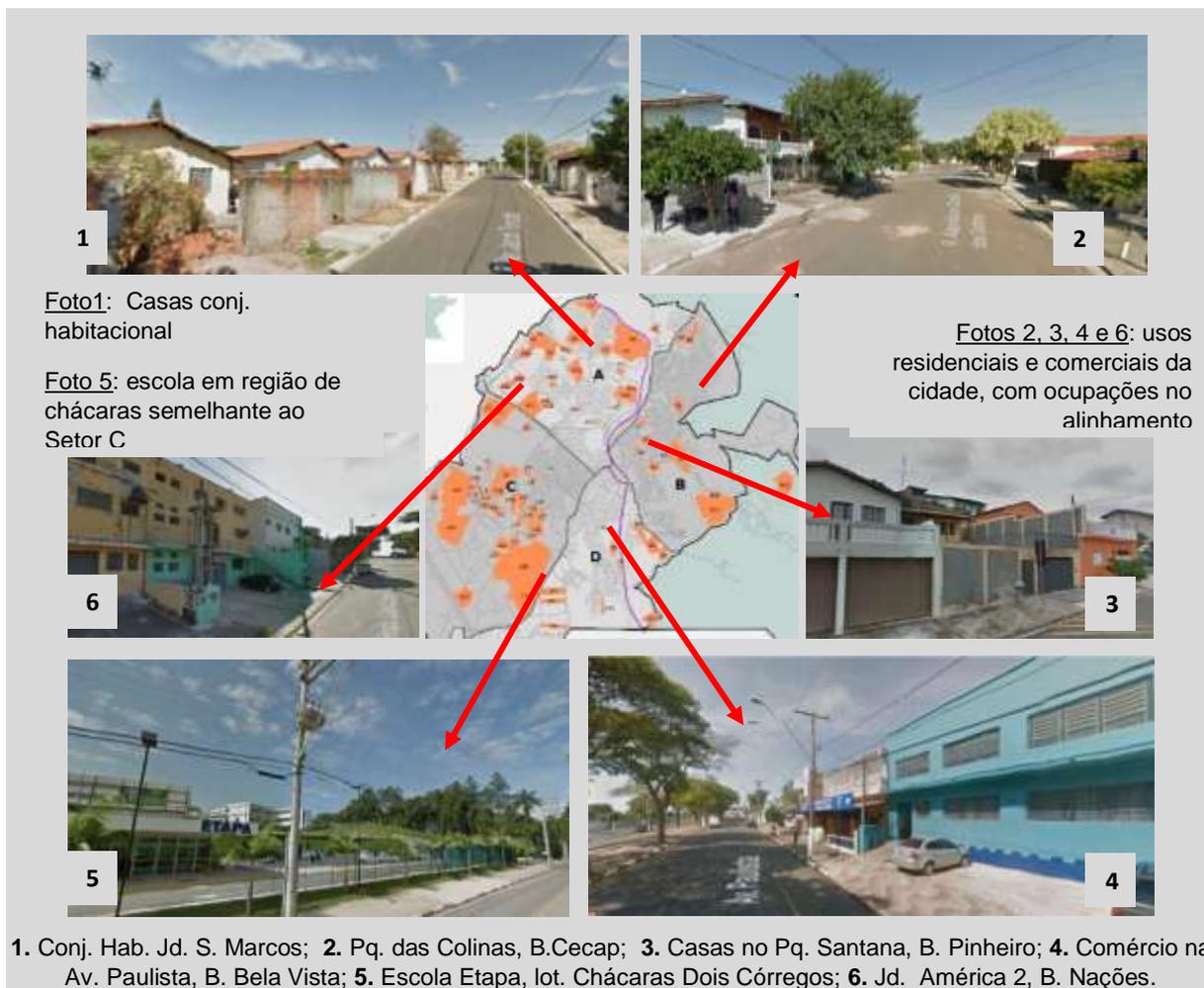
Essa característica marcante do Setor C - de NUFs mais elaborados e para classes de maior poder aquisitivo – revela-se também no entorno deles, através dos tipos de edificações, bom como nos muros de fechamento, como já apontado no item 4.3 acima. Abaixo, na Figura 44, mosaico de imagens de usos e paisagens desse Setor e, em seguida, na Figura 45, mosaico dos demais setores (A,B e D).

**Figura 44: Mosaico do Setor C: usos e paisagens**



Fontes: Sites da internet e Google Earth(2016)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Imagem 1: <http://www.encontravalinhos.com.br/valinhos/shopping-valinhos.shtml>;  
 Imagem 2: <http://www.canaldoimovel.com.br/pt/imoveis-comerciais/sala-para-locacao-sao-paulo-campinas-e-regiao-valinhos-4102425.html>;  
 Imagem 3 :<https://www.portoseguro.org.br/conteudo/detalhe/quem-somos/nossa-historia> ,  
 Imagens 4 e 5: Google Earth.

**Figura 45: Mosaico de usos e paisagens gerais dos setores A, B e D**

Um aspecto que foi importante na composição de notas dos NUFs 'Adequados' refere-se à existência de lotes e áreas públicas (lazer e institucional) voltados à via pública no entorno deles, fazendo a interface com a cidade, estando o núcleo fechado interno a eles. Os NUFs apontados no item 4.4. anterior, na Fig. 40, como mantenedores da paisagem urbana da cidade convencional também são os que fazem a integração à dinâmica urbana, justamente pela existência desses usos voltados à cidade. O mosaico da Figura 46 abaixo aponta mais dois exemplos.

**Figura 46: Mosaico: NUFs que se integraram à dinâmica urbana da cidade convencional**

Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

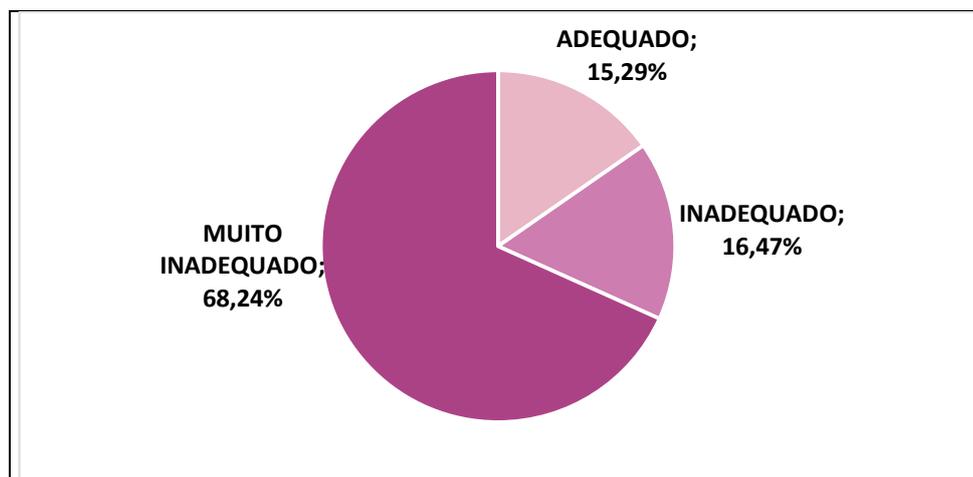
O fato de ter uma faixa envoltória ao NUF, mesmo que apenas parcialmente, diminui os efeitos negativos do núcleo porque mantém a dinâmica mais próxima à da cidade. As imagens da Figura 47 abaixo mostram a diferença entre um NUF que proporcionou lotes externos para outros usos voltados à cidade – B6-Village Cedros do Líbano - e, portanto, tem apenas pequeno trecho de sua testada destinado ao NUF, e outro que deu as costas a ela – B7-Villaggio Fiorentino.

**Figura 47: Mosaico: testadas não integradas**

#### 4.5. Efeitos do NUF quanto à Adequabilidade Total

Após a análise sob os 3 olhares das transformações urbanas geradas pelos NUFs – Mobilidade, Paisagem e Integração à Dinâmica Urbana – suas pontuações foram somadas, resultando na ‘Adequabilidade Total’ do NUF à cidade, apontada no Gráfico 9.

Nele é possível verificar que apenas 13 NUFs são ‘Adequados’, correspondendo a 15,29%, estando os outros 84,71% deles ‘Inadequados’ ou ‘Muito Inadequados’. Isso significa que 72 NUFs não estão compatíveis com o desenho da cidade convencional, gerando um conjunto de efeitos negativos de grande variabilidade sobre a Mobilidade, a Paisagem e a Integração à dinâmica urbana.

**Gráfico 9: ADEQUAÇÃO TOTAL DOS NUFs**

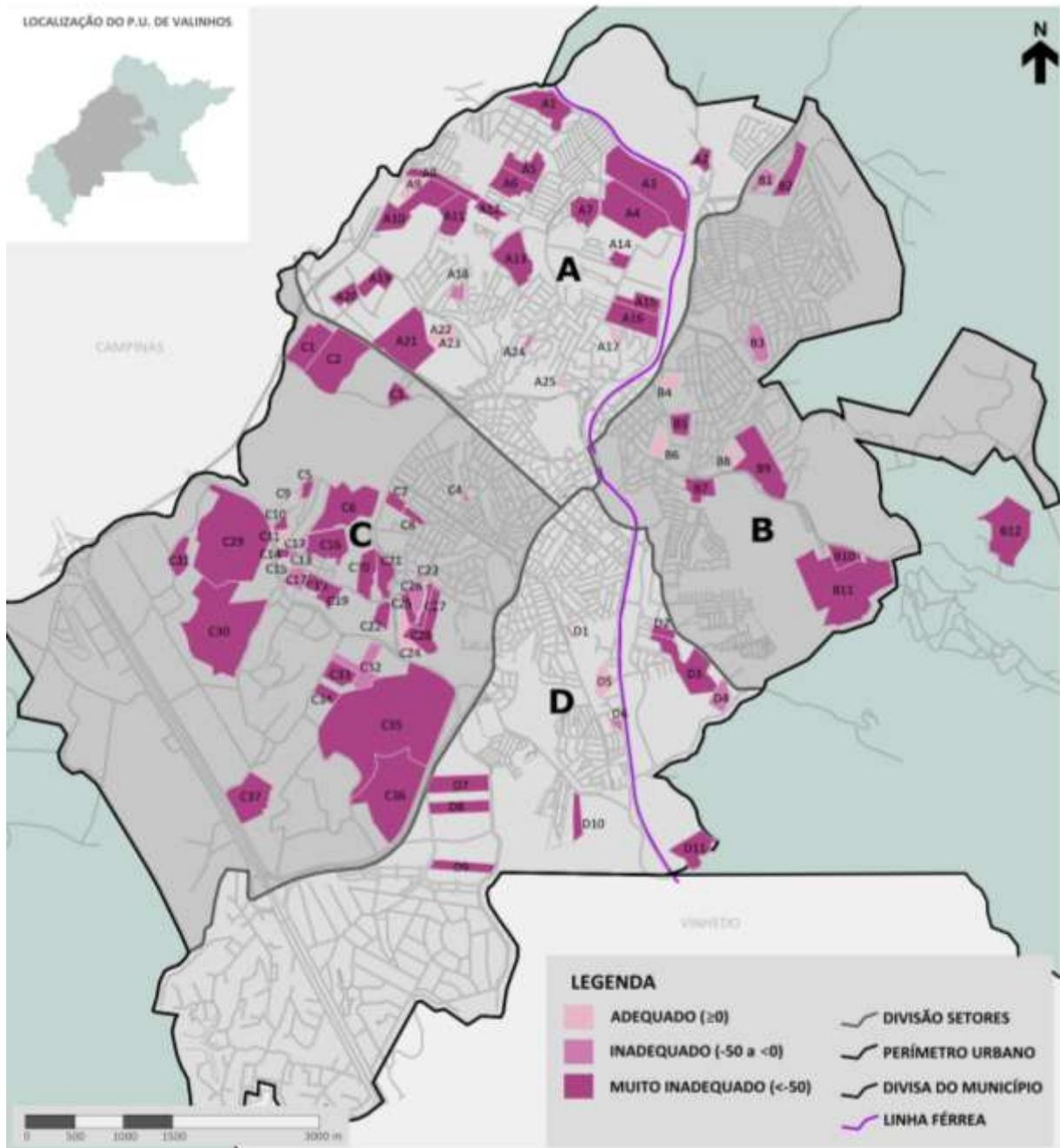
SETOR	QUANT. NUFs	ADEQUADO	INADEQUADO	MUITO INADEQUADO
A	25	5	2	18
B	12	3	2	7
C	37	4	7	26
D	11	1	3	7
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>58</b>

Fonte: a autora.

Os NUFs 'Adequados' são:

- A9-São Domingos: LF – 0 pontos;
- A17-Villaggio Veneto: LF – 40 pontos
- A22-Vila Real: LF – 0 pontos;
- A23-Vila Romana – LF – 35 pontos;
- A25-Solarium: CH – 95 pontos;
- B4-Santa Tereza: LF – 20 pontos;
- B6-Village Cedros do Líbano: LF - 20 pontos;
- B8-Maria Regina: CH – 50 pontos;
- C9-Quinta do Porto: CH – 20 pontos;
- C11-Villa Toscana: CH: 50 pontos;
- C15-Vila Araucária: CH – 35 pontos;
- C24-Ouro Verde: LF – 45 pontos;
- D5-Jardim Fiorela: LF – 80 pontos.

A localização deles no território municipal pode ser vista na Fig. 48, que mostra que 5 estão localizados no Setor A e outros 5 no Setor C, 3 no Setor B e apenas 1 no Setor D.

**Figura 48: NUFs quanto à Adequabilidade Total**

Fonte: a autora.

Os 'Inadequados' são A18, C23, D6, A24, C13, D1, D4, B1, C17, C26, C4, C12, B3, C32 e os demais 'Muito Inadequados'. Destes 14 'Inadequados', 10 são condomínios horizontais e 4 são loteamentos fechados. A metade deles – 7 NUFs está localizada no Setor C.

Dos 58 Muito Inadequados, 26 NUFs (ou 44,83%) estão no Setor C, 18 (31,03%), no Setor A e os outros 14 (24,14%) estão divididos igualmente entre os Setores B e D.

Destes 'Adequados', 8 são loteamentos fechados e 5 são condomínios horizontais.

**Figura 49: NUFs totalmente Adequados**



Fonte: Manipulação de imagens do Google Earth (2016) pela autora.

Os NUFs 'Adequados', apresentados na Fig.49, possuem seguintes características que os tornam adequados: perímetros fechados de até 38.000m<sup>2</sup> e faixas de lotes ou áreas públicas (de lazer, APP ou institucionais) entre o NUF e a cidade existente.

Isto significa, resumidamente, que, frente às Categorias de Análise propostas, suas dimensões não interferem negativamente na mobilidade do entorno

e seu fechamento tem pouco efeito negativo sobre a paisagem e sobre a integração à dinâmica urbana.

## CONCLUSÃO



## CONCLUSÃO

O método de análise da forma urbana dos núcleos urbanos fechados permitiu valorar os efeitos dos NUFs a partir das Categorias de Análise elencadas. Os resultados apontam que os NUFs impactam a mobilidade, paisagem e integração da cidade, entretanto cabe destacar que dependendo de suas características os NUFs não geram necessariamente efeitos urbanísticos negativos.

Tomar a cidade de Valinhos como objeto empírico da pesquisa foi importante, pois a variedade de casos e tipos de NUF possibilitou estudar um leque abrangente de situações, seja quanto aos institutos jurídicos – loteamento fechado ou condomínio horizontal – seja pela forma de ocupação no território, como por exemplo: urbanização em vazios urbanos ou áreas rurais ou ainda reurbanização de lotes.

Essa riqueza de estudos de casos com características diversas possibilitou definir de forma mais acurada as Categorias de Análise, suas Subcategorias e, por fim, a pontuação – ou Ponderação – sobre os efeitos negativos e poucas vezes positivos desses NUFs no tecido urbano, gerando um conjunto de possibilidades de desenho e de parâmetros bastante amplo.

As Categorias de Análise propostas - tais como: distância do núcleo fechado à área urbanizada, tamanho do núcleo fechado, condição de implantação da gleba, mobilidade de veículos e pedestres no entorno dos núcleos fechados, mobilidade local de pedestres, condições das áreas públicas de uso institucional e de lazer, condição das áreas de preservação ambiental, integração à paisagem urbana, integração à vida urbana - serviram ao propósito de caracterizar e dimensionar os efeitos dos núcleos fechados sobre a cidade.

Ao se definir as categorias, foram considerados como critérios condições físicas e valores numéricos a partir da experiência urbana da cidade convencional, entendida como geradora de ambientes urbanos vivos, dinâmicos, identitários, com paisagens variadas e espaços de convívio social, que permitem a possibilidade de fluidez de veículos e o trânsito de pedestres pela boa quantidade de vias.

A Ponderação possibilitou equalizar situações a partir da atribuição de valores positivos e negativos às subcategorias, isoladamente ou em suas

combinações, proporcionando a análise objetiva de cada NUF e a consequente indicação de sua adequabilidade ao tecido urbano.

Ainda que a pesquisa tenha se atido a uma cidade média em contexto metropolitano, esse método pode ser replicado em outras cidades, mesmo que de portes diferentes, porque as Categorias e a Ponderação independem da quantidade de habitantes, já que tratou do desenho do NUF e sua interferência no entorno.

Por isso e considerando que: i) não se percebe até o momento alteração desse cenário atual de fuga da cidade com exclusão residencial, mantendo-se a criação de novos núcleos urbano fechados na grande maioria de cidades paulistas, e em muitas cidades brasileiras; e ii) está em análise o PL no 20/2007-Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, que prevê a regularização de núcleos urbanos fechados e criação da figura do condomínio urbanístico, esta pesquisa, ao resultar num método de avaliação, permite a oportunidade de aplicar as Categorias e sua Ponderação para definir diretrizes para os novos NUFs, portanto previamente à implantação deles, evitando-se seus efeitos urbanísticos negativos sobre a cidade.

Comprovou-se ainda que é possível a existência de NUFs desde que sejam de pequenas dimensões, que não obstaculizem a mobilidade - seja por interrupção de diretrizes viárias, seja por interrupção de vias públicas existentes no entorno -, que proporcionem áreas públicas para a coletividade e que distribuam, no alinhamento da gleba original com as vias públicas, lotes integrados diretamente à cidade.

Muito provavelmente, os resultados da presente pesquisa podem ir contra o interesse de mercado por implicar em redução das dimensões dos núcleos fechados, podendo ocasionar, dentre outros, redução de margens de lucros, aumento do custo de taxa condominial, pois diminuem-se as unidades dentro do perímetro fechado, e aumento de custos de projeto e aprovação, já que uma gleba pode ter que ser dividida em outras mais como decorrência de eventual abertura de novas vias ou prolongamentos das existentes.

Em que pese a insegurança jurídica frente aos diferentes entendimentos e argumentos sobre a legalidade ou ilegalidade dos núcleos fechados, seja condomínio horizontal, seja loteamento fechado, o que poderia se constituir em obstáculo para as prefeituras e cartórios de registro de imóveis, esse modelo urbano que promove a segregação residencial continua a ser seguido.

Entende-se assim que a pesquisa é oportuna, pois comprova e dá forte apoio técnico a argumentos que apontam que este modelo acaba por promover a segregação espacial e necessitam ser objeto de controle a favor do interesse público, possibilitando e provocando uma transformação no desenho urbano adotado de forma a não impactar na paisagem urbana, na mobilidade e na integração à dinâmica urbana.

Finalmente, aponte-se que há possíveis pesquisas que decorrem deste estudo. A primeira delas é no sentido de compreender e valorar os efeitos de outros tipos de fechamentos urbanos tais como condomínios verticais, que se apresentam com maiores densidades relativamente aos horizontais, ou condomínios empresariais.

Outra linha de pesquisa seria no sentido de compreender a capacidade das administrações municipais em planejar as cidades no estabelecimento de diretrizes para NUFs, por meio da análise dos resultados dos procedimentos de gestão urbana especialmente quanto a seus efeitos sobre a qualidade do ambiente urbano.

Essas eventuais pesquisas poderiam somar esforços para o enfrentamento dos modelos de segregação residencial por meio de uma análise urbanística.

Por fim cabe destacar o esforço, da presente pesquisa, em discutir modelos de ocupação urbana, socialmente impactantes, tomando como elemento de análise sua resultante espacial. A contribuição ao tema foi construída a partir do conhecimento de desenho urbano, objeto de estudo da área de arquitetura e urbanismo.

## **REFERÊNCIAS**

## **BIBLIOGRÁFICAS**



---

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALAS, Paulo. **O fenômeno dos supercondomínios**: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI. São Paulo: USP, 2013. (dissertação)
- ALFONSIN, Betânia de Moraes. Artigo sem título, 2009, disponível em <http://cartaforense.jusbrasil.com.br/noticias/90906/betania-alfonsin>
- ANTUNES, Marco. **O público e o privado em Hannah Arendt**. Covilhã, Portugal: <http://www.bocc.ubi.pt/pag/antunes-marco-publico-privado.pdf>
- ARENDT, Hanna. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, 10 ed.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.724**: Informação e documentação – trabalhos acadêmicos – apresentação. Rio de Janeiro: 2011.
- AUGÉ, Marc. **Não Lugares**. Lisboa: 90º, 2005.
- AYMONINO, Carlo. **El significado de La ciudad**. Lisboa: Editorial Presença, 1984.
- AYMONINO, Carlo. **Piazze d'Italia. Progettare gli spazi aperti**. Milão: Electa, 1988
- BAENINGER, Rosana; GONÇALVES, Renata Franco de Paula. **Novas Espacialidades no Processo de Urbanização**: A Região Metropolitana de Campinas. XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 2002. [http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt11\\_3.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt11_3.pdf) acesso em 20/01/15
- BAETA, Rodrigo Espinha. Reflexões sobre a crítica de cunho estético à configuração da cidade colonial brasileira. In **Revista Brasileira de Estudos urbanos e regionais**, 2012. Disponível em [unhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../928](http://unhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../928), acesso em 05/02/2015
- BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados**: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano. Porto Alegre: UFRS/PROPUR, 2005 (dissertação).
- BLAKELY, E., SNYDER, M.G. **Fortress America. Gated communities in the United States**. Washington/Cambridge: Brookings/Lincoln Institute, 1999.
- BURGESS, E. W. **The growth of the city: an introduction to a research project**. South Bend/Indiana: Publications of the American Sociological Review, vol XVIII: 85–97, 1924. (Univ. Notre Dame)

CAIADO, Maria Célia Silva; PIRES, Maria Conceição Silvério. Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, J. M. da C. (org.). **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação**, Nepo/Unicamp, Campinas, 2006. [online] [http://www.nepo.unicamp.br/textos/publicacoes/livros/vulnerabilidade/arquivos/arquivos/vulnerab\\_cap\\_10\\_pgs\\_275\\_304.pdf](http://www.nepo.unicamp.br/textos/publicacoes/livros/vulnerabilidade/arquivos/arquivos/vulnerab_cap_10_pgs_275_304.pdf) acesso em 20/01/15.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EdUSP/Eitora 34, 2000.

CORREA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

COSTA, Luiz Augusto Maia. **Nem tudo era europeu**. A presença norte-americana no debate de formação do urbanismo Paulista (1886-1919). São Paulo: Universidade Federal do ABC, 2014.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo**: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? São Paulo: USP, 2009. (tese)

236

DUANY, Andres, PLATER-ZYBERK, Elizabeth, SPECK, Jeff. **Suburban Nation. The rise of sprawl and the Decline of the American Dream**. Nova York: Noprth Point Press, 2010.

EGLER, Claudio Antonio Gonçalves; BESSA, Vagner de Carvalho; GONÇALVES, André de Freitas. Dinâmica territorial e seus rebatimentos na organização regional do estado de São Paulo. **Rev. Confins**, nº 19, 2013. Disponível em < <http://confins.revues.org/8602> ; DOI : 10.4000/confins.8602 >

FERNANDES, Edésio. **A Nova Ordem Jurídico-Urbanística no Brasil**. in Revistas Magister Direito Ambiental e Urbanístico, Ed. 02, Out/Nov-2005, p. 6-26. Disp. em <http://docplayer.com.br/12699139-A-nova-ordem-juridico-urbanistica-no-brasil.html> (acesso 10/09/16).

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda. **Loteamentos Fechados**. São Paulo: USP, 2008. (tese)

FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. São Paulo: 1998 (parecer). disponível em [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Jose\\_Carlos\\_Freitas\\_Condominios.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Jose_Carlos_Freitas_Condominios.pdf)

FISHMAN, Robert. ***Bourgeois Utopias. The rise and fall of Suburbia.*** San Bernardino: Basic Books, 2014.

GASPARINI, Diógenes. Loteamento em Condomínio. *In Revista de Direito Público*. vol. 68, pág. 319, out./dez. 1983

HARVEY. David. **Espaços de esperança.** São Paulo: Loyola, 2004.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil.** Rio de Janeiro: José Olympio, 1978.

HOYT, Homer. ***The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American cities.*** Washington: Federal Housing Administration, 1939. Disponível em <https://archive.org/details/structuregrowtho00unitrich>, acesso em dez 2016m

INDAIATUBA. **Lei nº 3.525 /1998.** Dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral, e dá outras providências.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KIETZMANN, Luís Felipe de Freitas. Da uniformização de jurisprudência no direito brasileiro. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 1124, 30 jul. 2006. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=8701>>.

KUNSTLER, James Howard. ***The geography oh nowhere. The rise and decline of America's man-made landscape.*** Nova York: Touchstone, 1994

LAMAS, José Manoel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa: Fund. Calouste Gulbenkian, 2014, 7 ed.

LEME, Maria Cristina da Silva. A formação do pensamento urbanístico no Brasil: 1895-1965. In: LEME, Maria Cristina da Silva; FERNANDES, Ana; GOMES, Marco Aurelio Filgueiras (org.) **Urbanismo no Brasil 1895-1965.** São Paulo: Studio Nobel/FAU USP/FUPAM, 1999.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo 6.766/79:** debates e propostas do início do séc. XX até 1979. São Carlos: USP, 2010 (tese).

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **Loteamentos e condomínios:** lei para quem, lei para quem? Mas qual lei?. Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, 2013 Disponível em [unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/.../4431](http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/.../4431)

LIMEIRA. **Lei nº 442/09.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Limeira.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1999.

MARCUSE, Peter. *The Enclave, the Citadel, and the Ghetto. What has Changed in the Post-Fordist U.S. City*. New York: **Urban Affairs Review**, November 1997, vol. 33 no. 2 228-264

MARX, Murillo. **Nosso chão: do sagrado ao profano**. São Paulo: EdUSP, 1989.

MONGIN, Olivier. **A condição urbana**. A cidade na era da globalização. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MORRIS, A. E. J. **História de La forma urbana**. Desde sus orígenes hasta La revolución industrial. Barcelona: Gustavo Gili, 1987

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, Rondonópolis: v. VII, nº 8, p. 129 a 153, 2008.

PACHECO, Monica. **Suburbanismo, sobre uma potencial autonomização disciplinar**. Lisboa: CEACTION/UAL, mai 2013. Disponível em <https://repositorio.iscte-iul.pt/handle/10071/4929>. Acesso 23/10/16

PANERAI, Philippe. **Análise urbana**. Brasília: Ed. UnB, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1999, 10 ed. (1965)

PEREIRA, Renata Baesso. Tipologia arquitetônica e morfologia urbana. Uma abordagem histórica de conceitos e métodos. **Arquitextos**, São Paulo, ano 13, n. 146.04, Vitruvius, jul. 2012 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.146/4421>>.

PIANUCCI, Marcela Navarro. **Análise da acessibilidade do transporte público urbano: estudo de caso da cidade de São Carlos, SP**. São Carlos: EESC-USP, 2011. (dissertação)

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico**. Plano Diretor e direito de propriedade São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2005.

QUEIROGA, Eugenio Fernandes. A Megalópole do Sudeste Brasileiro: a formação de uma nova entidade urbana para além das noções de macro-metrópole e de complexo metropolitano expandido. **Anais do Anpur**, v. 11 (2005). Perspectivas para o território e a cidade: planejamento, soberania, solidariedade - Salvador <http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2633/2573>

QUEIROGA, Eugenio Fernandes, BENFATTI, Denio Munia. Entre o nó e a rede, dialéticas espaciais contemporâneas. O caso da metrópole de Campinas diante da Megalópole do Sudeste do Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, vol. 9, n.1, 2007. disponível em <http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/169/153>

RAMOS, Dawson da Paixão; SILVA, Ricardo Siloto da . Urbanismo no início do século XX no Brasil.in **Revista Ceciliansa**, Nº. 23, 2005, págs. 67-77

Disponível <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2261409> – acesso em 14/01/15

REIS, Nestor Goulart. **Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial** : recursos para a renovação do ensino de História e Geografia do Brasil. Brasília: Rev. Bras. Est. Pedag., v. 81, n. 198, p. 366-379, maio/ago. 2000

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

REIS, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 2000.

REIS, Nestor Goulart; BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira; BRUNA, Paulo Júlio Valentino. **Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial**. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 2000. 411 p. (Uspiana Brasil 500 anos).

ROITMAN, Sonia. *Barrios cerrados y segregación social urbana*. in Scripta Nova. **Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais**. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. II, n 146, ago/2003.

ROSSI, Aldo. **La arquitectura de la ciudad**. Barcelona: GG, 1982, 7 ed.

239

SABATINI, Francisco.; SIERRALTA, Carlos. Segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. In: CACERES, G.; \_\_\_\_\_ (Ed.). **Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2004.

Disponível em [http://www.nepo.unicamp.br/publicacoes/livros/vulnerabilidade/arquivos/arquivos/vulnerab\\_cap\\_6\\_169-195.pdf](http://www.nepo.unicamp.br/publicacoes/livros/vulnerabilidade/arquivos/arquivos/vulnerab_cap_6_169-195.pdf)

Sabatini, F.; Caceres, G. and J. Cerda. *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas : Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. In: **Estudios Urbano Regionales**, 27, 82: 21-42 (2001).

SABOYA, Renato. **Urbanismo e planejamento urbano no Brasil – 1875 a 1992**. nov, 2008 in <http://urbanidades.arq.br/2008/11/urbanismo-e-planejamento-urbano-no-brasil-1875-a-1992/> - acesso em 15/01/15

SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Hucitec, 1991

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SASSEN, Saskia. **As diferentes especializações das cidades globais**. In *Arquitextos* 103, ano 9, dez/2008. disponível em [www.vitruvius.com.br](http://www.vitruvius.com.br).

SCIOTA, Alessandra Argenton. **Urbanização e apropriação do espaço**: subsídios para o planejamento de Valinhos. São Paulo: IPT, 2002. (dissertação)

SENNET, Richard. **O declínio do homem público**: as tiranias da intimidade. São Paulo: Cia das Letras, 1988. Trad. Lygia Araújo Watanabe.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995, 2ª ed.

TURCZYN, Daniel Teixeira. **Mutação urbana em Campinas**. Campinas: Unicamp, 2013. (dissertação)

VALINHOS. **Lei nº 1142/1973**. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo.

VALINHOS. **Lei nº 2978/1996**. Dispõe sobre o parcelamento do solo no município.

VALINHOS. **Lei nº 2979/1996**. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo.

VALINHOS. **Lei nº 3106/2007**. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. (reimpr. 2007)

\_\_\_\_\_. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. In **Estudos Avançados**, v. 25, n. 71, 2011 (São Paulo/USP). Disponível em <http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597/12339>

\_\_\_\_\_. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243.