

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**Natália Manfrin Molinari**

## **Expansão Urbana de Franca – 1970 a 2004: Atores e Interesses**

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

Orientação: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Raquel Rolnik

**PUC-CAMPINAS**

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

**2006**

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

**t711.4098161 Molinari, Natália Manfrin.**

M722e            Expansão urbana de Franca – 1970 a 2004: atores e interesses / Natália Manfrin  
Molinari.- Campinas: PUC-Campinas, 2006.  
152p.

Orientadora: Raquel Rolnik.  
Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro  
de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pós-Graduação em Urbanismo.  
Inclui anexos e bibliografia.

1. Urbanização - Franca (SP) 2. Planejamento urbano - Franca (SP) 3. Política  
urbana - Brasil. 4. Política habitacional. I. Rolnik, Raquel. II. Pontifícia Universidade  
Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias.  
Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

22.ed.CDD – t711.4098161

NATALIA MANFRIN MOLINARI

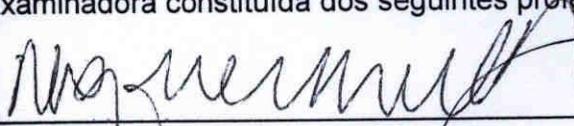
**"Expansão Urbana de Franca - 1970 a 2004:  
conflitos e atores"**

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

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>ª</sup> Raquel Rolnik.

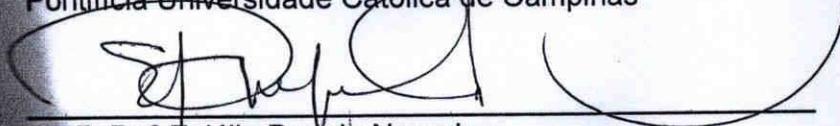
Dissertação defendida e aprovada em 04 de Dezembro de 2006 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:



---

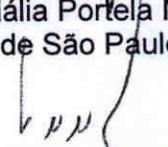
Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>ª</sup> Raquel Rolnik

Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



---

Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>ª</sup> Eulália Portela Negrelos  
Universidade de São Paulo



---

Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>ª</sup> Laura Machado de Mello Bueno  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

A Deus, aos meus pais e  
a todos que lutam por cidades mais justas e menos desiguais.

## Agradecimentos

Aos meus pais que, sem o vosso cuidadoso apoio, esta conquista não teria sido possível.

Ao meu querido marido Evandro, por toda paciência e dedicação.

A equipe técnica da Prefeitura de Franca: Mauro Ferreira, nos momentos em que estive à frente da secretaria de planejamento. Maria Cecília Sodré Fuentes e Beto.

Ao Dr. Lincoln e Dr. Capra, pela aten o e presteza em todas as solicita es.

Ao amigo Afonso Macchione, prefeito municipal de minha querida cidade Catanduva, pela compreensão e confiança.

A Elisamara Emiliano, companheira e que tanto ajudou nos momentos em que a distância impossibilitava minha presença em Campinas.

A amiga Gisela Leonelli, pelos momentos de discussão do trabalho e toda nossa breve convivência que, sem d vida, foi fundamental para o meu amadurecimento profissional e pessoal.

Meus especiais e eternos agradecimentos a minha querida orientadora Raquel Rolnik, por toda

dedicação, apoio e confiança. Seus ensinamentos para sempre me guiarão, na certeza de que a luta por uma cidade melhor é possível.

## Resumo

Foram vários os questionamentos que levaram a pesquisa **Expansão Urbana de Franca – 1970 a 2004: Atores e Interesses** a trilhar este campo de análise. Um deles foi a própria compreensão da lógica que pautou o processo de expansão urbana e assim determinou a agenda da política urbana para as cidades brasileiras. As reflexões e até mesmo indagações feitas por diversos autores sobre a real possibilidade de aplicação da legislação urbanística no Brasil, foi um fator relevante no trabalho. Esta questão também é colocada como um desafio diante da existência dos diversos e contraditórios interesses que compõe a dinâmica urbana de produção das nossas cidades.

Nesta ótica, a pesquisa busca compreender de que maneira a expansão urbana de Franca se estabeleceu e sua correlação com o processo de construção e evolução da legislação urbanística no município.

Desta maneira, o trabalho almeja contribuir de forma original à discussão e reflexão sobre as possibilidades e limites da construção de uma legislação urbanística, que busque o enfrentamento das

reais necessidades da cidade e de sua população; que visem ao controle e ao direcionamento do crescimento urbano e também colaborem a compreensão do processo de construção da legislação urbanística das cidades brasileiras.

## Abstract

There have been a lot of discussions that lead the research **Franca Urban Expansion – from 1970 to 2004: Actors and Personal Concerns** to tread this area of analysis. One of them was the logic comprehension itself that ruled process of urban expansion and so determined the agenda of the urban politics to the brazilian cities. The thoughts and even the indagations that many others authors did on the real possibility of utilization of urbanistic legislation in Brazil, was an important factor in this work too. This subject is also considered as a challenge before the existence of diferent and contradictory personal concerns that constitute the urban dynamic of our cities production.

From this point of view, the research seeks to understand how Franca urban expansion settled up and also to understand its correlation with the process of construction and development of the urbanistic legislation in the urban community.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

Thus, the work longs for cooperating in a singular way to the discussion and thoughts about the possibilities and limits of construction of the urbanistic legislation that seeks to face the real needs of the city and its population; that points out the control and the direction of urban growth and also cooperates in the understanding of the process of construction of the Brazilian cities urbanistic legislation.

## sumário

LISTA DE FIGURAS.....	10	
LISTA DE TABELAS.....	11	
LISTA DE ANEXO.....	11	
LISTA DE ABREVIATURAS.....	11	
APRESENTAÇÃO.....	13	
CAPÍTULO 1 - UM BREVE HISTÓRICO SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL		
1.1. Urbanização e a evolução da legislação.....	18	
1.2. A Reforma urbana e o novo marco regulatório.....	21	
1.3. A aprovação do Estatuto da Cidade.....	24	
1.4. Os “novos” Planos Diretores.....	26	
CAPÍTULO 2 - A CONSTITUIÇÃO DO “NEGÓCIO DO LOTEAMENTO” EM FRANCA.....		29
2.1. Propriedade de terra e loteamentos: Origem.....	30	
2.2. Expansão Urbana no período do café – Mudanças na estrutura fundiária de Franca.....	31	
2.3. Setor industrial calçadista e expansão urbana de Franca.....	35	
2.4. Os proprietários do espaço urbano.....	41	
CAPÍTULO 3 - LEGISLAÇÃO E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO E O NEGÓCIO DOS LOTEAMENTOS.....		54
1. Um breve histórico da legislação urbana em Franca – antes da aprovação do PDDI de 1972.....	55	
2. O Município de Franca antes de 72.....	60	
3.3. O Plano Diretor de 72 – suas propostas em relação ao parcelamento do solo.....	62	
3.4. As propostas de alteração do Plano.....	65	
3.5. Os desmembramentos e o mercado popular de loteamentos.....	72	
3.6. Expansão Urbana e os loteamentos clandestinos.....	80	
3.7. O novo “controle” instituído em 1997 e a revisão do Plano de 72.....	82	
CAPÍTULO 4 – LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E A DISPUTA PELO ESPAÇO URBANO.....		85
4.1. A proposta do Plano Diretor de Franca e os conflitos com os loteadores.....	86	

4.2. O enfrentamento dos loteadores contra a proposta do Plano.....	89
4.3. O Plano Diretor de 2003 X Negociações e Emendas.....	94
CAPÍTULO 5 - LOTEAMENTOS E QUALIDADE URBANÍSTICA NA CIDADE.....	99
1. Franca atual: Uma breve caracterização do município.....	100
2. Situação dos Loteamentos anteriores a 1971.....	102
5.3. Distribuição espacial da população por renda.....	104
5.4. Situação dos loteamentos em 1980, 1991 e 2000.....	107
5.5. Comparando os indicadores durante as décadas.....	124
REFLEXÕES FINAIS.....	130
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	133
ANEXOS.....	139

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - Franca 1912.....	32
FIGURA 2 – Projeto de Loteamento da Vila Nicácio.....	35
FIGURA 3 – Mapa com a expansão urbana de Franca durante a década de 40.....	36
FIGURA 4 – Taxa de crescimento anual. Franca 1900 a 2000.....	38
FIGURA 5 – Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 50.....	39
FIGURA 6 – Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 60.....	40
FIGURA 7 – Os bairros da cidade no final do século XIX.....	58
FIGURA 8 – Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 70.....	65
<b>FIGURA 9 – Localização das Voçorocas em Franca 1967.....</b>	<b>70</b>
FIGURA 10: Processos erosivos em Franca a partir da década de 70.....	71
FIGURA 11 – Expansão urbana até a década de 80.....	73
FIGURA 12 – Loteamentos aprovados durante as principais leis de parcelamento do solo.....	80
FIGURA 13 – Macrozoneamento.....	88
FIGURA 14: Mapa dos Municípios da Região Administrativa de Franca.....	101
FIGURA 15: Distribuição do município por zonas na década de 60.....	104
FIGURA 16: Distribuição dos bairros por renda na década de 60.....	105
FIGURA 17: Mapa com o resultado do esgotamento sanitário: Fossa Séptica, Fossa Rudimentar e Vala em 1991.....	109
FIGURA 18: Foto Satélite do município, com os loteamentos situados na região norte.....	110
FIGURA 19: Foto Satélite do município, com os loteamentos situados na região sul.....	111
FIGURA 20: Planta Genérica de Valores, 2004.....	113
FIGURA 21: Mapa com o resultado da rede geral de abastecimento de água em 1991.....	114
FIGURA 22: Situação da infra-estrutura urbana.....	117

FIGURA 23: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região noroeste.....	118
FIGURA 24: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região noroeste.....	119
FIGURA 25: Expansão do município até o ano de 2004.....	120
FIGURA 26: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região noroeste.....	121
FIGURA 27: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região oeste.....	122
FIGURA 28: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região sudeste.....	123
FIGURA 29: Mapa com o resultado do esgotamento sanitário: Fossa Séptica, Fossa Rudimentar e Vala em 1991 e 2000.....	125
FIGURA 30: Mapa com o resultado do número de domicílios com 4 a 6 moradores em 1991 e 2000.....	126
FIGURA 31: Mapa com o resultado da rede geral de abastecimento de água em 1991 e 2000.....	128
FIGURA 32: Percentual dos domicílios com infra-estrutura interna adequada.....	129

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1: Legislatura 1869 a 1872.....	34
TABELA 2: Loteamentos aprovados até a década de 40.....	144
TABELA 3: População Residente na área urbana e rural de Franca no período de 1900 a 2000.....	37
TABELA 4: Loteamentos aprovados até a década de 50.....	42
TABELA 5: Loteamentos aprovados até a década de 60.....	145
TABELA 6: Relação dos grandes loteadores de Franca.....	42
TABELA 7: Concessões de datas de terra pela Câmara.....	57
TABELA 8: Loteamentos aprovados até a década de 70.....	146
TABELA 9: Loteamentos aprovados até a década de 80.....	147
TABELA 10: Loteamentos aprovados até a década de 90.....	149
TABELA 11: Loteamentos sem infra-estrutura ou com infra-estrutura incompleta.....	116
TABELA 12: Loteamentos aprovados até o ano de 2004.....	151

## LISTA DE ANEXO

Certidão com os procedimentos preparatórios em andamento e em fase de fiscalização dos loteamentos alvos de ação civil pública.....	140
Certidão com os procedimentos em andamento dos inquéritos e ações civis públicas.....	141

## LISTA DE ABREVIATURAS

PDDI: Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
SERFHAU: Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
GPI: Grupo de Planejamento Integrado
PROHAB: Habitação Popular de Franca
DINFRA: Distritos Industriais de Franca
ENDEF: Empresa Municipal para o Desenvolvimento de Franca
SEPLAN: Secretaria de Planejamento de Franca
BNH: Banco Nacional de Habitação
MNRU: Movimento Nacional pela Reforma Urbana
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
SEADE: Sistema Estadual de Análise de Dados
FACEF: Faculdade de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis de Franca
OP: Orçamento Participativo

## Apresentação

O presente trabalho é finalizado após um longo percurso de mudanças no caminho que trilhou. Num primeiro momento o objetivo da pesquisa buscou avaliar o “impacto de aplicação dos novos instrumentos urbanísticos e de gestão das políticas urbanas no município de Franca após 1988”. Motivada pelas experiências de planejamento urbano comprometidas com o ideário da reforma urbana, escolheu-se o município de Franca por acreditar na proposta de uma administração com ideais progressistas que estava em seu segundo mandato, e tinha como um de seus objetivos a prática de uma legislação urbanística afinada com a proposta da Reforma Urbana e a aplicação dos instrumentos urbanísticos presentes no Estatuto da Cidade. Desta maneira, a pesquisa considerou as práticas do Orçamento Participativo, o Planejamento Estratégico Situacional, os Programas de Gestão Integrada e a recente aprovação da revisão do Plano Diretor em 2003.

No momento da avaliação do Plano, percebemos que parte dos instrumentos propostos não tinham sido regulamentados e, portanto, estavam sendo ainda aplicados. Começou assim uma investigação dos motivos reais que levaram as dificuldades de sua aprovação.

Buscamos entender também como a administração de Dominici – ligada a um governo progressista - que introduziu novas práticas de gestão urbana, produziu efeitos concretos na cidade, particularmente em suas periferias. Assim, preocupada com a inovação destas práticas e o seu resultado na cidade, iniciou-se uma leitura da situação dos bairros, considerando sua condição urbanística no decorrer das décadas de 80, 90 e 2000, além transformações ocorridas no espaço urbano através do OP. Para isso, contamos com os resultados disponíveis pelo censo demográfico do IBGE através de seus indicadores urbanos acessíveis por meio do programa ESTATCART. Visitas constantes também foram feitas ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em São Paulo onde, através de curso específico com o coordenador do órgão foi possível aprender a utilizar esta ferramenta. O programa possibilitou, a partir da seleção de variáveis urbanas como rede geral de esgoto sanitário e de abastecimento de água e densidade de moradores por domicílio, criar mapas temáticos, realizar o cruzamento dos dados e o mapeamento das estatísticas urbanas para cada setor censitário do município de Franca.

Entretanto, até o momento ainda não estava claro o processo de produção econômica e política do espaço urbano de Franca e, principalmente, porque, apesar de Franca ter conhecido um governo popular e democrático, a gestão de Dominici enfrentou dificuldades na aprovação de novos instrumentos de reforma urbana na cidade.

Com isso, numa segunda fase da pesquisa, buscou-se uma compreensão mais clara da dinâmica urbana, seus atores e interesses assim como o seu envolvimento no processo de expansão urbana do município.

Foram considerados também os trabalhos de alguns autores que já tinham abordado o tema sobre o município, como Elisângela de Almeida Chiquito, Dalva Rinaldi, Mauro Ferreira, além da pesquisa que originou os programas de gestão integrada para o município de Franca, coordenada pela professora Dr<sup>a</sup>. Sarah Feldman.

Através da contribuição de Chiquito foi possível compreender o agravamento dos problemas ambientais relacionados ao processo de expansão urbana e a incorporação da questão ambiental pelo poder público quanto à legislação e aos instrumentos de controle da expansão urbana. O trabalho de

Rinaldi também abordou problemáticas semelhantes, colocando o tema das voçorocas como fator condicionante ao crescimento urbano do município. Deste trabalho extraímos algumas tabelas como a dos loteamentos aprovados entre os anos de 1955 a 1977. Posteriormente, os dados foram complementados com a inclusão das aprovações de outros loteamentos e também os nomes dos loteadores responsáveis pelos empreendimentos. Quanto a Mauro Ferreira, sua contribuição não se restringiu apenas à sua dissertação: “O espaço edificado e a indústria de calçados em Franca”, que mostrou todas as transformações ocorridas no espaço urbano e seu envolvimento nos processos de produção e às modificações na economia. Nas diversas etapas do trabalho, Mauro esteve presente cedendo seus artigos e entrevistas. Quanto à pesquisa em torno dos Programas de Gestão Integrada para o município de Franca, coordenada pela professora Dr<sup>a</sup>. Sarah Feldman, permitiu um conhecimento mais detalhado da situação urbana do município e das novas práticas de gestão na esfera do planejamento urbanístico. Foram propostos cinco tipos de programas: Gestão Integrada Centro, Gestão Integrada Lazer e Turismo, Pólo Econômico, Pólo de Espaços Coletivos e Expansão Urbana. Dentre eles, o Programa de Gestão Integrada Expansão Urbana foi especialmente importante por mostrar as fragilidades existentes no território urbano de Franca, os limites para sua ocupação, além dos diversos agentes - proprietários de imóveis e setor da construção civil presentes no cenário de expansão do município.

Aos elementos apresentados por estes trabalhos, acrescentamos a investigação dos atores e conflitos presentes no processo de expansão urbana de Franca que participaram e interferiram na produção da cidade. Contamos com entrevistas com promotores de Justiça, loteadores, representantes do Legislativo e técnicos da Prefeitura Municipal. Realizamos ainda uma pesquisa na Secretaria de Planejamento, onde identificamos, através dos decretos de aprovação dos loteamentos, os responsáveis por sua execução.

Em uma terceira fase do trabalho, partimos da constatação de que a questão central para entendermos a dinâmica imobiliária de Franca é a produção de loteamentos. Desta forma, analisamos os responsáveis por sua aprovação considerando o seu envolvimento com a política e a economia local. Buscamos também o entendimento da legislação urbana produzida ao longo dos anos e sua relação com o processo de expansão urbana.

Aos dados outrora pesquisados, acrescentamos novas entrevistas, desta vez, com informações mais precisas e concretas. No Ministério Público, obtivemos as certidões com a relação dos loteamentos alvos de ação e inquérito civil; na Câmara Municipal foi possível obter as emendas feitas pelos vereadores

à revisão do Plano Diretor aprovado em 2003; na Prefeitura, com a ajuda de técnicos da Secretaria de Planejamento e do gabinete do prefeito, conseguimos o PDDI original aprovado em 1972, o Projeto de Lei da revisão do Plano Diretor de 2003, além das leis editadas posteriormente ao PDDI, que mudaram sensivelmente as regras para a produção urbana da cidade. Somamos ainda a esta etapa, foram realizadas inúmeras visitas aos cartórios de registro de imóveis do município, onde foi possível conhecer os atores envolvidos em cada loteamento aprovado e identificarmos sua história através das escrituras.

Desta maneira, o trabalho apresenta-se dividido em 5 capítulos com o objetivo de compreender os atores e interesses dominantes envolvidos no processo de expansão urbana do município e sua relação com a legislação urbana produzida.

No capítulo 1, buscamos compreender, de forma ampla, como o tema tem sido discutido entre algumas das principais linhas teóricas que o orientou e as principais posições do debate nacional. A compreensão do contexto histórico da estruturação do planejamento urbano no Brasil orientou esta pesquisa e permitiu o entendimento deste processo. Neste capítulo também buscamos a formulação de um entendimento acerca das transformações que ocorreram na legislação urbanística e resgatamos, assim, a história deste processo e a reflexão sobre as próprias transformações que a questão urbana brasileira tem enfrentado.

No capítulo 2, o conhecimento das relações políticas e econômicas que gravitaram em torno da propriedade foi fundamental para o entendimento da lógica que pautou a construção da cidade e sua expansão urbana. Esta expansão se deu através dos loteamentos e sua origem está ligada às famílias tradicionais de fazendeiros pertencentes à classe econômica dominante que, ao longo de décadas, incorporou outros segmentos de setores hegemônicos, como o calçadista, constituindo uma frente de valorização do capital paralela e complementar, que se beneficiou de sua participação direta ou indireta no governo da cidade.

A legislação urbana foi um instrumento importante no processo de expansão urbana e, desta maneira, no capítulo 3, buscamos entender a relação das leis aprovadas com a cidade produzida. A aprovação em 1972 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado foi um marco no planejamento urbano de Franca e determinou as regras para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município. Portanto, foi importante considerarmos a situação urbana de Franca anterior ao PDDI e suas diversas alterações ao longo dos anos até o momento de sua revisão em 2003. Este processo foi acompanhado por diversas disputas e enfrentamentos de setores dominantes responsáveis pela aprovação de

loteamentos.

No capítulo 4, observamos que proposta do “novo” Plano Diretor, feita pelo governo Dominici, propõe um enfrentamento real e intenso contra as principais regras do parcelamento do solo vigentes no município. Desta maneira, o embate setor imobiliário é imediato, dando início a uma série de discussões que se estendem à Câmara Municipal e resultam em diversas negociações com o executivo e emendas ao projeto de lei.

Para finalizar, no capítulo 5, avaliamos o resultado do processo de expansão ao longo das décadas, levando-se em conta a situação urbanística do município quanto à infra-estrutura dos loteamentos aprovados. Consideramos assim diversos instrumentos de análise como, mapas produzidos a partir de indicadores constantes no censo IBGE, relatórios técnicos fornecidos pela Prefeitura municipal, fotos satélite, além da listagem dos loteamentos aprovados no município ao longo dos anos de 1925 a 2004 com seus respectivos proprietários e loteadores.

Esperamos que este trabalho seja capaz de contribuir de forma original às futuras pesquisas e discussões em torno de temas semelhantes, acrescentando entendimento necessário à compreensão do processo de expansão urbana nas cidades, seus limites e potencialidades.

# capítulo 1

## Um breve histórico sobre o processo de urbanização no Brasil

### 1.1. Urbanização e a evolução da legislação

A partir de um resgate histórico sobre o processo de urbanização no Brasil, buscamos neste capítulo refletir um pouco sobre as transformações que a questão urbana tem enfrentado, assim como as mudanças ocorridas na legislação urbanística e sua influência na gestão das cidades.

Para Cardoso:

a experiência brasileira do urbanismo se constituiu a partir da década de 20, consolidando-se nos anos 30, como mostram os estudos recentes de Ribeiro e Pechman tendo como referência as idéias e as experiências internacionais divulgadas através dos congressos de urbanismo e das publicações especializadas.

(...) No entanto, nosso processo de urbanização configura-se, diferentemente do processo europeu e norte-americano, sem ser gerado por – e ser suporte espacial de –

um processo global e ampliado de industrialização.

De acordo com Rolnik, a “imensa e rápida urbanização pela qual passou a sociedade brasileira foi certamente uma das principais questões sociais do país no século XX”.

À medida que aumentavam os índices de urbanização, o tamanho das cidades, a escala e a complexidade das redes metropolitanas, foi ocorrendo uma crescente disparidade entre os processos que realmente incidiam sobre as cidades e os instrumentos e métodos de intervenção pública sobre esses processos. Com as intervenções higienizadoras e embelezadoras do final do século XIX e início do século XX, inicia-se o debate em torno dos padrões e parâmetros técnicos desejáveis para a produção do espaço urbano. Esse debate técnico pode ser considerado a principal missão do planejamento urbano durante quase todo o século XX.

Segundo Maricato, o processo de urbanização compreende um paradoxo que tem se relacionado a um “desenvolvimento urbano às características de uma sociedade de raízes coloniais, que nunca rompeu com a assimetria em relação à dominação externa e que, internamente, tampouco rompeu com a dominação fundada sobre o patrimonialismo e o privilégio”.

Durante o período compreendido entre as décadas de 40 e 50, percebe-se profundas mudanças no ideário urbanístico das cidades brasileiras. Neste momento, o Estado, no intuito de substituir as importações, passou a investir intensamente na industrialização e sem que houvesse alguma ruptura nos interesses hegemônicos estabelecidos, a burguesia industrial assumiu a hegemonia política na sociedade. Ainda de acordo com autora, “a industrialização baseada em baixos salários determinou muito do ambiente a ser construído”, (...) e a cidade ilegal e precária, que impera nas nossas cidades até os dias de hoje, “é um subproduto dessa complexidade verificada no mercado de trabalho e da forma como se processou a industrialização”.

Como nos mostra Fernandes, esta nova estrutura econômica gerada por este processo foi sustentada a custo de manutenção e reprodução da pobreza social. De acordo com o autor, este processo coincidiu com o auge da urbanização brasileira, ocorrida entre as décadas de 60 e 70, provocando mudanças dramáticas que acabaram por determinar uma nova estrutura sócio-espacial para as cidades brasileiras, produzindo o “efeito de aumentar o desequilíbrio regional e as desigualdades já há muito existentes”.

O espaço urbano brasileiro é uma expressão inequívoca da estrutura econômica e sua correspondente formação social, é basicamente a expressão das relações trabalhistas que determinaram a urbanização da economia e da sociedade. Além disso, é também a expressão mais clara do processo político do País. Com o golpe militar de 1964, o Estado se converteu em um explorador do excedente social em taxas muito altas, e a condição para que isso acontecesse era a repressão da sociedade, particularmente dos pobres, que se viram excluídos do processo político nacional. Essa falta de voz política pode ser facilmente observada no espaço das cidades brasileiras.

Adauto Lúcio Cardoso considera que a principal consequência deste processo é a constituição de duas ordens urbanas, que marcam o nosso processo de urbanização: a cidade formal, das elites e camadas médias; e a cidade informal, ilegal, irregular, das camadas populares, onde operam os mecanismos informais de acesso à terra. E a “oposição entre estas duas cidades se acentua pela permanência de um padrão de urbanização com baixos níveis de investimento público e com alto grau de disputa entre os grupos sociais pelo acesso a estes recursos escassos” (...) “permitindo, além da diferenciação das condições de vida, a reafirmação da ‘distinção social’ das elites.”

Para Fernandes, é importante ainda acrescentar que a aprovação da legislação urbana também desempenhou um papel importante, ainda que pouco estudado, no processo de urbanização. No caso do Brasil, o “processo de produção da legislação urbana, deve ser entendido a partir da perspectiva dos mesmos interesses que levaram à acumulação capitalista sem controle nas cidades, sem jamais perder de vista as respostas e alternativas criadas na vida cotidiana por aqueles que têm sido tradicionalmente excluídos de tal processo”. E sua dinâmica resulta de um complexo e contraditório processo de articulação envolvendo as forças econômicas, sócio-políticas e culturais.

Segundo o autor, mesmo com uma vasta legislação urbana aprovada durante todo este período, ainda há “falta de interesse” de pesquisadores urbanos e pouca informação acerca da ação do Direito e sobre a crítica da legislação referente aos processos urbanos no Brasil. E a sua formação ainda tem sido vista, muitas vezes, como um fenômeno externo, se não autônomo, e relacionado indiretamente com o processo social de produção do espaço urbano.

Para Feldman, “a Legislação Urbanística - aqui entendida como o conjunto de regulamentações referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo e às edificações – não

foge à regra, com a agravante de não estar recebendo a devida atenção dos pesquisadores (...).”

De acordo ainda com a autora:

A legislação urbanística é, portanto, parte de um determinado sistema legal e de um de um determinado modelo de gestão que se apóiam em uma determinada teoria administrativa. Para se entender o papel que a legislação urbanística assume em cada momento do processo de desenvolvimento urbano no Brasil, é necessário desvendar a lógica do sistema legal vigente, assim como as teorias administrativas que informam as estratégias de gestão. É necessário, também, resgatar as instituições que, em cada momento, participaram da formulação e/ou assumiram as funções de aplicação e fiscalização das normas urbanísticas. Por fim, é necessário desvendar os procedimentos adotados, considerando que teorias administrativas engendram modelos institucionais que engendram práticas que, por sua vez, se articulam a práticas herdadas de outros momentos.

Desde a promulgação da primeira constituição, na década de 30, a legislação urbana brasileira tem evoluído através de regras urbanísticas desordenadas e bastante fragmentadas. Sua consolidação careceu de um tratamento constitucional adequado, que perdurou até a Constituição Federal de 1988, criando assim vários problemas quanto à sua competência legislativa sobre o desenvolvimento urbano, assim como interpretações judiciais conflitantes.

As mudanças ocorridas no processo de urbanização aliadas às transformações econômicas deste período trouxeram fortes conseqüências em toda a sociedade brasileira. Desta maneira, a discussão em torno dos problemas urbanos e de novos instrumentos para o desenvolvimento econômico passaram a ser fortemente disseminados. Este contexto histórico de disseminação das reformas de base foi marcado por uma profunda mobilização da sociedade civil e de discussões em torno das reformas sociais nacionais, dentre elas a reforma urbana. O marco deste debate foi a realização em 1964 do Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana, em Petrópolis – RJ.

No entanto,

O contexto político nacional mudara radicalmente entre 1963, quando o seminário foi realizado, e 1964, quando, por meio de um golpe, uma junta militar assumiu o poder. Tem início uma longa jornada de reversão das propostas políticas das reformas de base que estavam sendo construídas democraticamente, embora com um peso desproporcional de lideranças de intelectuais, na maior parte dos temas.

Nos anos 70, a questão urbana é novamente reatada pelos movimentos sociais, que

colocam em cena um “quadro de profundas desigualdades sociais e comprometem as lideranças políticas, na década seguinte, a implementar uma bandeira de luta capaz de articular de maneira global as reivindicações expressas por grandes mobilizações realizadas contra a política urbana e socioeconômica brasileira.”

## **1.2. A Reforma Urbana e o novo marco regulatório**

Historicamente, o contexto da constituinte foi marcado pela mobilização da sociedade civil e discussões em torno das reformas sociais nacionais, dentre elas a reforma urbana. O marco inicial deste debate foi a realização em 1964 do Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana, em Petrópolis – RJ. Entretanto, o golpe militar de 1964 interrompeu o desenvolvimento dessa agenda, que foi retomada apenas nos anos 80, a partir da rearticulação do Movimento Nacional da Reforma Urbana no seio das mobilizações contra o regime autoritário.

No interior desta mobilização, é constituído o Movimento Nacional pela Reforma Urbana – MNRU - (formado por representantes dos movimentos sociais, universidades, ongs, entidades de pesquisa e de técnico-profissionais ligados à área do urbanismo), que traz para o debate constitucional a construção de novos princípios e instrumentos de planejamento.

De acordo com Rolnik:

Um dos temas que marcaram os debates foi a relação da legislação com a cidade real e, sobretudo, sua responsabilidade para com a cidade irregular, informal e clandestina. A idéia da necessidade de reconhecer e legalizar a cidade real alcança diversos setores da sociedade e resulta em uma proposta de reformulação da legislação através da Emenda da Reforma Urbana, encaminhada pelo Congresso Constituinte em 1988 pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Nela estavam contidas propostas que procuravam viabilizar novos instrumentos urbanísticos de controle do uso do solo, para que se pudesse, entre outros objetivos, possibilitar o acesso à terra, democratizando o solo urbano.

A questão central do debate é sem dúvida inspirado “na idéia da função social da propriedade e da cidade e no direito à cidadania. A função social da propriedade e da cidade significa o uso socialmente justo e equilibrado do espaço urbano. O direito à cidadania seria entendido num duplo significado: como direito de acesso aos bens e serviços que garantam condições de vida digna, culturalmente dinâmica e condizente com os valores éticos humanitários, mas também como o direito dos cidadãos à informação e à participação política na

produção dos destinos da cidade”.

Para Luiz César de Queiroz Ribeiro “O principal objetivo da reforma urbana seria a instituição de um novo padrão de política pública, fundado nas seguintes orientações:

- a) instituição da gestão democrática da cidade, com a finalidade de ampliar o espaço de exercício da cidadania e aumentar a eficácia/eficiência da ação governamental;
- b) fortalecimento da regulação pública do uso do solo urbano, com a introdução de novos instrumentos de política fundiária (solo criado, imposto progressivo sobre a propriedade, usucapião especial urbano, etc) que garantam o funcionamento do mercado de terras condizente com os princípios da função social da propriedade imobiliária e da justa distribuição dos custos e benefícios da urbanização;
- c) inversão de prioridades no tocante à política de investimentos urbanos que favoreça às necessidades coletivas de consumo das camadas populares, submetidas a uma situação de extrema desigualdade social em razão da espoliação urbana.

A disseminação do ideário da reforma urbana disseminou-se através da “elaboração da proposta de emenda popular à Constituição Federal encabeçada pelo Fórum Nacional da Reforma Urbana”, que foi parcialmente incorporada no capítulo sobre a política urbana; assim como nas reformas das constituições estaduais e das leis orgânicas dos municípios e na eleição em 1990 de várias alianças municipais de forças populares comprometidas com o ideário reformista.

Desde 1977, já estava sendo discutido uma lei de desenvolvimento urbano. Entretanto, o conteúdo da emenda popular de reforma urbana introduziu uma nova visão a este debate.

Como nos mostra Grazia,

(...) a primeira tentativa de aprovar uma Lei de Desenvolvimento Urbano – LDU – surge no âmbito da Comissão Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU -, em 1977, cujo corpo técnico avaliava que as administrações locais não dispunham de um instrumento urbanístico para enfrentar a especulação imobiliária e a distribuição dos serviços públicos urbanos. Em 1983, surge o PL 775/83, atrelado à campanha eleitoral de Mario Andreazza. A reação foi grande no Congresso e no setor imobiliário, que arrefeceram a sua aprovação no Congresso.

De acordo com Rolnik,

(...) ao confrontar-se com as posições presentes no Congresso Nacional, a emenda popular enfrentou dois tipos de resistência: uma, derivada dos grupos de pressão que atuam na área de incorporação imobiliária ou com interesses econômicos fortemente ligados à dinâmica atual de produção do espaço urbano; outra de natureza técnico

corporativa fortemente enraizada na administração pública brasileira. Para ambos, a emenda popular significava um tipo de ruptura, na medida em que a cidade poderia ser produzida de outra forma (que não a prevalente) e oferecia novas regras do jogo para que isso pudesse ocorrer.

Do conjunto de proposições da emenda, apenas algumas delas foram incorporadas ao texto constitucional e contempladas em um capítulo específico sobre política urbana. No entanto, os dois artigos - 182 e 183 - que compunham este capítulo e que deveriam ser auto-aplicáveis, são transformados pelos setores conservadores do Congresso, que entenderam que o princípio da função social da propriedade e da cidade deveria estar “atrelado a uma Lei Federal e ao Plano Diretor, contrariando, dessa forma, as aspirações depositadas pela sociedade civil quando da apresentação da Emenda Popular pela Reforma Urbana.”

Art.182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

O texto constitucional ao ‘atrelar’ as normas relativas à propriedade urbana e sua função social à elaboração do Plano Diretor deslocou o foco do conflito para os municípios. Tal fato conduzirá os “setores ligados à Reforma Urbana a lutarem pela regulamentação destes instrumentos no âmbito das Constituições Estaduais e das Leis Orgânicas Municipais.”

### **1.3. A aprovação do Estatuto da Cidade**

Logo após a aprovação da Constituição Federal, diversas discussões e avaliações se iniciaram em torno da regulamentação do capítulo da política urbana através de uma Lei Federal de Desenvolvimento Urbano.

As discussões que se deram durante a Constituinte fizeram com que o ano de 1989 fosse o ano da grande produção de projetos de lei com o objetivo de regulamentar o capítulo urbano da Constituição. Oito deputados federais se interessaram pelo debate, destacando-se o projeto do deputado Raul Ferraz como o mais completo. As entidades técnicas, acadêmicas e comunitárias, que já debatiam o projeto 775/83 e apresentaram

a Emenda Popular pela Reforma Urbana, reuniram-se para elaborar emendas aos projetos. As entidades, articuladas no Fórum Nacional de Reforma Urbana, estimularam a deputada do PT do Espírito Santo, Lourdinha Savignon, em 1989, a elaborar um substitutivo que incluísse as propostas das entidades. Entretanto, os mesmos deputados não foram reeleitos, produzindo um certo esvaziamento na discussão da Câmara. Em 1990, o deputado Eduardo Jorge, do PT, reapresenta o projeto da deputada do Espírito Santo. Mas quando chega o PL 5788/90 oriundo do Senado todos os projetos anteriores foram apensos a ele.

Enquanto a discussão não prosperava na Câmara Federal, o Senador Pompeu de Souza, do PMDB, sensibilizado com o debate, elaborou, em 1989, junto com seu assessor José Roberto Bassul, o Projeto 181/89, denominado “Estatuto da Cidade”. Esse projeto teve uma tramitação curta e foi aprovada pelo Senado Federal em 1990. Infelizmente, alguns meses após a aprovação, o Senador faleceu.

Em 1990, o projeto continuou sua tramitação pela Câmara dos Deputados e transformou-se no PL 5.788/90. No entanto, a reação dos setores conservadores foi ainda maior. De acordo com Grazia, “os mesmos atores, entidades que representavam os proprietários de terra, os empresários da construção civil e do setor imobiliário, tentaram impedir sua tramitação.”

Para obter êxito na aprovação no do PL 5.788/83, em 1994, as lideranças do FNRU decidiram adotar uma nova aposta: começaram um processo de negociação com os deputados que demonstravam ser contra a aprovação em detrimento à tática de notas públicas no Congresso e na imprensa. A proposta fora aceita em 1995; no entanto, o FNRU teve que abrir mão de suas propostas para que pudesse ganhar força em outros pontos. Já era 1997 e somente através destes trâmites o projeto seguiu adiante.

No decorrer dos anos, o FNRU contou com importantes colaboradores neste processo, como o deputado Nilmário Miranda (PT). No ano de 1999, Inácio Arruda, do Pc do B, assumiu a presidência da CDUI, nomeando a si próprio o relator do projeto.

O deputado Inácio Arruda reuniu-se com todos os setores envolvidos na temática e assumiu as propostas do FNRU que estavam fora do projeto. O processo de votação e aprovação do projeto ocorreu na véspera da Conferência das Cidades, organizada pela CDUI, em parceria com o FNRU, a CONAM, o IAB e o CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), no início de dezembro de 1999, com a participação de muitas entidades e caravanas de movimentos populares.

Outro importante momento foi o Fórum Social Mundial, em 2000. Na oficina Cidades mais Justas, Democráticas e Sustentáveis, o FNRU redige um manifesto que se transformou em

abaixo-assinado e foi encaminhado ao Congresso.

No final de 2000 foi negociado um texto de consenso e o projeto, mais uma vez, foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça. No entanto, era preciso se investir em um deputado que se mostrasse favorável ao projeto, visto que tal Comissão geralmente se apresentava como “conservadora”.

Assim, o FNRU, depois de algumas pesquisas, investiu no deputado Inaldo Leitão do PSDB, que se posicionou inteiramente a favor do projeto, mesmo diante das questões consideradas polêmicas.

Em fevereiro de 2001, contando com a colaboração do deputado Ronaldo César Coelho, do PSDB, então presidente da Comissão de Constituição e Justiça, o projeto é aprovado no Plenário da Câmara dos Deputados. Em abril de 2001, o projeto chega ao Senado, neste momento, o relator é o senador Mauro Miranda, do PMDB, que positivamente contribui “para a articulação da votação, junto com os partidos de oposição, tanto na Comissão de Assuntos Sociais (30/05/2001) como no plenário do Senado, que ocorreu em 18/06/2001 por unanimidade e todos os senadores presentes declararam seu voto.” Finalmente, no dia 10 de julho de 2001, o projeto é sancionado pelo presidente da República.

#### **1.4. Os “novos” Planos Diretores**

Entre anos de 1988 e 1992, por meio da vitória de coalizões políticas populares em algumas das mais importantes cidades do país, a pauta da reforma urbana foi introduzida no âmbito da gestão municipal.

Neste período ocorre em todo o Brasil discussões e seminários envolvendo técnicos de prefeituras de caráter popular sobre a questão da política urbana. As entidades que participaram mais ativamente do processo foram a FASE – Federação de Órgãos para a assistência social, o INCA – Instituto Cajamar, o Instituto Polis, a ANSUR – Articulação Nacional do Solo Urbano, além da Igreja Católica, dos Movimentos de Moradia e entidades profissionais e acadêmicas.

Com isso, não foi necessário esperar a promulgação da lei Federal para que os municípios instalassem práticas e implementassem os princípios expressos na constituição mesmo enquanto, durante a década de 90, se discutia e construía o Estatuto da Cidade. Concomitantemente acontecia, em âmbito local, um processo rico de renovação no campo da política e do planejamento urbano.

A função social da propriedade, a participação popular nos processos decisórios e a justa distribuição dos bens e serviços foram alguns dos temas que a reforma urbana trouxe às Prefeituras. Isto permitia a possibilidade de renovação do conteúdo do planejamento e, assim, os Planos Diretores poderiam ser desenvolvidos como instrumentos de um novo modelo de gestão urbana com base da participação das forças sociais existentes no cenário da cidade. Desta maneira, vários municípios aprovaram planos diretores experimentando instrumentos novos.

Em julho de 2001, com a redação finalmente aprovada e sancionada, muitas destas experiências, de certa forma, foram incorporadas, fato que consagrou práticas e instrumentos já adotados, além de abrir espaço para outros que, por falta de regulamentação federal, não puderam ser implementados.

No entanto, a implementação do Estatuto da Cidade nos “novos Planos Diretores” passou a ser um desafio à grande maioria dos municípios brasileiros. Apesar da obrigatoriedade conferida pelo Estatuto da Cidade, que inclusive fixou prazo para sua aprovação, muitos municípios não o fizeram e quando fizeram, grande parte dos governos municipais não puseram em prática sua legislação. Como nos mostra Villaça, o “plano diretor não é – nem nunca foi sentido como importante pela maioria dos prefeitos brasileiros, é de se esperar que grande parte das cidades atingidas por essa obrigatoriedade não a cumpram -.

Diante de experiências fracassadas de planejamento urbano que seguiram desde a década de 60, com o SERFHAU - a maioria representada por planos tecnocráticos que foram engavetados pelos órgãos públicos - desenvolveu-se a idéia do plano diretor participativo, incorporando à gestão pública a participação da população e ampliando assim o controle do Estado pela sociedade. Com isso, diversos municípios participaram deste contexto e buscaram a

implementação do Estatuto nas suas leis municipais.

Segundo Villaça, o Estatuto da Cidade propôs um avanço quando conferiu força ao Plano Diretor a partir dos dispositivos sobre função social da propriedade e pelas penalidades nele contidas. No entanto, o autor aponta algumas deficiências e nos mostra que após quatro anos de vigência do Estatuto, poucos municípios efetivaram seus planos.

Ao longo deste trabalho, veremos que o caso de Franca se coloca como um dos municípios no estado de São Paulo, que lutou pela implementação de seu plano diretor. Entretanto, a riqueza deste debate está na compreensão da dinâmica urbana que se estabeleceu no município e que pautou o seu desenvolvimento. Sem dúvida, o reconhecimento dos atores e interesses que compõe esta dinâmica, são os maiores responsáveis pelo processo de apropriação do território urbano e também pela aprovação e implementação da legislação urbanística no município.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# capítulo 2

## A constituição do “negócio do loteamento” em Franca

### 2.1. Propriedade de terra e loteamentos: Origem

Os primeiros indícios da constituição de grupos de interesse em torno do parcelamento do solo urbano que se estabeleceram a partir de seu poder de influência e ingerência no governo local tem início no século XIX, momento em que o povoado de Franca se estabelece como centro comercial.

Isto ocorre em função do comércio de gado e de sal entre o sertão central, onde predominava a pecuária e o sul paulista, essencialmente agrícola, que sustenta a economia do município ao longo de praticamente todo o século XIX (1800-1870). Assim, Franca torna-se o maior centro distribuidor de sal marítimo para o centro oeste. Com o fim da guerra do Paraguai e o desbravamento do sertão paulista, o transporte de sal transfere sua rota e esta fase inicia sua breve decadência. No entanto, em 1887 é inaugurada a Estação Ferroviária Mogiana e inicia-se uma nova fase de expansão da cidade como centro comercial, concentrando as transações de produtos agrícolas entre São Paulo e os Estados de Goiás, Mato Grosso e Minas Gerais. Nesta época, a agricultura cafeeira já havia se tornado o principal elemento na formação de renda municipal.

Durante o século XIX, é em torno da concessão de datas urbanas que se constitui a base fundiária para a emergência do loteamento como negócio. Segundo Bentivoglio, “as concessões correspondem ao momento inicial de parcelamento do espaço urbano e revelam como o poder público interviu no processo de construção da cidade, além de indicar o momento exato de surgimento de lotes, quarteirões e ruas.”

A análise dessa modalidade inicial de parcelamento do solo urbano, proporciona uma visualização da cidade, de seu processo de constituição e crescimento, conferindo subsídios para se desvendar a vida e o espaço urbano marcado por diversas transformações. São esses lotes concedidos que, posteriormente aparecerão em heranças, inventários, doações e escrituras de compra e venda.

Como veremos adiante, a concessão era também o principal instrumento político utilizado pela Câmara para beneficiar seus interesses e o de seus pares. Embora a Câmara fosse composta por elementos ligados à propriedade rural, a importância que adquiriu o comércio de sal e outros gêneros em Franca durante todo o século XIX abriu caminho para a efetiva participação de comerciantes na Câmara Municipal. Segundo nos mostra Lima, em 1883, ocupavam cargos de vereadores: Tomás José da Mota, José Rodrigues da Costa, José Theodoro de Melo (Presidente) e Álvaro de Lima Guimarães, todos eles comerciantes, e apenas dois fazendeiros: cel. José Garria Duarte e Joaquim Alves Ferreira. Alguns proprietários de terras também eram comerciantes como Tomás José da Motta, vereador de 1869 a 1872 e de 1883 a 1886, proprietário da Fazenda Bom Jardim. Analisando as legislaturas de algumas décadas, foi verificado que muitos vereadores eram eleitos mais de uma vez, havendo ainda a predominância de determinadas famílias que se mantinham no poder durante todo o século.

Adiante, a partir da história da evolução da economia de Franca, identificaremos algumas famílias, proprietárias de terra, que através de sua influência política-econômica, “concentravam” o “negócio de loteamentos” no município.

## **2.2. Expansão Urbana no período do café – Mudanças na estrutura fundiária de Franca**

No final do século XIX, a economia francana apresenta algumas mudanças e a produção agrícola passa a receber maior destaque com o desenvolvimento das lavouras de café. Esta economia só veio adquirir maior importância no município no início do século XX,

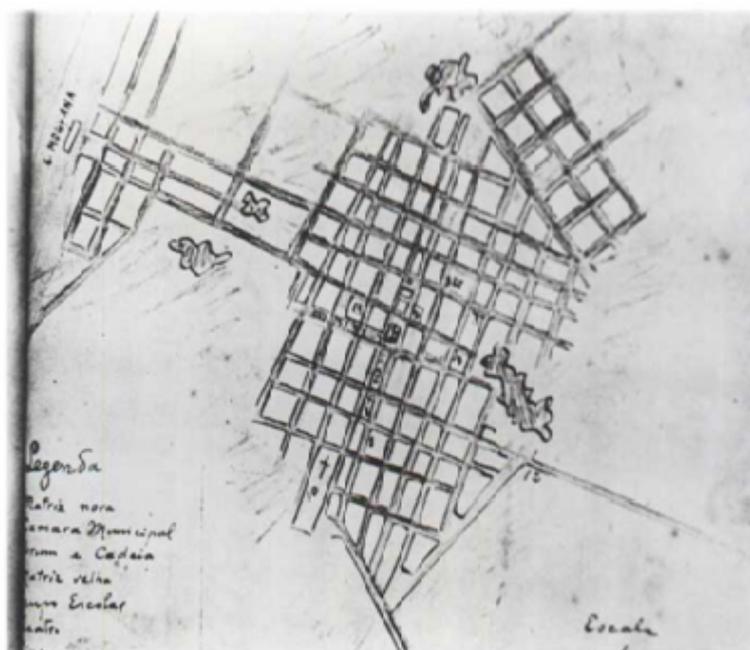
com o impulso decorrente dos mercados que se abriram no exterior para o produto.

No entanto, mesmo diante das diversas mudanças econômicas que se iniciavam na cidade (desenvolvimento da economia cafeeira, a chegada da ferrovia, etc), a estrutura da elite local é pouco alterada.

Fazendeiros, que se dedicavam à pecuária, passaram para a cafeicultura e continuaram a alternar-se no poder, ligados umbilicalmente por laços familiares e de compadrio. Filhos e filhas de grandes fazendeiros tradicionais e comerciantes de destaque no município compunham, em geral, essa elite francana e, freqüentemente, eram casados entre si.

Os vereadores, em sua maioria, proprietários rurais, gozavam de 'status' e privilégios. As posturas por eles elaboradas demonstravam um empenho em organizar o espaço urbano. No entanto, esta tentativa de ordenação esbarra em dificuldades quase intransponíveis. A crônica falta de dinheiro da Câmara Municipal é o fator principal que impede a construção das obras necessárias à cidade. A falta de pessoal especializado para a feitura das obras também contribuía para a morosidade na execução dos projetos. Para amenizar a situação de penúria, a Câmara recorre a ajuda de particulares para efetuar as obras. Como forma de redistribuição, fazia concessões que beneficiavam a minoria. (...).

No ano de 1900, Franca contava com uma população urbana de 7.500 habitantes, correspondendo a aproximadamente 50% do total do município. Ao norte, se constituiu o bairro da Cidade Nova, à Leste a cidade já atingia a altura da Santa Casa. Para os lados da estação, embora pouco povoado, já se encontrava implantado um bairro ao lado da estrada de ferro e da estrada de rodagem para Batatais e Restinga.



Cidade Nova

Estrada Mogiana

Igreja Matriz

FIGURA 1: Franca 1912  
FONTE: Museu do Calçado, 2005.

Em meados deste mesmo ano, a cafeicultura sofreu sua primeira grande crise com a queda dos preços do produto no mercado internacional. Conseqüência imediata foi a desvalorização das terras de plantação e o desânimo que se apossou dos agricultores motivado pelas significativas perdas sofridas. Inicia-se assim, um primeiro movimento de fracionamento das propriedades rurais que viria a se completar em 1930, alterando a estrutura fundiária vigente e suas formas de exploração econômica. Esta crise teve, em contrapartida repercussão benéfica sobre o desenvolvimento da pecuária, possibilitando sua expansão mediante capitais que se deslocaram das lavouras de café. A crise durou aproximadamente 16 anos, vindo a terminar em 1918, com a redução dos estoques mundiais do produto indiretamente provocada pelo término da Primeira Guerra Mundial (1914-1918) e pela geada que naquele ano assolou as lavouras de todo o Estado de São Paulo.

É diante deste contexto de crise que temos o registro das primeiras expansões do município datando da década de 20, sendo elas: Vila Aparecida, Vila Chico Júlio, Vila Nicácio e Vila Santo Antônio. Estes parcelamentos, na sua maioria, tiveram origem de propriedades doadas ou concedidas a partir de datas, das quais podemos conferir a partir dos exemplos abaixo.

A informação que temos sobre a constituição de **Vila Aparecida** é de que era de propriedade de Felix Balerini, Dr. José de Oliveira Lopes e Beneglides Barbosa Saraiva, sendo adquirida por escritura em 1923. No entanto, os títulos de domínio do imóvel, eram da "Parochial Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Franca e Rio Pardo". Por vez, este imóvel foi recebido em doação de Vicente Ferreira Nunes e esposa Maria Francisca Barbosa e de Antonio Antunes de Almeida, uma grande área territorial, destinada ao Patrimônio da Igreja. Entretanto, seu efetivo registro no cartório de imóveis ocorre apenas em 22 de julho de 1952.

Outro exemplo, é de uma tradicional família ligada à propriedade rural e também ao legislativo: a *Alves Leite*. Sua influência na história da expansão urbana de Franca pode ser contada através de suas propriedades que deram início a diversos loteamentos na cidade. A **Vila Chico Júlio** é um deles. De propriedade dos sucessores de Francisco Alves Leite e demais herdeiros, João Alves Leite, José Alves Pereira Leite, Joaquim Leôncio Júnior Alves Leite, os proprietários adquiriram o imóvel através de sucessão hereditária pelo falecimento de Francisco

Alves Leite conforme registro na transcrição 2.911 de 31 de Janeiro de 1934. A propriedade era denominada Chácara Água Santa e conhecida vulgarmente como o “Pastinho dos Leite”. Na tabela abaixo, observamos que na legislatura de 1869, esta família tinha um representante na Câmara municipal.

VEREADORES	PROPRIEDADE RURAL
Antonio Carlos de Vilhena	Fazenda Salgado
Antonio Silvério de Freitas	Fazenda Canoas
<b>Domingos Alves Leite</b>	
Francisco Gonçalves F. de Melo	
José Eduardo de Figueiredo	Fazenda Santa Bárbara
José Joaquim do Nascimento	Fazenda Macaúbas
Joaquim Justino Alves Ferreira	Fazenda Pouso Alto
José Nunes Ferreira	Fazenda Crystaes
Tomás José da Mota	Fazenda Capão Alto

TABELA 1: Legislatura 1869 a 1872.

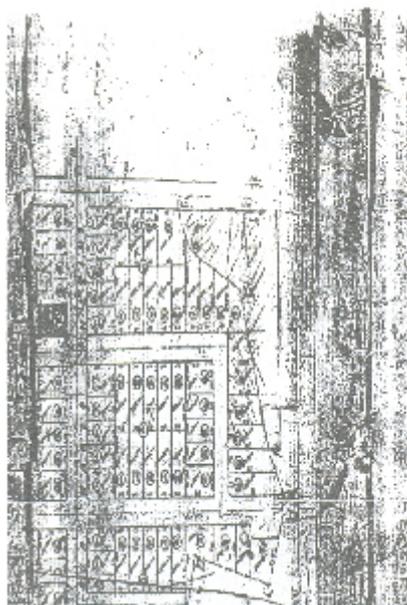
FONTE: Luné, A. B. de Fonseca, P.D. da, *Almanaque da Província de São Paulo para 1873* apud Lima.1997, p.45

Outra importante família que se beneficiou dos ganhos políticos é os *Sandoval*. Através de sua influência política e econômica, recebeu diversos favorecimentos através de concessões de datas que posteriormente deram origem a diversos loteamentos. A *Vila Nicácio* é um destes exemplos. Este loteamento se constitui através do primeiro desmembramento da antiga Boa Vista, em março de 1924, em propriedades de Jerônimo Barbosa Sandoval adquiridas pela família mediante concessão da Câmara na primeira metade do século XIX.

Em 1836, a família Sandoval obteve vários lotes de terra, constituindo uma enorme propriedade. Neste mesmo ano, diversos pedidos de datas além do córrego dos Bagres, do outro lado do Engenho da Serra, foram feitos pela família Sandoval. Em 1837, Francisco Barbosa Sandoval, vereador eleito em 1836, voltou a adquirir para si outro terreno com 12 braças de frente entre o Engenho da Serra e a sua chácara.

No dia 2 de março Antônio Barbosa Sandoval pediu uma data, nesse local, seguido por novos outros pedidos: 18 de julho de Desidério B. Sandoval, 20 de julho com os pedidos de Francisco Barbosa Sandoval e outro de Antônio Barbosa Sandoval, suas esposas Maria Justiniana da Silva, Carlota Miquelina da Silva, mais os Belarmino Barbosa Sandoval, Flausino Barbosa Sandoval, Justino Barbosa Sandoval, Manoel Barbosa

Sandoval e Caetano Barbosa Sandoval, totalizando 11 pedidos ou, 88 braças em quadra  
 (193,6m de frente ou 37.400m2).”



LEGENDA	
NUM. C/POST.	LAZOS L'
1	220,0
2	240,0
3	260,0
4	280,0
5	300,0
6	320,0
7	340,0
8	360,0
9	380,0
10	400,0
11	420,0
12	440,0
13	460,0
14	480,0
15	500,0
16	520,0
17	540,0
18	560,0
19	580,0
20	600,0
21	620,0
22	640,0
23	660,0
24	680,0
25	700,0
26	720,0
27	740,0
28	760,0
29	780,0
30	800,0
31	820,0
32	840,0
33	860,0
34	880,0
35	900,0
36	920,0
37	940,0
38	960,0
39	980,0
40	1000,0
41	1020,0
42	1040,0
43	1060,0
44	1080,0
45	1100,0
46	1120,0
47	1140,0
48	1160,0
49	1180,0
50	1200,0
51	1220,0
52	1240,0
53	1260,0
54	1280,0
55	1300,0
56	1320,0
57	1340,0
58	1360,0
59	1380,0
60	1400,0
61	1420,0
62	1440,0
63	1460,0
64	1480,0
65	1500,0
66	1520,0
67	1540,0
68	1560,0
69	1580,0
70	1600,0
71	1620,0
72	1640,0
73	1660,0
74	1680,0
75	1700,0
76	1720,0
77	1740,0
78	1760,0
79	1780,0
80	1800,0
81	1820,0
82	1840,0
83	1860,0
84	1880,0
85	1900,0
86	1920,0
87	1940,0
88	1960,0
89	1980,0
90	2000,0
91	2020,0
92	2040,0
93	2060,0
94	2080,0
95	2100,0
96	2120,0
97	2140,0
98	2160,0
99	2180,0
100	2200,0



FIGURA 2 : Projeto de Loteamento da Vila Nicácio.

FONTE : Bentivoglio, Julio César. "Boa Vista: um bairro em extinção. (1999, p. 80 - 81.)

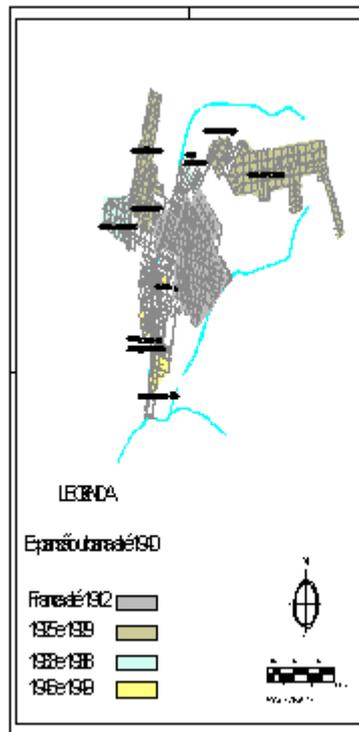
### 2.3. Setor industrial calçadista e expansão urbana de Franca

Em 1929, acompanhada pela crise econômica mundial, Franca vivencia sua segunda grande crise do café. Seu impacto interferiu não apenas na economia como em toda a estrutura sócio demográfica e no mercado imobiliário do município. Entre os anos de 1920 a 1930 a população decresce de 35.214 para 23.750 habitantes, atingindo uma taxa de crescimento anual de -3,25%.

O fracionamento das propriedades foi uma das formas espontâneas de reação à crise, permitindo reduzir os custos de produção através do aumento da produtividade e do aperfeiçoamento da qualidade do produto. Das 583 propriedades existentes em 1920, resultaram cerca de 1.500 em 1934, número que sofreu redução nos anos posteriores devido à expansão da pecuária. Estas alterações na estrutura fundiária em muito contribuíram para que o município se tornasse uma área produtora de cafés finos, reagindo à desvalorização contínua que os cafés de qualidade inferior teriam a partir dos anos 30.

Com a fragmentação da propriedade, os grandes cafeicultores passaram a se desfazer das porções de terras para poder saldar suas dívidas. Esta, possivelmente, é uma das fontes de formação de estoques de terras que posteriormente foram utilizadas para a atividade de lotear.

A expansão urbana neste momento ocorre de maneira muito lenta, conforme podemos conferir na tabela 2 em anexo, sendo aprovados apenas cinco loteamentos entre as décadas de 20 e 40. No entanto, ao analisarmos o crescimento demográfico para este período, verificamos que entre os anos de 1930 a 1940 a população aumenta sensivelmente, atingindo uma taxa de crescimento de 13,47% ao ano. Abaixo, podemos conferir esta expansão até a década de 40.



**FIGURA 3: Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 40**

**FONTE:** Mapa produzido pela autora, a partir de dados fornecidos pela Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis de Franca de Franca.

Conforme veremos na tabela abaixo, entre 1940 a 1950, a população teve uma diminuição de 0,40% (caindo de 55.760 para 53.485 habitantes). No entanto, este fato deve ser associado à emancipação de São José da Bela Vista e também ao impacto da guerra mundial, no biênio 1944-45.

Abaixo, a tabela mostra a evolução para o período:

<b>Anos</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Período</b>	<b>Taxa de Crescimento Anual (em %)</b>
1900	18.636	1900 a 1910	5,56
1910	29.000	1911 a 1920	2,14
1920	35.214	1921 a 1930	-3,25
1930	23.750	1931 a 1940	13,47
1940	55.760	1941 a 1950	-0,40
1950	53.485	1951 a 1960	2,47
1960	66.702	1961 a 1970	4,03
1970	93.638	1971 a 1980	5,91
1980	148.990	1981 a 1990	5,64
1990	233.098	1991 a 2000	2,34
2000	287.737	-	

--	--	--	--

**TABELA 3: População Residente na área urbana e rural de Franca no período de 1900 a 2000.**  
**FONTE:** Tabela produzida pela autora a partir de dados fornecidos pela FACEF e IBGE. Os anos de 1900, 1910, 1920 e 1930 foram obtidos a partir de informações disponibilizadas pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Sociais de Franca (FACEF, 2001) em razão de não termos encontrado estes dados no censo do IBGE. As informações dos anos restantes pertencem ao censo IBGE e o cálculo da Taxa de Crescimento Populacional foi realizado pela autora, com base nas informações disponibilizadas acima.

**FIGURA 4: Taxa de crescimento anual. Franca 1900 a 2000.**

**FONTE:** Gráfico produzido pela autora a partir de dados fornecidos pela FACEF e IBGE conforme a descrição da tabela 3 acima.

A partir da década de 50, em decorrência do surgimento de novas e promissoras atividades econômicas como a criação e seleção do gado de raça, o comércio e a própria lavoura cafeeira, há um grande aquecimento do mercado imobiliário francano. Este momento também é condicionado pelo fortalecimento da indústria calçadista que então inicia seu processo de expansão. Com este crescimento, os movimentos migratórios, sobretudo, provenientes do campo à cidade se intensificam. Estes migrantes, na sua maioria, sem recursos financeiros buscam se estabelecer em bairros periféricos, desprovidos de infra-estrutura. Segundo Rinaldi, no ano posterior a 1955, vários loteamentos são aprovados em áreas que até então eram consideradas repulsivas em função das enormes voçorocas.

Todavia, percebemos que os atores que participam do negócio de loteamentos neste período pouco se alteram. Estes atores ainda são famílias ligadas à propriedade rural e à política local e, dentre eles, destacam-se os Alves Leite, os Sandoval e Antônio Arruda Baldijão, os quais iremos descrever melhor no subitem 2.5.

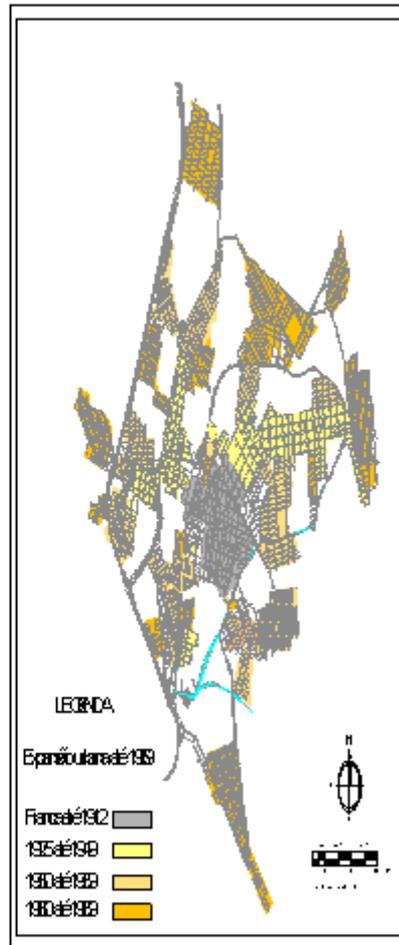
Na tabela 4 em anexo, podemos verificar como este período se comportou em relação aos loteamentos aprovados e conferir também a relação de todos os responsáveis por cada um dos empreendimentos. Abaixo, mostramos o mapa com a expansão urbana até a década de 50.



**FIGURA 5: Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 50.**

**FONTE: Mapa produzido pela autora, a partir de dados fornecidos pela Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis de Franca de Franca.**

Na década de 60, a maior parte da população economicamente ativa ainda se concentrava nas atividades agropastoris, no entanto, na década seguinte, a situação já é bastante diferente. Neste período, a taxa de crescimento foi de 4,03% ao ano, passando de 66.702 habitantes em 1960, para 93.638 em 1970. Ou seja, é exatamente no ano de 1970 que a população economicamente ativa passa a se concentrar nas atividades industriais, ao mesmo tempo em que o predomínio demográfico na cidade passa a se distanciar do campo. No entanto, é a partir da década de 60 que novos atores ligados aos interesses econômicos e políticos passam a compor o quadro dos participantes do processo de parcelamento do solo urbano. Dentre eles estão a família do deputado federal *Nassif*, o ex-prefeito *Flávio Rocha* e a família de industriais *Pucci*, que já neste momento da economia começava a se destacar no segmento. Abaixo, verificamos a expansão urbana de Franca para o período e em anexo a tabela 5 com a relação dos loteamentos aprovados até a década de 60.



**FIGURA 6:** Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 60.

**FONTE:** Mapa produzido pela autora, a partir de dados fornecidos pela Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis de Franca de Franca.

## **2.4. Os proprietários do espaço urbano**

Para deixar mais clara a relação dos loteamentos aprovados e a ligação dos mesmos com o poder político/econômico local, mostraremos adiante, uma tabela sistematizada que destaca as maiores incidências da presença de loteadores na listagem dos loteamentos aprovados. A tabela optou por apresentar os loteamentos aprovados até o ano de 2004 a partir dos responsáveis por sua aprovação e não por sua ordem cronológica. O nome e data de aprovação dos loteamentos foram obtidos a partir dos decretos de aprovação existentes na Prefeitura Municipal e a identificação dos responsáveis por cada um dos empreendimentos, através de pesquisa no 1º. e 2º. Cartório de

Registro de Imóveis de Franca.

A escolha dos nomes citados na tabela foi definida de acordo com a relação dos loteamentos aprovados em Franca e seus respectivos responsáveis, desde 1925 a 2004. A partir deles, relacionamos os nomes que apareciam envolvidos em três ou mais loteamentos, classificando-os como os “grandes atores envolvidos” no processo de expansão urbana do município.

Identificamos também que estes agentes são representados por grupos econômicos formados, em sua maioria, por imobiliárias – das quais muitas pertencem a grupos políticos, famílias ligadas à indústria calçadista, ao comércio e ainda aos tradicionais proprietários rurais.

A partir do final da década de 70, nota-se que é muito freqüente os proprietários de terra interessados em lotear, criarem empresas para “gerir” seus empreendimentos. Esta prática se dá em razão da necessidade destes loteadores se enquadrarem nas leis tributárias vigentes, além de possibilitar parcerias imobiliárias com outras empresas para implantação de infra-estrutura, por exemplo. Na tabela abaixo exemplificaremos alguns destes casos, mostrando a relação dos proprietários de terra com as empresas responsáveis pelos loteamentos.

Aos poucos, a relação direta ou indireta destes empreendedores imobiliários com o poder administrativo local define a configuração espacial de Franca que, utilizando-se da máquina legislativa, influenciam a aprovação de loteamentos, leis e decretos para beneficiar seus próprios interesses.

LOTEAMENTO	DATA APROVAÇÃO	PROPRIETÁRIO	LOTEADOR; ADMINISTRADOR DO LOTEAMENTO ou RESPONSÁVEL TÉCNICO
Vila Aparecida	1925	De propriedade de Felix Balerini, Dr. José de Oliveira Lopes e Beneglides Barbosa Saraiva.	S . A . E m p r e e n d i m e n t o s Imobiliários Bandeirantes – Ela deve ter administrado a venda dos lotes. – apenas vendido. Na década de 50.
Vila Imperador – Pertencia à Chácara Santo Antonio	27-01-1956	Haroldo Vieira de Toledo e sua esposa e Adair Carvalho de Toledo	S . A . E m p r e e n d i m e n t o s Imobiliários Bandeirantes
Jardim Boa Esperança (Gestão - Abílio de Andrade Nogueira)	13-07-1957	Luiz da Silva Diniz, Milton Barbosa. Originalmente a propriedade foi adquirida de Deoclécio Deodato Diniz Júnior e esposa e Yolanda Pedro Diniz. Área do imóvel	S.A. Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes No entanto, até hoje, alguns lotes que sobraram ainda quem

		12.10.00 ha.	vende é Luiz da Silva Diniz.
<b>Jardim Ângela Rosa</b> (Gestão - Abílio de Andrade Nogueira)	27-01-1958	Proprietário José Pedro. Anteriormente, a propriedade originou de Antonio de Freitas e sua mulher Maria Alcione Vieira de Freitas.	S.A. Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes
<b>Belvedere dos Cristais</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	27-09-1979	S/A Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes	S/A Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes
<b>Residencial Baldasari</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	20-10-1981	Conselho Particular de Franca, da Sociedade São Vicente de Paulo. Um dos representantes legais é <i>Luís Carlos Querino Oliveira</i> .	
<b>Parque do Castelo</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	17-12-1981	Sanches, Querino, Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda	
<b>Prolongamento do Jardim Flórida</b> (Gestão - Ary Balieiro)	07-01-1993	Antonio Querino de Souza	
<b>Recanto Elimar II</b>		Luis Carlos Querino da Silva e outros	
<b>Residencial São Vicente*</b> (Gestão - Gilmar Dominici)	17- 12-2002	Sociedade São Vicente de Paulo – seus representantes legais Carlos Roberto de Lima; Paulo Eustáquio Pereira; Pedro Donizete de Faria e <i>Luís Carlos Querino Oliveira</i> , Luis Galvani, José Donizete de Oliveira e Walter Santana. Atual proprietária é a Construtora Savegnago e seu sócio gerente é representado por Sr. José Carlos Savegnago.	Projeto Cláudio Schiavotello e Diretor Técnico: Cláudio A. Schiavotello.
<b>Parque Boa Vista</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	17-10-1977	Fábio Celso de Jesus Liporoni	
<b>Prolongamento do Jd. Aeroporto</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	29-11-1978	Castro Eugênio Liporoni e mulher	Eng. Wilson Teixeira – responsável técnico
<b>Jardim Primavera</b>	Matrícula 16339	LIPMAN Empreendimentos Negócios e Participações. Sócio proprietário: Castro Eugenio, após teve sua razão social alterada Mani Imobiliária Ltda.	
<b>Jardim Flórida</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	09-05-1980	Lipman – Empreendimentos, Negócios, Participações S/C Ltda- sócio proprietário: Castro Eugênio Liporoni.	
<b>Jardim Primavera</b> (Gestão - Maurício Sandoval)	05-08-1982	Lipman – Empreendimentos, Negócios e Participações S/C Ltda	
<b>Jardim Monte Carlo</b> (Gestão - Ary Balieiro)	14-03-1995	Mani Imobiliária S/C Ltda. Sócio proprietário Castro Eugênio Liporoni.	
<b>Residencial Engenho Queimado* –</b> (Gestão Gilmar Dominici)	27-01-2004	Terra Nova Empreendimentos Negócios e Participações Sócio-proprietário: Sr. Fábio Celso Liporoni.	
<b>Prolongamento Vila Santos Dumont</b>	22-03-1952	João Alves Leite	
<b>Vila Nossa Senhora de Fátima</b>	17-07-1953	Benevides de Freitas e Gabriela Lima de Freitas. Esta propriedade era anteriormente de Tarcisio Alves Leite.	
<b>Jardim Conceição Leite</b>	03/08/56	Joaquim Leôncio Alves Júnior	
<b>Vila Santa Luzia</b> (Gestão Abílio de Andrade Nogueira)	26/04/58	Antonio Francisco Leôncio, Vicente de Paula Leôncio e Joaquim Leôncio Alves	
<b>Vila Chico Júlio – prolongamento</b> (Gestão Abílio de Andrade Nogueira)	11-03 -1959	Francisco Alves Leite e demais herdeiros, João Alves Leite, José Alves Pereira Leite, Joaquim Leôncio Junior Alves Leite	
<b>Vila Santa Luzia –</b>	20-03-1959	Antonio Francisco Leôncio, Vicente de Paula	

<b>prolongamento</b> (Gestão Abílio de Andrade Nogueira)		Leôncio e Joaquim Leôncio Alves	
<b>Jardim Maria Rosa</b> (Gestão Flávio Rocha)	26-05-1962	Tarcisio Alves Leite e sua esposa Maria Rosa Pimenta	
<b>Jardim Tropical</b> (Gestão Ary Balieiro)	25-09-1990	Sebastião Alves Leite e sua esposa Zélia Maria Freitas Leite. Posteriormente a Planasa Planejamentos Imobiliários, assumiu a administração do empreendimento.	
<b>Parque João Leite</b> (Gestão Gilmar Dominici)	12-02-1998	João Leite Empreendimentos S/C Ltda	
<b>Jardim Vera Cruz</b> (Gestão Maurício Sandoval)	27-12-1990	Planasa – Planejamentos Imobiliários S/C Ltda	
<b>Jardim Tropical</b> (Gestão Maurício Sandoval)	25-09-1990	Sebastião Alves Leite e sua esposa Zélia Maria Freitas Leite. No entanto, a administradora é a Planasa Planejamentos Imobiliários	
<b>Jardim Vera Cruz II</b> (Gestão Maurício Sandoval)	24-10-1991	Planasa – Planejamentos Imobiliários S/C Ltda	
<b>Jardim Cambuí *</b> (Gestão Gilmar Dominici)	22-11-1999	Orientadora Participação e Administração Ltda – Alberto Carlos de Freitas Ramos e Lídio de Freitas Ramos Obs. Na aprovação prévia o proprietário era a Planasa. Na matrícula do loteamento até 29 de abril de 1998 era de propriedade da Planasa. Nesta data ela vende para a Orientadora.	Orientadora Participação e Administração Ltda. Zeima Zineide Lima Nehemy: Responsável Técnico
<b>Jardim Pinheiros II</b> (Gestão Maurício Sandoval)	12-10-1990	Pontual – Administradora de Empreendimentos S/C Ltda	
<b>Jardim Paineiras</b> (Gestão Ary Balieiro)	4-08-1993	Proprietária Paineira Administradora Agrícola S/C Ltda, representada pela proprietária Viviam Verônica Buck e Mauricio Fleury Buck (São Paulo). No entanto, é a <b>Pontual</b> que administra o loteamento	Zeima Zineide Lima Nehemy: Resp. Técnico Resp. Técnico pela substituição de caução de lotes em 2000: Jaime Pereira da Silva
<b>Jardim Luiza</b> (Gestão Maurício Sandoval)	11-06-1992	Castelo Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda – Sócio proprietário: Luiza Helena Trajano Inácio Rodrigues	
<b>Jardim Luiza II</b> (Gestão Gilmar Dominici)	03-09-2001	Castelo Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda	Zeima Zineide Lima Nehemy: Responsável técnico
<b>Jardim Aeroporto II</b> (Gestão Maurício Sandoval)	25-01-1980	Imobiliária Francana	
<b>Jardim Aeroporto III</b> (Gestão Maurício Sandoval)	31-01-1983	Imobiliária Francana S/C Ltda	
<b>Jardim Aeroporto IV</b> (Gestão Ary Balieiro)	31-08-1988	Imobiliária Francana S/C Ltda	
<b>Prolongamento do Jardim Aeroporto II</b> (Maurício Sandoval)	30-11-1989	Imobiliária Francana S/C Ltda	
<b>Jardim Aviação</b> (Gestão Ary Balieiro)	29-06-1993	Imobiliária Francana	
<b>Vila Santa Terezinha</b> (Gestão Dr. Lancha)	05-07-68	Flávio Rocha e sua esposa Lina Picchioni Rocha	
<b>Parque Progresso (prolongamento) n.2</b> (Gestão Dr. Lancha)	18-04-1969	Flávio Rocha e sua esposa Picchioni Rocha	
<b>Jardim Progresso – prolongamento</b> (Gestão Dr. Lancha)	18-05-1970	Geraldo Américo Taveira e sua esposa Lenita Rocha Taveira e Flávio Rocha e sua esposa Isaete Carraro Rocha	
<b>Parque Progresso (prolongamento) n.3</b> (Gestão Dr. Lancha)	14-05-1969	Flávio Rocha e sua esposa Picchioni Rocha	
<b>Prolongamento Vila Santa</b>	28-07-1978	Imobiliária Rota S/C Ltda,	

<b>Terezinha</b> (Gestão Maurício Sandoval)		Drs. Paulo César Figueiredo Taveira, Geraldo Américo Taveira e Flávio Rocha Filho.	
<b>Jardim Paulistano</b> (Gestão Maurício Sandoval)	28-01-1980	Imobiliária Irmãos Taveira S/C Ltda	
<b>Vila Jardim Higienópolis</b> (Gestão de Abílio de Andrade Nogueira)	1954	Proprietária: Maria Gomes da Silva. Dr. Antonio Arruda assina como procurador	
<b>Jardim Redentor</b> (Gestão Maurício Sandoval)	10-02-1979	Dr. Antonio Arruda Baldijão	
<b>Vila São Sebastião</b> constituído em 31-12-1969 (Gestão Dr. Lancha)	Regularização: 02-02-1982	Dr. Antonio Arruda Baldijão, João Ferracioli e Moacir Figueiredo.	Eng. Wilson Teixeira: Responsável técnico pelo projeto de regularização
<b>Vila Maria Rosa</b> (Gestão Ary Balieiro)	Não tem inscrição O loteamento foi regularizado em 01-06-1987	Dr. Antonio Arruda Baldijão	Eng. Wilson Teixeira: Resp. Técnico
<b>Parque São Jorge</b> (Gestão Flávio Rocha)	17-07-1961	Elias Nassif Sobrinho e sua esposa Helena Bassalo Nassif; Alfredo Nassif e sua esposa Maria Coutinho Nassif; Emílio Nassif e sua esposa Eunice Maniglia Nassif; Isper Nassif e sua esposa Benedita Moura Nassif e D. Adélia Isper Nassif	
<b>Jd. Sta. Eugênia</b> (Gestão Maurício Sandoval)	9-08-1982	Imobiliária Nassif Sobrinho S/C Ltda	
<b>Jardim Barão</b> (Gestão Maurício Sandoval)	16-11-1982	Emílio Nassif Imóveis	
<b>Jardim Maria Gabriela</b> (Gestão Sidnei Rocha)	28-12-1984	Imobiliária Alfredo Nassif S/C Ltda	
<b>Parque Dr. Carrão</b> (Gestão Sidnei Rocha)	10-06-1983	Imobiliária Esmeralda S/C Ltda	
<b>Parque das Esmeraldas</b> (Gestão Ary Balieiro)	09-06-1988	Imobiliária Esmeralda	
<b>Prolongamento do Jd. Sta. Bárbara*</b> (Gestão Gilmar Dominici)	20-02-1998	Sta Bárbara Agropecuária e Empreendimentos Ltda. Propriedade de Nazir Nassif e esposa.	
<b>Prolongamento do Parque das Esmeraldas</b> (Gestão Gilmar Dominici)	26-01-2006	Imobiliária Esmeralda Representada pelos sócios Nazir Nassif	
<b>Parque Vila Isabel</b> (Gestão Maurício Sandoval)	07-03-1978	Engenharia e Construções Balieiro LTDA	
<b>Jardim Portinari</b> (Gestão Maurício Sandoval)	05-10-1982	Balieiro, Camargo e Bötto S/C Ltda	
<b>Recreio Campo Belo</b> (Gestão Hélio Palermo)	16-10-1965	Bernardino Pucci e sua esposa Zuleika Lima Pucci	
<b>Jardim Marília</b>	28-04-1967	Gastão Pucci Pulicano, Dr. Antônio Vieira de Oliveira e Dr. Wilson Newton de Mello	
<b>Jardim São Gabriel</b> (Gestão Ary Balieiro)	09-06-1988	Jardim São Gabriel Agro-Pecuária Incorporadora Anawate Ltda. Obs. (área de propriedade de Walter Anawate – Secretário Jurídico	Eng. Wilson Teixeira – Responsável Técnico (Ele era o Secretário de Planejamento da época)
<b>Parque Industrial São Bernardo</b> (Gestão Gilmar Dominici)	21-03-2002	Proprietária Pólo Industrial São Bernardo Ltda. Representada pelos sócios Srs. Anna Thereza Pucci Anawate e Walter Anawate  * No inventariado, Bernadino Pucci declara Seus Filhos e Herdeiros, sendo: Vicente Orlando Lima Pucci; Antonio Gabriel Lima	Projeto de Nirceu Pereira Lima e Direção Técnica de Cláudio Schiavotello.

		Pucci Anna Therezza Pucci Anawate, Vicente Pucci Netto, Maria Auxiliadora Pucci Abrahão, Zuleika Maria Lima Pucci, Bernardino Pucci Filho.	
<b>Parque Residencial Sta Maria</b> (Gestão Sidnei Rocha)	25-07-1986	Amazonas - Construtora Ltda	
<b>Residencial Amazonas</b> (Gestão Gilmar Dominici)	12-11-2002	Amazonas Construtora Ltda Proprietários Pucci Comércio e Participações Ltda – Osmar, Paulo e Thomaz Licursi Jr. Néelson Pucci, Dora Pucci Bueno e AM Construtora Ltda	Eng. agrimensor Adelino Alves Chaves Júnior: Responsável Técnico
<b>Jardim Pulicano –</b> (Gestão Gilmar Dominici)	05-12-2001	Proprietário Jardim Pulicano Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda seu sócio proprietário é Célio Pucci Pulicano (industrial) e esposa e Cecília Pulicano.	Eng. Ernesto Pereira Lopes Meirelles: Responsável Técnico:
<b>Jardim Samello Woods</b> (gestão Maurício Sandoval)	21-08-1989	Orlando Sábio de Mello	
<b>Jardim Samello IV</b> (gestão Maurício Sandoval)	17-12-1991	Orlando Sábio de Mello	
<b>Jardim Samello V</b> (Gestão Gilmar Dominici)	02-12-1998	Orlando Sábio de Mello	
<b>Jardim Samello V*</b> (Gestão Gilmar Dominici)	06-07-1999	Calçados Brasileiros Ltda	

**TABELA 6 : Relação dos grandes loteadores de Franca.**

**FONTE:** Organizada pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.

Abaixo, iremos descrever os atores acima mencionados e sua relação com cada período da economia e política local.

- *A S.A. Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes*, é a empresa que marca, oficialmente, na década de 50, o ramo imobiliário de Franca. Em geral, esta imobiliária era responsável apenas pela administração do loteamento, pois, na maioria dos casos, as famílias que loteavam suas propriedades, pouco entendiam do comércio imobiliário, e deixavam a responsabilidade para as administradoras, a realização dos mesmos (aprovação do loteamento e a comercialização dos lotes). Após a administração de 3 loteamentos na década de 50, a S.A Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes aparece no ano de 1979 como proprietária da área e também responsável pela produção do loteamento, o Belvedere dos Cristais.
- *Fábio Celso Liporoni* é advogado, contador e ex-vereador municipal. Liporoni inicia sua carreira política em 1974, quando foi eleito pela primeira vez e permanece nela até a final de 2004 (8 gestões), sendo 3 vezes presidente da Câmara. Além destas funções, Liporoni

também é proprietário de uma imobiliária, cuja atividade principal é produzir loteamentos. O ex-vereador é também um dos nomes citados pela promotoria pública de Franca por ter utilizado seu cargo para aprovar seus empreendimentos.

Ligados a esta classe podemos citar outros vereadores como; Carlinhos Miramontes; Vanderlei Tristão; Laercinho, entre outros. Vanderlei Tristão foi eleito vereador em 1988 e reeleito em 1992, 1996 e 2000. Foi presidente da Prohab (1991-1992), além de ser corretor de imóveis. Exercendo todas estas atividades, participou de diversos loteamentos para fins populares sendo um dos exemplos o Jardim Simões, aprovado em 1999.

Desta maneira, Liporoni é responsável pelo loteamento *Parque Boa Vista* (1977); *Prolongamento do Jardim Aeroporto* (1978). No entanto, este loteamento está no nome de seu irmão, Castro Eugênio Liporoni, que também aparece como o proprietário da Lipman Empreendimentos, Negócios e Participações. Através desta empresa são aprovados o *Jardim Flórida* (1980) e *Jardim Primavera* (1982). Posteriormente, a Lipman teve sua razão social alterada para Mani Imobiliária Ltda, responsável pelo *Jardim Monte Carlo* (1995). Em 2004, Fábio Liporoni lança o Residencial Engenho Queimado. Neste momento, através de sua empresa Terra Nova Empreendimentos, Negócios e Participações. Seu mais recente loteamento é o *Residencial Palermo* (2006), que ainda não foi realizado e está localizado numa antiga fazenda de propriedade da família de industriais Palermo.

- *Alves Leite* foi uma tradicional família ligada à propriedade rural e também ao Legislativo de Franca. Suas propriedades estão relacionadas a inúmeros loteamentos que se constituíram ao longo da história do desenvolvimento econômico e urbano do município. Além da *Vila Chico Júlio*, já citada anteriormente, a partir da década de 50 são aprovados inúmeros outros loteamentos, todos em áreas de sua propriedade. O *Nossa Senhora de Fátima* é um deles, tendo sua origem da transcrição n. 19.575 do livro 3 AI de 25 de janeiro em 1953. Esta propriedade era anteriormente de Tarcisio Alves Leite, herdeiro de Francisco Alves Leite. Denominado Chácara Água Santa, com três glebas e área de 15.00 ha, tendo como proprietários Benevides de Freitas e Gabriela Lima de Freitas. Posteriormente, os mesmos proprietários começaram a vender irregularmente os lotes, com a denominação de Nossa Senhora de Fátima. Na década de 50 temos ainda a aprovação do *Jardim Conceição Leite* (1956), por Joaquim Leôncio Alves Júnior, um dos herdeiros de Francisco Alves Leite, além do *Santa Luzia* (1958) e seu prolongamento em 1959. Temos também o *Prolongamento da*

*Vila Chico Júlio*, tem 1959, dos proprietários Francisco Alves Leite e demais herdeiros, João Alves Leite, José Alves Pereira Leite e Joaquim Leôncio Junior Alves Leite. Já em 1960, Tarcisio Alves Leite aprova o *Jardim Maria Rosa*. Nos anos 90, a mesma família aparece como o responsável pelo loteamento, o *Jardim Tropical* (1990) e seu proprietário é Sebastião Alves Leite e esposa Zélia Maria Freitas Leite. Em 1998, o prolongamento do loteamento *Parque João Leite* é aprovado e o proprietário é a imobiliária da família conhecida como João Leite Empreendimentos S/C Ltda.

Na década de 90, a família Alves Leite, cria uma figura jurídica para viabilizar seus empreendimentos, dando origem a Planasa - Planejamentos Imobiliários S/C Ltda e, a partir deste momento, todas suas propriedades passam a integralizar o capital desta empresa.

Outra ação da família Alves Leite são as parcerias imobiliárias que estabelecem com empresas. Neste caso, a Pontual - Administradora de Empreendimentos S/C Ltda é quem participa dos negócios da família, realizando diversos loteamentos em conjunto no município.

Costumeiramente, a Planasa assumia a parceria com a propriedade e a Pontual executava os projetos, as obras de infra-estrutura, as vendas e a administração do empreendimento, sendo o resultado destas vendas dividido proporcionalmente a cada empresa. Além da Planasa, a Pontual também foi responsável pela administração de diversos loteamentos da empresa Castelo Empreendimentos, a qual iremos descrever abaixo.

- A *Castelo*, pertence a Luiza Helena Trajano Inácio Rodrigues, conhecida nacionalmente por sua empresa de eletrodomésticos, a Magazine Luiza. Fundada há 48 anos em Franca - e considerada uma das maiores redes de varejo do país - atualmente, possui 350 lojas em sete estados (São Paulo, Minas Gerais, Paraná, Mato Grosso do Sul, Goiás, Santa Catarina e Rio Grande do Sul). No entanto, seu mercado vai além da rede de eletrodomésticos. Em 1991, Luiza Helena, cria uma holding e passa a assumir o cargo de superintendente da Magazine Luiza, administrando outras empresas como Meta Veículos Ltda, Ubervel Uberaba Veículos e Peças Ltda, Consórcio Nacional Luiza S/C Ltda, Luiza Factoring Fomento Mercantil Ltda e a *Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda*.

Através da Castelo, foram realizados diversos loteamentos em Franca. Um dos exemplos é o Luiza I e II. Além dos loteamentos, a empresa ainda detém diversas áreas vazias na cidade.

- A *família Nassif* pertence a outra tradicional família ligada a política de Franca. Tufy Nassif foi deputado federal durante a década de 60 a 70 e juntamente com os irmãos, Elias, Alfredo e Emílio Nassif, realizaram diversos loteamentos na cidade. O primeiro deles foi aprovado em 1961, o *Parque São Jorge*, destinado à classe média. O próximo loteamento se viabilizaria apenas em 1981, com a aprovação do *Jardim Barão*. Após vieram o Parque Dr. Carrão (1983); *Jardim Maria Gabriela* (1984); Parque das Esmeraldas (1988); *Prolongamento do Jardim Santa Bárbara* (1998) e o *Parque das Esmeraldas* (2006). Com exceção dos loteamentos J. Barão, J. Maria Gabriela e Pq. Carrão, os demais foram produzidos para a baixa renda.
- *Ary Balieiro* inicia sua carreira política em 1977, quando foi eleito vereador. Em 1983, Balieiro participa como vice-prefeito da gestão de Sidnei Rocha (1983 a 1984).

Rocha é radialista, proprietário da rádio Hertz e considerado por alguns grupos políticos como um homem duro e crítico. Sua história pública é marcada por alguns momentos de desânimo com a política e o sentimento de abandono por seu antigo partido, o MDB, e pela própria cidade, que muito o criticou pelo fato dele ter renunciado o cargo de prefeito, quando eleito pela primeira vez. Sidnei Rocha, em 1987, foi convidado pelo então governador Orestes Quércia para assumir a presidência da Vasp e aceitou. Após mais de 12 anos afastado da vida pública, Sidnei Rocha voltou ao cenário político e foi novamente eleito prefeito em 2005 pelo PSDB, tendo mais uma vez Ary Balieiro como seu vice. Com a saída de Rocha em 1985, Balieiro assume seu cargo e constrói uma longa trajetória política em Franca. Em 1993, Balieiro é eleito prefeito e em de 2005, mais uma vez, ajuda a eleger Sidnei Rocha ocupando a vaga de vice.

Balieiro é arquiteto de formação e muito conhecido pela execução de diversos empreendimentos imobiliários na cidade. Dentre suas realizações estão o São Joaquim (1978) – classe média, o Jardim Portinari (1982) com 4.000 lotes, Parque Vila Isabel (1978) além do loteamento de chácara, o Quinta dos Bosques (2005), loteamento clandestino situado na zona rural, destinado à classe média. Esta área inclusive foi desmembrada de sua propriedade.

- *Sebastião Almeida Pirajá* é um antigo fazendeiro produtor de café. Sua estreita relação com prefeitos da época – Maurício Sandoval e Ary Balieiro – o incentivaram a lotear sua antiga fazenda. Através de sua imobiliária – Imobiliária Francana – aprova em 1969 seu primeiro loteamento, destinado à classe média. A partir de 1980 os loteamentos aprovados são realizados em sua antiga fazenda, sendo eles: *Jardim Aeroporto* (1980), o *Jardim Aeroporto III* (1983), o *Jardim Aeroporto IV* (1988), *prolongamento do Jardim Aeroporto II* (1989) e finalizando, em 1993, o *Jardim Aviação*. Todos destinados à baixa renda.
- *Irmãos Taveira*:

A família Taveira pertence ao segmento industrial de Franca e sua história pode ser contada a partir das diversas empresas da família. O "Grupo Empresarial Score" é uma delas e sua história tem início na década de 60, quando Joaquim Alves Taveira, que trabalhava de sapateiro numa fábrica da cidade, inicia a fabricação de calçados nos fundos da própria casa com a ajuda dos filhos. Taveira teve sete filhos e todos se envolveram com a mesma atividade do pai.

Além da Score, a família também representa a Indústria Faccos Comércio de Calçados Ltda, sendo seu sócio proprietário Jair Alves Taveira. Outra empresa da família é a indústria de Calçados Milaro Ltda, uma empresa de maior porte, com a produção voltada para exportação, sendo seu representante Ricardo Rocha Taveira.

No final da década de 70, os irmãos Paulo César Figueiredo Taveira e Geraldo Américo Taveira são responsáveis pelo primeiro loteamento que a família participa, o *prolongamento de Vila Teresinha* (1978). Neste empreendimento, o ex-prefeito Flávio Rocha aparece como sócio proprietário da imobiliária dos Taveira – imobiliária Rota S/C Ltda.

Atualmente, a família Taveira mantém um conselheiro executivo no Sindicato da Indústria de Calçados de Franca, representado por Mauro Aparecido Alves Taveira.

- *Flávio Rocha* é advogado de formação e ex-prefeito municipal de 1960 a 1963. Além destas atividades, também foi responsável pela produção de diversos loteamentos no município. Seu primeiro loteamento foi em 1968, o *Vila Santa Terezinha*, cuja área era sua antiga fazenda. O

segundo é aprovado em 1969, o *prolongamento do Parque Progresso II* e ainda no mesmo ano, o prolongamento do Parque Progresso III. Em 1970, ele aparece como sócio-proprietário de Geraldo Taveira, no prolongamento de Vila Teresinha.

- *Dr. Antonio Arruda Baldijão* foi um importante advogado em Franca que, em algumas oportunidades, representava as famílias (por meio de procuração) para quem advogava na realização de alguns loteamentos. Um destes exemplos é o *Vila Jardim Higienópolis*. Este loteamento foi constituído de forma irregular e, apenas em 1969, é aprovado sua regularização na Prefeitura. O imóvel foi registrado no 1º. Cartório em 16 de agosto de 1954, sendo sua proprietária Maria Gomes da Silva, viúva de um fazendeiro do município. Baldijão assinou como procurador da família por esta regularização.

No entanto, em outras oportunidades, Baldijão aparece também como proprietário do imóvel – loteamento - e também responsável por sua implantação. É o exemplo o loteamento *Jardim Redentor, São Sebastião* e *Vila Maria Rosa*. Quanto ao loteamento *São Sebastião* foi constituído de forma irregular ainda na década de 60 e encontrava-se localizado na região denominada Engenho Queimado, sendo considerado pelo diagnóstico do PD de 1972 como um dos bairros que apresentava as piores condições de habitabilidade. Apenas em 1982 o loteamento é regularizado e o engenheiro responsável foi Wilson Teixeira. Neste caso, Baldijão é proprietário juntamente com os Srs. João Ferracioli e Moacir Figueiredo, de acordo com o número de transcrição 44884 do Livro 3BI, sendo adquirido de Clemente Garcia Cortez, Isabel Garcia e Garcia, Antonio Garcia Molina e esposa Maria Dermínio Garcia. Quanto à *Vila Maria Rosa*, também de propriedade de Antonio Arruda Baldijão, foi regularizada em 01 de junho de 1987 através do decreto 4680/82 de 29 de outubro de 1982.

Segundo entrevista com representante do setor imobiliário de Franca, a existência de advogados-loteadores no município se deu **em razão de muitos, como o citado acima, adquirirem os inventários das grandes famílias e utilizar o dinheiro em terras para posterior loteamento. Muitas famílias que não tinham dinheiro para pagar o advogado, davam-lhe suas terras no valor.**

**Outra situação também citada em entrevista com representante do setor imobiliário diz respeito a uma prática muito comum neste período e que envolve nomes de famílias tradicionais do município, ligadas ao café, que também participaram da produção de**

loteamentos. O exemplo dado foi de *Rodrigues Alves*, uma família muito conhecida por ser uma tradicional compradora de café, que possuía uma grande e bem sucedida cafeeira. Naquela época, o grande comerciante de café funcionava como um banqueiro. As pessoas que tinham fazendas de café, principalmente as fazendas menores, ao invés de ir ao banco se dirigiam às cafezeiras e emprestavam dinheiro para o custeio do café. Sabendo que aquele dinheiro representaria uma colheita rentável, ele ficava com a preferência para comprar o café desta pessoa e assim comprava até mais barato, porque essa pessoa já devia para ele. Desta maneira, Rodrigues Alves foi enriquecendo, e adquirindo diversas propriedades no centro da cidade. No entanto, estas informações não puderam ser comprovadas ou mesmo aprofundadas em razão de não termos conseguido provar sua veracidade. Os registros das propriedades da família não foram encontrados nem nos cartórios e tampouco na Prefeitura.

- *Miguel Sábio de Mello* foi um importante agente na produção imobiliária de Franca, sendo membro do setor industrial calçadista. Sábio de Mello exerceu um importante papel na história da indústria calçadista do município e sua família foi uma das pioneiras na mecanização do setor. Suas inovações reforçaram uma nova fase de organização industrial de Franca, possibilitando uma produção com custos reduzidos o que permitiu à indústria local exercer destacada posição no mercado nacional de couros e calçados.

Ao longo dos anos Orlando Sábio de Mello, filho de Miguel, assumiu a indústria - Samello. Mello exerceu importante papel na produção de loteamentos, sendo responsável pelo *Jardim Samello Woods*, aprovado em 1989; *Jardim Samello VI* (1991) *Jardim Samello IV* (1998) e *Jardim Samello V*, em 1999.

- Os '*Pucci*' formam uma tradicional família francana atuante no ramo da indústria de calçados. Um de seus proprietários, Saulo Pucci é atual diretor da Fiesp São Paulo. Além do ramo calçadista, a família Pucci, a partir de 1986, diversifica seus negócios e entra para o mercado imobiliário e da construção civil de Franca. Parte da família torna-se proprietária da Amazonas Construtora Ltda. Os outros representantes, tornam-se proprietários da Jardim Pulicano Empreendimentos imobiliários, e também da Pólo Industrial São Bernardo Ltda.

Em 1986 a Amazonas aprova seu primeiro loteamento, o Parque Residencial Santa Maria. Em

2002, a empresa lança o Residencial Amazonas, considerado um dos melhores loteamentos de alto padrão de Franca. Além dos loteamentos, a imobiliária foi responsável pela construção do Franca Shopping e do supermercado Carrefour, sendo ambos em áreas de propriedade da família. Quanto ao loteamento Jardim Pulicano, sua aprovação ocorre em 2001 e seu proprietário - loteador foi o industrial Célio Pucci Pelicano. Este imóvel era uma propriedade agrícola localizada no Engenho Queimado ou Bom Jardim, propriedade originária da família Sandoval.

Em 2002, é aprovado ainda outro loteamento que pertence a um dos membros da família, o Parque Industrial São Bernardo. Este loteamento destinado à indústrias é de propriedade da Pólo Industrial São Bernardo Ltda, representado pelos sócios Anna Thereza Pucci Anawate e Sr. Walter Anawate. Anawate é um antigo advogado de Franca que por muitos anos exerceu o cargo de procurador do município. Seu nome ainda está relacionado ao loteamento Jardim São Gabriel aprovado em 1988. Este loteamento foi aprovado no momento em que Anawate era Secretário de Assuntos Jurídicos de Franca. O responsável técnico do loteamento foi Sr. Wilson Teixeira, engenheiro civil da Prefeitura. Teixeira foi responsável técnico de inúmeros outros loteamentos na cidade e exerceu o cargo de secretário municipal de Planejamento nas administrações de Sidney Rocha (1983 a 1986), Ary Balieiro (1987 a 1988) e (1993 a 1996); Maurício Sandoval Ribeiro ( apenas em 1992) e, na atual administração de Sidney Rocha (2005 - ).

Nota-se em Franca que é muito comum o mercado imobiliário acumular diferentes funções: muitas vezes os próprios proprietários fundiários são os loteadores e responsáveis pela comercialização do loteamentos. Outra característica é a proximidade destes atores com a política local. Prefeitos, vereadores e deputado participam da atividade de lotear, assim como, os empresários do setor calçadista e os proprietários de terra que encontraram no mercado de loteamentos a oportunidade de investir seu capital e ampliar seus negócios.

No próximo capítulo, o envolvimento destes atores com a Câmara e o Executivo, ficarão ainda mais evidentes, quando verificarmos a relação da legislação urbana aprovada com a cidade produzida ao longo das décadas. Estes fatores serão determinantes na configuração espacial do território urbano do município.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# capítulo 3

## Legislação e aprovação de parcelamento e o negócio dos loteamentos

### 1. Um breve histórico da legislação urbana em Franca – antes da aprovação do PDDI de 1972

A história da legislação urbana de Franca e sua relação com o processo de regulação e expansão do território tem início com a criação da Câmara Municipal, em 1824. A partir deste momento, a Câmara passa a exercer o controle e a ordenação do território através da adoção das Posturas municipais. Essas primeiras posturas foram trazidas pelo Ouvidor Freire, em 7 de janeiro de 1825, e regeram a vida urbana até 1833”. (...) As posturas de toda província passaram, em 1866, a ser as mesmas da cidade de São Paulo, com apenas algumas alterações e acréscimos para adaptarem-se aos diferentes povoados. Ao lado dos projetos e das leis produzidas pelos

vereadores e impostas ao espaço urbano, o Código de Posturas foi o principal instrumento de administração da Vila Franca do Imperador. Posturas policiais, administrativas, financeiras, enfim, preceitos que abrangem a totalidade de assuntos referentes ao município.

As posturas municipais discorriam a respeito dos aspectos específicos das concessões da terra urbana, tamanho dos lotes, exigências de alinhamento, pagamento de foro, além dos demais aspectos atinentes à vila. Os lotes eram concedidos pela Câmara, com o pagamento de foro, no caso de Franca de dez mil réis, seguindo o alinhamento estipulado pelo arruador ou alinhador da vila.

Na década de 30, um novo Código de Obras, Posturas e de divisão de Zonas Urbanas é publicado. Estas novas regras são estabelecidas através do “acto n.44, de 1º de outubro de 1934, do prefeito Dr. Zenon Fleury Monteiro”. Segundo descreve o artigo 1º deste decreto:

(...) a municipalidade de Franca adopta, para incorporar as suas posturas, a Lei Estadual n. 1.956, de 29 de Dezembro de 1917 e a Lei n. 3.427, de 19 de Novembro de 1929, da Prefeitura Municipal de São Paulo, na parte referente á construção e reconstrucção de prédios urbanos, adaptadas ás condições locais conforme segue (...)

Na ‘secção II’, da Divisão da Cidade em ‘Zonas’ o decreto já previa a proibição de abertura de rua sem prévia licença da prefeitura, além de não permitir arruamentos em “terrenos baixos, alagadiços, ou inundáveis, sem que preliminarmente, sejam tomadas providencias que garantam o perfeito escoamento, drenagem e protecção contra inundações...”.

Além da aplicação da legislação através das Posturas, a Câmara também regulava o espaço urbano através das doações e distribuições de áreas. A prática desta política aponta o surgimento de uma postura de “proteccionismo político”, “onde muitas vezes a concessão implicava uma troca de favores entre um grande proprietário rural (coronel), através da Câmara, a seu ‘afilhado’, agregado, parente ou conhecido.” Apesar deste assunto já ter sido abordado anteriormente é importante ser resgatado pois nos mostra que a evolução da legislação em Franca se deu num campo político e econômico delicado em razão dos próprios atores presentes neste processo.

De acordo com Bentivoglio, “as concessões de datas de terra estavam estabelecidas no Código Filipino e foram, sem dúvida, o principal mecanismo responsável pela construção das cidades brasileiras.”

Inexistindo relações de compra e venda num longo período em que predominara a abundância das terras e uns poucos requerentes, nada mais natural que a existência de concessões de sesmarias no mundo rural e de datas de terra no espaço urbano. Essa prática inicial e predominante, no que diz respeito à aquisição dos lotes urbanos, mediada pela Câmara, constitui uma matéria extremamente fecunda para a análise do processo de formação do espaço urbano das cidades no Brasil, até o século XIX, do qual o caso de Franca é um bom exemplo”.

Com o advento da Lei de Terras, em 1850, nota-se em Franca que nas décadas de 50 e 60, praticamente não foram realizadas concessões. Além da influência da lei é provável que neste período tenha se interrompido as correntes migratórias, ou que as atividades econômicas no município estivessem estagnadas.

Em 1854, devido ao impasse que a Lei de Terras criava, mesmo para as áreas urbanas, foi lançada uma nova legislação que interrompeu a concessão de datas em Franca. Com o decreto n.1318, de 30 de janeiro de 1854, que mandava executar a Lei de Terras de 1850, em seus artigos 77 e 78 estipulou-se regras para a divisão dos lotes urbanos, indicando-se que o patrimônio das Câmaras deveria ser mantido. O aviso Imperial de 12 de outubro desse ano suspenderia a concessão de datas, de modo que apenas no ano seguinte três terrenos seriam novamente concedidos.

Na tabela 7 abaixo podemos conferir o impacto que a Lei de Terras teve nas concessões a partir de 1850. Nos 40 anos seguintes, nota-se que esta prática ocorre de maneira lenta, tendo diminuído sensivelmente sua incidência. No entanto, a partir do ano de 1891 a 1894, um grande número de pedidos é concedido pela Câmara. Este momento corresponde ao desenvolvimento mais intenso da economia em função da expansão da cafeicultura e também da chegada da ferrovia Mogiana em 1887.

Ano	N.	Ano	N.	Ano	N.	Ano	N.
1826	20	1844	50	1862	11	1880	14
1827	6	1845	-	1863	-	1881	9
1828	8	1846	-	1864	5	1882	14
1829	26	1847	-	1865	-	1883	2
1830	50	1848	-	1866	1	1884	3
1831	23	1849	3	1867	-	1885	5
1832	54	1850	7	1868	1	1886	9
1833	40	1851	11	1869	3	1887	7
1834	54	1852	4	1870	10	1888	8
1835	32	1853	3	1871	2	1889	5

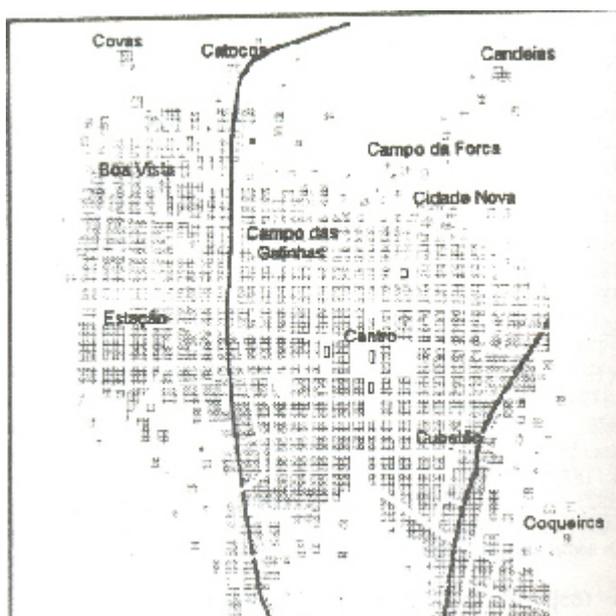
1836	63	1854	-	1872	3	1890	15
1837	17	1855	3	1873	26	<b>1891</b>	<b>146</b>
1838	40	1856	44	1874	3	<b>1892</b>	<b>132</b>
1839	13	1857	4	1875	7	<b>1893</b>	<b>95</b>
1840	40	1858	3	1876	13	<b>1894</b>	<b>79</b>
1841	21	1859	-	1877	2	1895	25
1842	40	1860	-	1878	28	1896	20
1843	98	1861	4	1879	20	1897	47

Tabela 7 – Concessões de datas de terra pela Câmara.

FONTE - MHMF. Registro de patentes de oficiais de ordenanças e doações de terra (1826-55), cx 17, v.93, Termos de demarcação de terrenos (1873-77), cx.14, v.70 e Termos de demarcação de terrenos (1856-98), cx. 17, v.94. IN: BENTIVOGLIO, J. C. (1997, p.90).

Para Bentivoglio, o elevado número de pedidos de terrenos refletiu no crescimento da cidade, acompanhado pela explosão demográfica ocorrida principalmente em razão da presença de imigrantes. Com isso, diversas propriedades antigas, em especial no centro, foram divididas dando origem a novas propriedades e a alta procura pela terra urbana evidenciava o processo de sua transformação em mercadoria.

No final do século XIX dois novos bairros surgiram, Estação e Cidade Nova, mas o Centro ainda recebeu o maior número de pedidos (167), seguido de perto pela Estação (152). Outros bairros contemplados com muitas concessões foram Cubatão e o Campo das Galinhas, áreas adjacentes ao Centro, que a essa altura já contavam com uma boa ocupação. (...) Outro bairro bastante apreciado foi Boa Vista que recebeu 88 pedidos de datas entre 1826 e 1860.



✦

**FIGURA 7: Os bairros da cidade no final do século XIX.**  
**FONTE: BENTIVOGLIO, J. C. (1997, p.142).**

Embora já citado acima é importante frisarmos que a prática das concessões de datas foi o principal instrumento utilizado para a construção do espaço urbano de Franca, correspondendo ao momento inicial do parcelamento do solo urbano praticado até o final do século XIX. A partir deste momento, as formas de acesso à terra urbana se estabeleceriam a partir dos contratos de compromisso de compra e venda.

No entanto, as transações que eram realizadas não transferiam o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permitia a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda. Considerando que esse dispositivo deixava praticamente sem amparo os compradores de lotes, em 10 de dezembro de 1937 foi editado o decreto lei federal n. 58. Com ele, novas normas foram estabelecidas para a constituição de loteamentos e às relações entre o loteador e os adquirentes de lotes.

Dentre algumas de suas propostas estão a exigência do plano de loteamento constando de um programa de desenvolvimento urbano; planta do imóvel com a assinatura do engenheiro responsável e com todos os requisitos técnicos e legais referentes (Art.1º) e a obrigatoriedade do registro do loteamento em cartório. Quando se tratava de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento deviam ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal.

Segundo Fernandes, durante a vigência do Decreto-lei 58/37, os administradores públicos tinham um poder de intervenção muito reduzido na definição dos projetos de parcelamento do solo e a administração pública pouco podia interferir no sentido de forçar os empreendedores a regularizar os parcelamentos irregulares. Isso sem dúvida comprometia a organização do espaço urbano e a qualidade dos loteamentos.

Em Franca, o primeiro loteamento registrado com base no regulamento do decreto-lei n.58 foi o *Vila Santtos Dumont* e seu proprietário era a Prefeitura Municipal. No entanto, a propriedade era originária de Antonio Barbosa Filho.

Durante a década de 40, apenas 3 loteamentos são aprovados. Entretanto, o decreto 58/37 pouco influenciou na definição dos projetos dos loteamentos e tampouco na regularização dos mesmos. Como veremos adiante, é apenas na década de 80, após a aprovação da lei federal de parcelamento do solo que os loteamentos começam a ser regularizados e novos requisitos são propostos à aprovação de projetos de parcelamento do solo.

Este decreto vigorou por muito tempo e somente em 28 de fevereiro de 1967 que é promulgado o Decreto-lei 2.71/67. Segundo o autor do projeto, tratava-se de uma versão distorcida do Projeto de Lei elaborado pelo Professor Hely Lopes Meirelles. Esse Decreto-lei tratava exclusivamente do parcelamento do solo urbano, sendo que o parcelamento rural já era objeto da Lei 4.506 de 30 de novembro de 1964, denominada Estatuto da Terra. O referido Decreto-lei 2.71/67 determinava um prazo de 180 dias para a sua regulamentação, ação que nunca se efetivou, tornando ainda suas disposições sem efeito. Apenas em março de 1977 que o senador paulista Otto Cyrillo Lehmann apresenta um projeto de lei no Senado Federal que viria a se tornar a Lei Federal 6.766/79.

No entanto, no cenário local, Franca avança em suas propostas urbanísticas e torna-se pioneira na regulamentação técnica e jurídica do parcelamento do solo no município, estabelecendo em 1972, normas e parâmetros até mais rígidos que a própria lei federal 6.766/79, conforme veremos adiante.

## 2. O Município de Franca antes de 72

No capítulo 1 vimos que as relações políticas que se estabeleceram nas diversas fases da economia de Franca foram decisivas para o processo de expansão e desenvolvimento do município. Sua principal relação com o espaço urbano se deu através do parcelamento do solo por meio dos loteamentos. Ao longo das décadas esta expansão tem ocorrido de forma fragmentada, contribuindo para o aumento dos problemas urbanos e ambientais do município. Um pouco da história desta expansão pode ser contada através do panorama geral de Franca mostrado no Diagnóstico do Plano Diretor elaborado em 1969.

Este diagnóstico tem início na gestão de José Lancha Filho e pela primeira vez é introduzido, ao nível do discurso governamental, o controle sobre o processo de expansão urbana do município. O desenvolvimento do Plano se dá através da contratação de uma empresa particular - Grupo de Planejamento Integrado (GPI) que desenvolve um extenso diagnóstico seguindo os padrões de produção dos planos financiados pelo governo federal através do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU).

Dentre as diversas análises realizadas, o diagnóstico descreveu o processo de expansão urbana de Franca como “injustificado e danoso, de características megaloplanimétricas”, afirmando ainda que o volume de loteamentos aprovados ‘não corresponde às necessidades do mercado local, acarretando uma ocupação rarefeita e muitas vezes precária pelo alto custo de se levar infraestrutura”.

**Desta maneira, três problemas fundamentais foram apontados na estrutura físico-territorial de Franca naquele momento: as baixas densidades de ocupação e a produção de lotes acima da demanda existente; a expansão periférica desenfreada e precária destes loteamentos; e os aumentos dos riscos erosivos do solo.**

Com uma área loteada de 1.555 ha, a densidade média de ocupação não ultrapassa a 45 hab/ha. Enquanto as áreas centrais da cidade e ao longo dos principais eixos viários alcançam densidades brutas de 100 ou mais habitantes por hectare, as áreas periféricas de ocupação mais recente dificilmente ultrapassam a 20 ou 30 habitantes por hectare. Cerca de 40% da área loteada, ou corresponde a áreas vazias, ou possui ocupação inferior a 10 hab/ha. Esta ocupação rarefeita na periferia urbana acarreta problemas bastante graves com relação à extensão dos equipamentos sociais e de infra-estrutura. O custo “per capta” dos serviços de instalações torna-se excessivamente alto para que a

municipalidade possa transferi-los integralmente aos moradores, sendo obrigada a arcar com os encargos da capacidade ociosa dos equipamentos. Além disso, a falta de critérios na locação dos loteamentos gera inúmeras barreiras técnicas para a extensão dos serviços. O adensamento das áreas periféricas – só é possível mediante o controle da implantação de novos loteamentos – torna-se, nessa medida, uma condição para que a cidade possa abrigar, em condições razoáveis de bem estar, os novos contingentes humanos, que para ela constantemente afluem.

A proposta elaborada pelo GPI em 1969 quanto ao controle da expansão urbana era bem definida: aproveitar a estrutura urbana existente promovendo o adensamento da cidade através da proibição da aprovação de novos loteamentos e fixando o perímetro urbano nos atuais limites da área urbanizada. O impedimento dos novos loteamentos resolveria, neste aspecto, as questões de otimização da estrutura urbana e controlaria a indução de novos processos erosivos provocados pela expansão urbana.

No início da década de 60, Franca era administrada por Flávio Rocha (1960 a 1963). Rocha era advogado e também participou da atividade de lotear, sendo responsável por diversos empreendimentos, como vimos anteriormente. **Após Flávio Rocha, a cidade foi administrada pelo advogado Hélio Palermo (1964 a 1967), que pertencia a uma tradicional família de industriais, sendo seu irmão proprietário da Indústria de Calçados Palermo, não constando portanto registros de sua participação na atividade de lotear.**

### **3.3. O Plano Diretor de 72 – suas propostas em relação ao parcelamento do solo**

Em 1972, o Plano Diretor de Franca - Lei nº 2.046/72 é aprovado, juntamente com as leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Esta aprovação está vinculada à lei complementar n.9 de 31 de dezembro de 1969 (Lei Orgânica dos municípios do Estado de São Paulo), que estabelece em seu artigo 1º, que “nenhum auxílio financeiro ou empréstimo será concedido pelo Estado ao Município que, até 31 de dezembro de 1971, não tiver seus programas de ação baseados em um Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado”.

Apesar desta lei ser demasiadamente abrangente (442 artigos, incluindo até a regulação das posturas municipais), a proposta aprovada inicialmente tinha um posicionamento

predominantemente rígido de controle do parcelamento do solo urbano e desta maneira procurava contemplar as principais problemáticas existentes no município para aquele período.

Dentre suas principais regulamentações estão:

- A divisão do território municipal em áreas distintas e integradas, possibilitando um planejamento adequado (Art.20);
- Estabelecimento de regras para a delimitação da área urbana, assim como os equipamentos e melhoramentos urbanos obrigatórios para alcançar o seu adequado crescimento; (Art. 21)
- Estabelecimento de regras para a expansão urbana. Compreendendo os terrenos loteados e os ainda não loteados, localizados além do perímetro urbano. Sendo que para sua delimitação era necessário considerar-se que os terrenos destinados à expansão deveriam estar situados até o máximo de 2.000m dos limites do perímetro urbano. (Art. 22, § 2º)
- Previsão obrigatória de reserva de faixa “non aedificandi”, nos fundos de vale ou talvegues nas áreas urbanas e de expansão (Art.152); de espaços livres para vias públicas (Art.155); de áreas livres de uso coletivo, proporcionais à população calculada para a unidade residencial (Art.157, § 2º)
- Previsão de não aceitação de aprovação de loteamentos e ou desmembramentos de terrenos, para evitar o excessivo número de lotes, em consequência do aumento de investimentos subutilizados em obras de infra-estrutura (Art. 140, §4º - II)
- Definição de requisitos e padrões urbanísticos especiais para estimular a construção de habitação destinada à baixa renda (Art. 163);

Dentre os critérios urbanísticos:

- Ter sistema viário estruturado apenas com vias locais urbanas, articulados entre si e adequadamente conectados com as vias secundárias; (Art. 165)
- Ter lotes com área mínima de 160m<sup>2</sup> e testada de 8,00 m; (Art. 165)

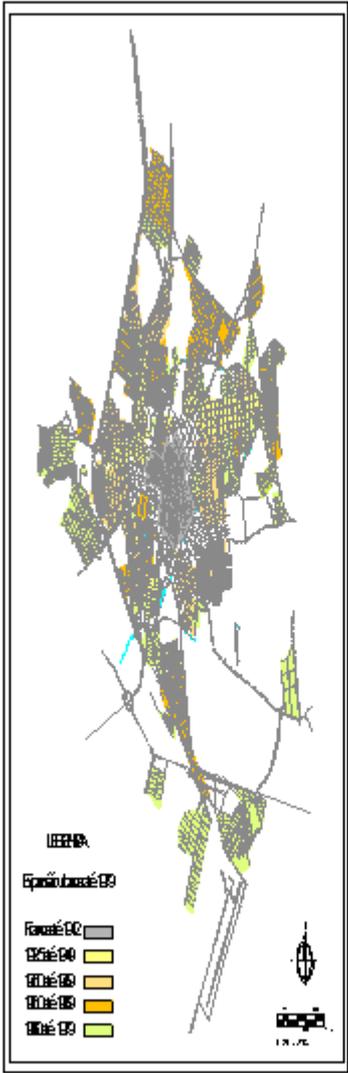
- Ter áreas livres, destinadas a espaços verdes e a edifícios públicos, na proporção de 10% da superfície total do terreno parcelado em lotes populares com mais de 30.000,00m<sup>2</sup>, não podendo ficar encravados entre lotes nem ter declividade superior à declividade média geral do terreno em causa. (Art. 165)
- Definição das zonas urbanas destinadas para fins populares (Art.164);
- Critérios para áreas destinadas à formação de chácaras ou sítios de recreio. Limitando-as às características paisagísticas, não podendo a superfície dos lotes ser inferior a 5.000,00m<sup>2</sup>; (Art.170, § 4º)
- Obrigatoriedade de apresentação e aprovação na Prefeitura para todos os loteamentos e desmembramentos de “Plano de Urbanização completo”, contendo o “pré-plano urbanístico, o plano urbanístico, os projetos topográficos, de terraplanagem e de drenagem e os projetos de guias e de sarjetas, da rede de escoamento das águas pluviais, de pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água potável, de rede de esgotos sanitários ou do sistema de fossa séptica coletiva ou de fossa séptica seguida de poço absorvente para cada edificação, da rede de distribuição de energia elétrica e domiciliar e da arborização dos logradouros.” (Art.185).
- Execução, “à própria custa”, de abertura das vias públicas e das áreas públicas paisagísticas, da terraplanagem, da drenagem, da colocação de guias e de sarjetas, da rede de escoamento das águas pluviais, da pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água potável, da rede de esgotos sanitários ou o sistema de fossa séptica, da rede de iluminação pública e a arborização dos logradouros; (Art. 190, IV). Vale mencionar ainda que neste artigo era previsto que nenhuma escritura definitiva de lotes poderia ser outorgada antes da conclusão de todas estas obras e serviços (Art. 190, VI), sendo que nas escrituras ou nos compromissos de compra e venda de lotes deveria estar mencionado que os mesmos só poderiam receber construções após a execução de todos os serviços e obras descritos acima (Art. 190, VIII).

- Reserva de áreas públicas para fins paisagísticos (total de 20 áreas), atendendo as necessidades de recreação e de lazer da comunidade, localizadas em terrenos onde se inseriam as boçorocas; (Art. 224 e 225)

Além destas propostas considerou-se ainda “para a efetiva implantação do Plano Diretor Físico”, sua revisão quadrienal, assim como sua avaliação anual. Sendo a competência decisória do prefeito a aprovação de todas estas programações. (Art. 391 e 392) Foi também instituído o Conselho Consultivo do Plano Diretor “como órgão de assessoramento do prefeito na formulação da política de desenvolvimento físico integrado”, formado por onze membros, da Prefeitura, sociedade civil e Legislativo, devendo funcionar em “regime de mútua colaboração com as demais unidades da Administração Municipal”. (Art. 305, § 2º) Para a efetiva implantação do Plano e execução dos serviços e obras dele decorrentes foram previstos ainda a criação de fundos especiais. (Art. 399, § 1º)

### **O impacto do Plano no espaço urbano produzido**

No momento posterior à aprovação do Plano Diretor, entre os anos de 1972 a 1975, Franca enfrenta uma expansão urbana reduzida, comparada aos anos anteriores e até mesmo à expansão ocorrida até o final da década de 70, sendo aprovados apenas dois loteamentos. No entanto, este fato não está relacionado com o crescimento populacional pois, ao avaliarmos estes números para o período, entre 1960 e 1970, verificamos que Franca manteve elevado seu crescimento, chegando a atingir um crescimento de 4,03% ao ano. Desta maneira, concluímos que, se a população urbana mantinha altos índices de crescimento, o Plano de 72 teve um impacto na redução de aprovação dos novos parcelamentos. É apenas em 1976, que este cenário se altera e o número de aprovações volta a crescer. A partir deste ano, até o final da década, em 1979, são aprovados 22 loteamentos. Abaixo, podemos conferir a expansão urbana de Franca durante a década de 70 e em anexo na tabela 8, os loteamentos aprovados neste período.



**FIGURA 8:** Mapa com a expansão urbana de Franca até a década de 70.

**FONTE:** Mapa produzido pela autora, a partir de dados fornecidos pela Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis de Franca de Franca.

### **3.4. As propostas de alteração do Plano**

Logo após a aprovação do Plano Diretor de 1972, no mesmo ano, é aprovada sua primeira alteração. Entretanto, foram pequenos ajustes que não comprometeram a proposta original. Todavia, nos anos seguintes, inúmeros artigos são revistos, modificando as regras para o parcelamento do solo urbano no município.

A primeira grande modificação ocorre com a lei n. 2.497/77. Dentre suas principais alterações estão o aumento da divisão do território municipal; a modificação nos limites da área urbana e de expansão urbana; a diminuição de áreas públicas com voçorocas destinadas ao tratamento paisagístico, e a definição de critérios menos rigorosos ao desmembramento de terrenos.

No artigo 20 do Plano original, era proposta a divisão do território municipal em três áreas distintas e integradas para o desenvolvimento de Franca: Área Urbana; Área de expansão urbana e Área rural. Com a nova lei é proposto a inclusão de mais uma área, denominada: “área delimitada pelo perímetro urbano”. A área urbana continua com a mesma definição anterior, tendo apenas incluído novo melhoramento urbano (item VI – pavimentação), passando-se a ser exigir três deles.

Art. 21. A área urbana compreende os terrenos com edificações contínuas ou contíguas dos aglomerados urbanos e as partes adjacentes diretamente servidas, no mínimo, por dois dos seguintes melhoramentos, na data de 06 de janeiro de 1969:

I – meio fio ou pavimentação, com canalização de águas pluviais;

II – rede de abastecimento de água potável;

III – rede de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública;

V – escola primária ou posto de saúde, numa distância máxima de 3 Km (três quilômetros) do imóvel considerado.

Com a nova redação:

Art. 21 - A área urbana compreende os terrenos com edificações contínuas ou contíguas dos aglomerados urbanos e as partes adjacentes diretamente servidas, no mínimo, por três dos seguintes melhoramentos, na data de 1º de janeiro de 1978:

I- meio-fio ou pavimentação, com canalização de águas pluviais;

II - rede de abastecimento de água potável;

III - rede de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública;

V - pavimentação.

Com a exigência de mais uma infra-estrutura nos terrenos existentes na área urbana, nota-se que há uma proposta de maior rigidez desta lei na produção dos novos parcelamentos. No entanto, o impacto desta proposta foi sentido no momento em que também são alterados os limites do perímetro urbano e definidas novas regras à área de expansão. Anteriormente, ela se mantinha mais afastada da área urbana, pois era previsto que a mesma ocorresse além da área do perímetro. Com a nova lei ela passa a ser contígua a área urbana.

Art. 22 - A área de expansão urbana compreende terrenos loteados e os ainda não loteados, destinados ao crescimento normal dos aglomerados urbanos, **além do perímetro urbano**, que venham a ser ocupados por edificações contínuas dentro dos próximos 10 (dez) anos, contados a partir da vigência desta lei.

(...)

§ 2º Na delimitação da área de expansão urbana foram considerados os seguintes requisitos:

- a) ficarem os terrenos destinados à expansão residencial e comercial e à implantação de estabelecimentos industriais ou prestadores de serviços situados, no todo ou em parte, até o máximo de 2.000m (dois mil metros) dos limites do perímetro urbano;

Com a nova lei, o artigo passa a ter a seguinte redação:

Art. 22 - A Área de Expansão Urbana compreende os terrenos loteados **e os ainda não loteados**, destinados ao crescimento normal dos aglomerados urbanos, **contíguos a área urbana** que venham a ser ocupados por edificações contíguas ou contínuas.

Desta maneira, verificaremos adiante que a promulgação desta lei influenciará o cenário urbano de Franca nos anos seguintes, pois alterou pontos importantes nas regras do parcelamento. Os loteamentos aprovados após esta lei se estabelecerão de forma fragmentada e distantes da malha urbana consolidada. (ver figura 12, a espacialização dos loteamentos após a aprovação das principais leis de parcelamento do solo).

Outra alteração importante que também influenciou no cenário urbano do município foi a diminuição de áreas públicas (total de sete áreas) com voçorocas que estavam reservadas, na lei

anterior, para fins paisagísticos. Além desta diminuição foi retirado o prazo estabelecido pelo executivo para elaboração de seus projetos paisagísticos.

§ 3º - Cada área pública para fins paisagísticos deverá ser objeto de projeto paisagístico específico, cabendo ao Poder Executivo promover a sua elaboração no prazo de 1 (hum) ano.

Com a nova lei, o parágrafo passa a ter a seguinte redação:

§ 3º - Cada área pública para fins paisagísticos deverá ser objeto de projeto paisagístico específico, cabendo ao Poder Executivo promover a sua elaboração.

**Conforme nos mostra o diagnóstico do Plano Diretor de 69, a problemática ambiental presente no município era um fator determinante para o estabelecimento de um limite à expansão urbana.**

**O geógrafo** Aziz Ab'Saber também contribuiu para realização deste diagnóstico e sua participação foi de grande importância à incorporação da questão dos processos erosivos pelo planejamento. O estudo do autor sobre as voçorocas em Franca, considerou a análise da estrutura geológica do município, o comportamento das voçorocas e sua relação com a área urbana e de expansão urbana.

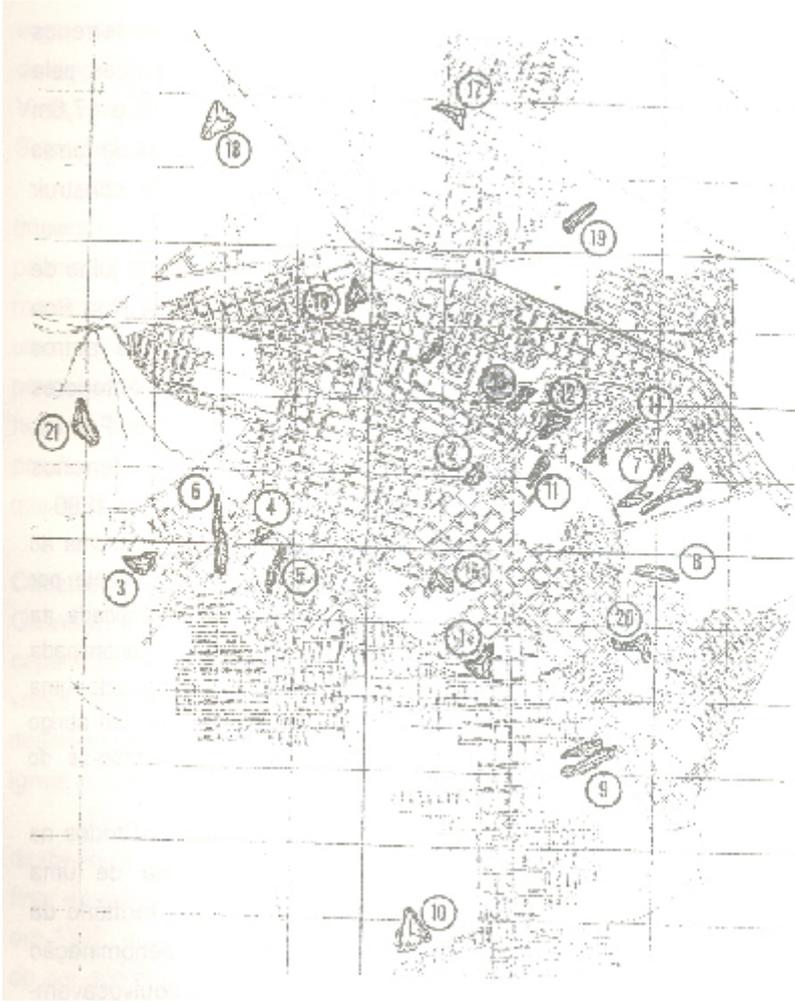
Segundo Ab'Saber o problema das voçorocas é ressaltado quando estas se encontram localizadas à margem do perímetro urbano, "sob a forma de lesões físicas do sítio urbano e elementos-barreira para a expansão homogênea e normal do organismo citadino", principalmente no caso de Franca em razão do índice de desenvolvimento da cidade. Para o autor, toda voçoroca representa um agressivo processo de ravinamento de progressão rápida forçado pela concentração de lençóis de água superficiais, que se apóiam em sulcos pioneiros, de origem predominantemente antrópica. Em relação à estrutura geológica, o altiplano de Franca corresponde a arenitos supra-basálticos e arenito Botucatu e logo acima por arenitos de uma porção basal do arenito Bauru. De acordo com o parecer do relatório, este fator determinou um caráter friável e desagregável nas áreas das vertentes dos altos chapadões do município, sendo a remoção generalizada das matas o fator determinante para o desenvolvimento das voçorocas em

Franca.

(...) o problema das boçorocas é particularmente grave, sobretudo quando as mesmas se desenvolvem nas margens do perímetro urbano, sob a forma de lesões físicas do sítio urbano, e elementos-barreiras para a expansão homogênea e normal do organismo citadino. (...) “pareceu-nos mais séria e problemática a situação das grandes boçorocas de Franca, as quais em função do índice de desenvolvimento da cidade, estão sendo envolvidas e englobadas pela expansão urbana, sendo que algumas delas, na forma de lesões grotescas da paisagem, já se encontram dentro da própria cidade.

**Todavia, na prática, apesar do Plano ter previsto a contenção destes processos erosivos e inclusive a rejeição da aprovação de novos loteamentos (Art.140, III), a expansão ocorrida ao longo dos anos pouco considerou as problemáticas ambientais existentes. Os loteamentos continuaram sendo aprovados em larga escala, aumentando sensivelmente o número de voçorocas.** Para Rinaldi, a intervenção pública atuou no sentido de transformar as voçorocas em aterros sanitários e terraceamentos para posterior utilização na construção de edifícios públicos.

Porém, as medidas de contenção dos processos erosivos, de restrição do uso do solo e preservação da vegetação natural do interior das voçorocas não foram adotadas pela administração. **No decorrer de 35 anos, os problemas ambientais se intensificam e no ano de 1969, onde diagnóstico do PD havia registrado 21 voçorocas, na década de 80 e 90, com a expansão da área urbana do município, o IPT chega a identificar 51 voçorocas.**



†

**FIGURA 9: Localização das Voçorocas em Franca 1967.**  
**FONTE: Lancha Filho. Citado por Bentivoglio, J.C. (1999, p.35).**

Na figura abaixo, apresentamos a evolução dos processos erosivos em Franca a partir da década de 70.



This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**FIGURA 10: Processos erosivos em Franca a partir da década de 70.**

**FONTE: Instituto de Pesquisas Tecnológicas do estado de São Paulo – IPT. Obtido a partir da pesquisa Programas de gestão integrada para o município de Franca. FELDMAN, Sarah (Coord.), 2001.**

### 3.5. Os desmembramentos e o mercado popular de loteamentos

Outra prática muito comum que ocorre após o Plano de 72 é a aprovação de leis alterando e permitindo desmembramentos de áreas. Esta situação não era prevista na lei anterior e, deste modo, indica a possibilidade de uma flexibilização da legislação.

A primeira modificação acontece através da lei n. 2.497/77, que faz a previsão de área máxima para o terreno a ser desmembrado (3.000,00 m<sup>2</sup>); área mínima para cada terreno desmembrado (160,00 m<sup>2</sup>) e ainda não permite desmembramentos nos loteamentos futuros. (Art. 251, § 2º). Quanto aos terrenos já urbanizados com área máxima de 3.000m<sup>2</sup>, foi dispensada a doação de áreas verdes e institucionais.

§ 2º - Nos loteamentos a serem aprovados após a publicação desta lei, não serão permitidos desmembramentos de terrenos;

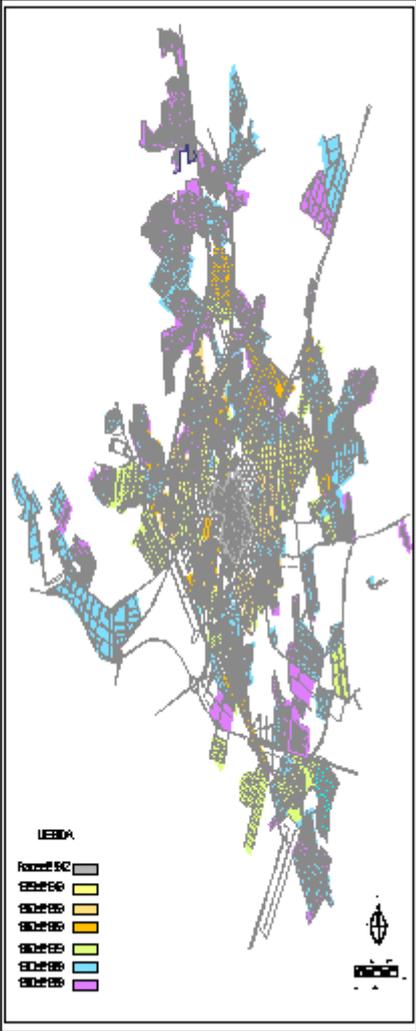
A segunda modificação na lei que altera as regras para os desmembramentos foi aprovada dias depois da última lei citada, em 26 de dezembro de 1977 - lei n. 2.495. No entanto, o seu prazo de vigência foi de apenas um ano. Acredita-se que esta lei tornou-se necessária para viabilizar a regularização de terrenos e até mesmo a inclusão da população de baixa renda em loteamentos do município. Segundo o artigo 1º, era permitido o desmembramento de terrenos na área urbana desde que na área pretendida já existisse construção cadastrada na prefeitura e que no imóvel residisse o interessado e sua família, sendo este o único imóvel que possuía.

Em 1980, logo após a aprovação da lei federal de parcelamento do solo, o legislativo aprova, mais uma vez, nova lei dispendo sobre o desmembramento de terrenos. Neste momento, a proposta permite que o mesmo ocorresse apenas em loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal, adequando o tamanho mínimo dos terrenos resultantes de desmembramentos à área mínima de 125m<sup>2</sup> (lembrando que anteriormente o mínimo era de 160m<sup>2</sup>). Esta é uma das primeiras influências que a lei federal começa a exercer sobre a cidade.

Nesta década, Franca enfrenta o auge do desenvolvimento da indústria calçadista que, juntamente com ela, traz o aumento da taxa de crescimento do município que chega a atingir 5,64 % ao ano entre 1980/1990. A produção de loteamentos neste período é intensa, onde

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

observamos também mudanças importantes na legislação do parcelamento do solo urbano. No mapa abaixo podemos verificar a expansão urbana corrida no município até a década de 90 e, em anexo na tabela 9 e 10 a relação dos loteamentos aprovados durante este período.



**FIGURA 11 – Expansão urbana até a década de 90.**

**FONTE:** Mapa organizado pela autora a partir de informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Franca.

Uma destas mudanças ocorre através da lei n. 2.852, aprovada em abril de 1983, no mandato de Sidnei Rocha (1983 a 1986) - vice Ary Balieiro, que modifica importantes artigos da lei 2.046/72 do Plano Diretor, estabelecendo requisitos complementares à aprovação de projetos de parcelamento do solo. Dentre suas principais propostas está novamente a alteração da divisão do território municipal; a modificação nos limites da área urbana e de expansão urbana e novos critérios urbanísticos para aprovação dos loteamentos e execução de suas obras de infra-estrutura.

Assim, o art. 20, que já havia sido modificado pela lei n. 2.497/77, retorna novamente à proposta original do Plano Diretor de 72 e passa a compor a divisão de três áreas distintas e integradas entre si. Sendo elas: Área Urbana; Área de expansão urbana e Área rural.

A Área urbana também recebe alterações e não compreende mais os terrenos com

edificações contínuas ou contíguas, definidas nas leis anteriores. Com a nova redação, para ser área urbana basta ter os melhoramentos descritos abaixo:

Art. 21 - A área urbana compreende os terrenos diretamente servidos pelos melhoramentos seguintes:

- I- Rede de abastecimento de água potável, aprovada e operada pela SABESP.
- II - Rede ou sistema de canalização de águas pluviais.
- III - Rede de energia elétrica domiciliar, pública e iluminação pública.
- IV - Rede de esgotos sanitários, aprovada e operada pela SABESP.

Observa-se novamente com este artigo uma rigidez ainda maior, quanto às exigências das infra-estruturas mínimas necessárias aos novos parcelamentos. Todavia, quanto à área de expansão urbana, os novos critérios tornam-se bastante permissíveis, permitindo que os próximos parcelamentos sejam aprovados de forma fragmentada e distantes do centro urbanizado.

Art. 22 - A área de expansão urbana compreende os terrenos regularmente loteados e os não loteados, destinados ao crescimento normal dos aglomerados, que estejam a **menos de dois mil (2000) metros dos limites da área urbana.**

Art. 25 - A delimitação das áreas urbana, de expansão urbana e rural será automaticamente revista, sempre que ocorrer a hipótese prevista no artigo 21 desta lei.

Em relação ao 'Plano de urbanização completo' que definia as regras para os projetos e aprovação de loteamentos e desmembramentos, também é alterado. Enquanto anteriormente exigia-se do loteador a "execução à própria custa" de abertura de vias e áreas públicas paisagísticas, terraplenagem, drenagem, guias, sarjetas, rede de esgotos, etc, a nova lei além de desconsiderar diversas destas diretrizes, reduzindo as obrigações do loteador e isentando-o de qualquer prejuízo, passa a tratar particularmente cada loteamento, prevendo a exigência de projetos complementares nos decretos de regulamentação desta lei.

Art. 170 - O **Plano de urbanização** de terrenos completo, contendo os elementos necessários à sua perfeita compreensão e execução, compreende:

- I - Diretrizes, fornecidas pelo Departamento de Economia e Planejamento.
- II - Plano urbanístico.
- III - Projeto de locação topográfica, de terraplenagem e drenagem.
- IV - Projeto de rede ou sistema de canalização de águas pluviais, com respectivo cronograma físico-financeiro.
- V - Os projetos complementares que forem fixados nas Diretrizes e no Decreto de regulamentação desta lei.
- VI - A documentação e aprovações que forem exigidas nesta lei, no seu Decreto de regulamentação e na legislação em vigor, federal, estadual e municipal.

Na lei anterior o “processo de aprovação do plano de urbanização” de loteamentos deveria ser acompanhado primeiramente pela aprovação de um “pré-plano urbanístico” que poderia não ser “julgado aceitável pelo órgão competente da Prefeitura nem aprovado pelo prefeito se estiver em desacordo com os dispositivos desta lei” (Art. 186, § 4º). Somente após sua aceitação ou não, o loteamento poderia ser aprovado pelo Prefeito. (Art. 187, § 4º). Mediante à expedição de decreto, esta lei introduziu ainda prazos específicos ao loteador para a realização das obras de infra-estrutura. Lembrando que anteriormente, toda a execução destas obras deveriam ser feitas no ato, antes mesmo da aprovação definitiva e da própria venda de lotes ou edificação.

**Art. 188 - A aprovação do plano urbanístico e do projeto topográficos era feita mediante Decreto do Prefeito**, segundo minuta elaborada pelo Departamento de Economia e Planejamento.

(...)

Art. 189 - A expedição do Decreto de aprovação será precedida de lavratura, segundo minuta do Departamento de Economia e Planejamento, de Termo de Compromisso e Caução, onde **o interessado se obrigará às seguintes prescrições:**

(...)

IV - A executar e promover:

1. No prazo de cento e oitenta (180) dias:

- a) a apresentação dos documentos e projetos complementares que forem fixados nas Diretrizes, no ato de aprovação e no Decreto de regulamentação desta lei;
- b) a comprovação das aprovações e ou autorizações, conforme o caso, já exigidas ou que venha a ser exigidas pela legislação, pelo ato de aprovação e pelo Decreto de regulamentação desta lei;
- c) a comprovação do registro do parcelamento no cartório da circunscrição imobiliária.
- d) a execução das seguintes obras e ou serviços e das demais que forem exigidas no ato de aprovação:

- locação e abertura de vias públicas;
- colocação de marcos de alinhamento e nivelamento;
- drenagens, aterros e obras complementares.

2. No prazo de dois (2) anos:

- a) rede de galerias pluviais;
- b) guias e sarjetas;
- c) rede de abastecimento de água potável, integrada ao sistema de distribuição existente, devidamente recebida e operada pelo organismo concessionário deste serviço;
- d) rede de esgotos sanitários, integrada ao sistema de esgotamento, devidamente recebida e operada pelo organismo concessionário deste serviço;

- e) arborização;
- f) pavimentação.

3. Quando necessário, não podendo exceder a três (3) anos de prazo:

- a) rede de energia elétrica domiciliar e pública;
- b) iluminação pública.

Com a nova proposta, a implantação da infra-estrutura é estabelecida de forma progressiva, facilitando ao loteador sua execução. Assim, veremos que estas leis facilitaram a implantação de loteamentos populares sem infra-estrutura na área de expansão urbana e influenciaram no padrão urbanístico dos loteamentos aprovados.

Em 1988, na gestão de Ary Balieiro, é aprovada a lei n. 3.358 que dá nova redação ao artigo 163, da Lei Municipal nº 2.046/72, estabelecendo novos critérios para a implantação de equipamentos urbanos nos planos de parcelamento de imóveis para fins populares. Esta nova regulamentação iria possibilitar novas facilidades para a viabilização de loteamentos destinados à baixa renda e seu resultado refletirá em parcelamentos com habitações de baixo padrão e condições precárias de moradia. Muitos destes loteamentos, como veremos adiante, aparecerão envolvidos em procedimentos preparatórios de inquérito instaurados pelo Ministério Público de Franca, em razão da não execução das obras de infra-estrutura pelos loteadores.

Art. 1º - O Artigo 163 da Lei Municipal nº 2.046, de 06 de janeiro 1972 (Lei do Plano Diretor Físico), e que foi revogado pela Lei Municipal nº 2852, de 13 de abril de 1993, passa a ter a seguinte redação:

Art. 163 - Para a aprovação de parcelamento de solo para fins populares, **não se exigirá do interessado incorporador, a inclusão no termo de compromisso previsto no artigo 189, inciso IV, item 2 e letras B e F, da implantação dos equipamentos urbanos referentes à guias, sarjetas e pavimentação, bem como a apresentação dos projetos respectivos e previstos no artigo 191 e seu § 1º, da Lei 2046/72.**

Parágrafo Único - A implantação dos equipamentos referidos nestes artigos, será efetuada conjuntamente com a Prefeitura do Município, devendo o custo da implantação se efetuar pela forma como Contribuição de Melhoria, conforme disposto no artigo 243, da Lei Municipal 1672/68 (Código Tributário Municipal).

Lembrando, o artigo 191 e seu §1º exigia a obrigatoriedade de diversas obras de infra-estrutura e escritura de doação de equipamentos e áreas públicas à municipalidade dentro dos três meses após a data de aprovação do plano urbanístico.

Art.191. Dentro do prazo de 90 (noventa) dias após a data de aprovação do plano urbanístico e do projeto topográfico e antes de solicitar à Prefeitura a licença para

executar a urbanização de terrenos, o proprietário deverá assinar, obrigatoriamente, a escritura de doação ao Município das áreas destinadas às vias de circulação pública, a áreas públicas paisagísticas, a edifícios públicos e a outros equipamentos urbanos.

§ 1º . Na escritura a que se refere o presente artigo deverão ser consignados:

- a) obrigações e encargos do proprietário do imóvel de não efetuar a venda de lotes antes de executar os serviços e obras de locação de todo o terreno, de abertura, terraplenagem e drenagem das vias públicas e das áreas públicas paisagísticas e de colocação das guias e sarjetas que lhes correspondem, bem como antes da aceitação pela Prefeitura das referidas obras;
- b) restrições que a Prefeitura considerar necessárias;
- c) obrigação do proprietário do imóvel de não efetuar a venda de lotes antes de executar os serviços e obras de locação de todo o terreno, de abertura, terraplenagem e drenagem das vias públicas e das áreas públicas paisagísticas e de colocação das guias e sarjetas que lhes correspondem, bem como antes da aceitação pela Prefeitura das referidas obras;
- d) obrigação da Prefeitura de reconhecer como logradouros públicos os que constarem do plano urbanístico aprovado, após terem os referidos logradouros sido oficialmente aceitos.

Na década de 90, novas propostas de regulação urbanística são introduzidas levando o Executivo e Legislativo a repensarem a política urbana praticada até o momento. No entanto, toda nova proposta de alteração às regras do parcelamento é fortemente combatida pela oposição constituída pelos setores cujos interesses estão em torno da propriedade e do negócio de loteamentos que, em diversos momentos da história política de Franca, procuraram interferir nas novas propostas.

A primeira destas propostas é aprovada em 29 de abril de 1992, com o projeto de lei de autoria de Gilmar Dominici, então vereador. A proposta dispunha de alteração do artigo 225 da Lei nº 2046/72, que introduzia a obrigatoriedade em todo o loteamento de reserva de terrenos destinados à áreas públicas para fins paisagísticos, institucionais e habitacionais de interesse social.

§ 1º - As áreas públicas para fins paisagísticos deverão corresponder a 10% (dez por cento), no mínimo, da superfície total do terreno a urbanizar.

§ 2º - As áreas públicas para fins institucionais, considerados como atividades inerentes às funções sociais da cidade, incluindo todos os equipamentos comunitários, deverão corresponder a 3% (três por cento), no mínimo, da superfície total do terreno a urbanizar.

§ 3º - Além das áreas reservadas na forma dos parágrafos anteriores, deverão ser reservados, no mínimo e obrigatoriamente, 2% (dois por cento) da superfície total da área loteanda, em lotes devidamente urbanizados, que terão declividade máxima de 5% (cinco por cento), com afetação de uso dominical, destinados exclusivamente para fins habitacionais de interesse

social, que integrarão o patrimônio imobiliário da Municipalidade.

No entanto, após um ano de sua aprovação, em abril de 1993, esta lei é revogada.

Art. 1º - Fica revogada, em todos os seus termos, a Lei Municipal nº 4.092, de 29 de abril de 1993, que dispõe sobre alteração da Lei nº 2.046/72 ( Plano Diretor Físico do Município ).

Gilmar Dominici não desistiu em propor mudanças às regras do parcelamento e melhorar a sua condição urbanística. Em março de 1995, propôs mais uma mudança à Lei do Plano Diretor, introduzindo novamente a obrigatoriedade na aprovação dos novos parcelamentos e desmembramentos de “projetos de guias e sarjetas, da rede de escoamento das águas pluviais, de pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água potável, da rede de esgotos sanitários ou de sistema de fossa séptica coletiva ou de fossa séptica seguida de poço absorvente para cada edificação, e de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar.”

Outra grande conquista foi a alteração no artigo 184, que passou a exigir novamente o plano de urbanização completo para os novos parcelamentos.

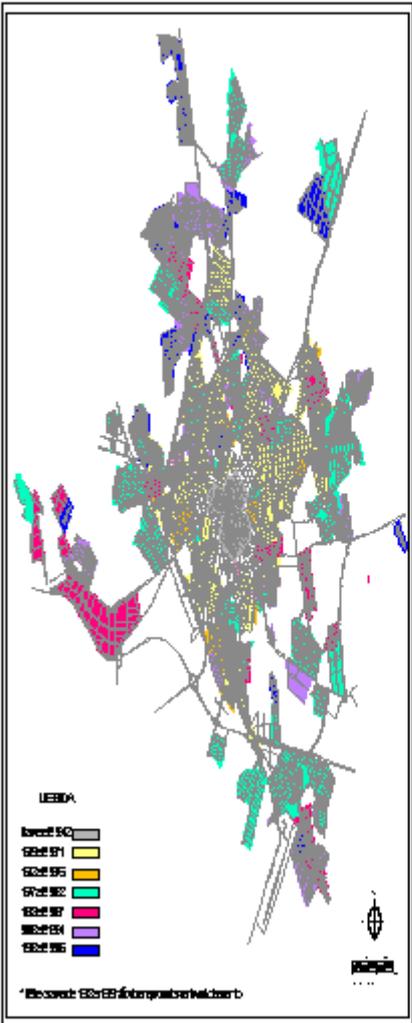
Art. 184 - Para atender às exigências desta Lei, será obrigatório a apresentação à Prefeitura do plano de urbanização de terreno completo, compreendendo o pré-plano urbanístico, o plano urbanístico, os projetos topográficos, de terraplenagem e de drenagem e os projetos de guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, de pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água potável, de rede de esgotos sanitários ou do sistema de fossa séptica coletiva ou de fossa séptica seguida de poço absorvente para cada edificação, e da rede de distribuição de energia elétrica e domiciliar.

Vale lembrar que estas propostas faziam parte da lei original do Plano Diretor de 72, que tinha sido modificada pela lei n. 2.852 de 1983, na gestão de Sidnei Rocha (1983 a 1986) e vice Ary Balieiro. Sendo Balieiro um importante ator envolvido no mercado imobiliário de Franca.

Abaixo, podemos conferir como a expansão urbana do município se comportou diante da aprovação das principais leis que alteraram as regras do parcelamento do solo. Para isso, consideramos o mapa do município com os loteamentos aprovados entre os períodos da promulgação das leis citadas acima. O marco inicial destas leis foi o PDDI de 1972, passando-se por todas as demais leis até chegar ao ano de 1996, momento que corresponde ao término da

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

gestão de Ary Balieiro e de um novo ciclo no planejamento de Franca, marcado por importantes intervenções na legislação urbana que contribuíram diretamente para a configuração espacial do município.



**FIGURA 12 – Loteamentos aprovados durante as principais leis de parcelamento do solo urbano.**  
**FONTE – Mapa organizado pela autora a partir de informações contidas na lista de aprovação dos loteamentos e leis aprovadas durante os anos de 1972 a 1996.**

### **3.6. Expansão Urbana e os loteamentos clandestinos**

Em meados dos anos 90 se estabelece em Franca um novo padrão perverso de expansão urbana que ocorre através do parcelamento do solo rural destinado à chácaras de recreio. Este parcelamento se deu de forma totalmente clandestina, onde a finalidade real era à moradia, principalmente da classe média. Por meio desta prática, os loteadores, para fugirem das exigências e requisitos da lei federal de parcelamento, utilizavam o condomínio do direito civil, ou seja, condomínios com frações ideais, para lotear. Mesmo assim, continuavam pagando o Imposto Territorial Rural – ITR e, violando toda a legislação, cometeram fraudes às leis daquela época já em vigor.

Uma das hipóteses levantadas por esta pesquisa é que esta prática ganhou força no momento em que a lei e os procedimentos urbanísticos de parcelamento do solo tornaram-se mais restritivos e rigorosos. Este momento é constatado pela primeira vez após a aprovação da lei

federal de parcelamento - 6.766/79, mostrando assim, mais uma vez, a influência que esta teve sobre a expansão do município. Tal prática, como citamos acima, torna-se mais freqüente no final da década de 90, período que coincide também (como veremos adiante) a uma série de medidas adotadas pela gestão de Dominici (1997 a 2004), que estabelece novos critérios à aprovação do parcelamento do solo e também à ação do Ministério Público, que começa atuar no campo da defesa do interesse difuso urbanístico e ambiental a partir de 1988.

O primeiro parcelamento aprovado em área rural, com a finalidade para chácaras de recreio ocorre em 1979 com o *Belvedere dos Cristais*. O segundo, em 1981, com o *Recanto Bom Jardim*. Em 1983 temos o *Village do Sol*; em 1985 o *Morada do Sol* e em 1987 a *Chácara Ouro Verde*. Após esta data, diversos outros loteamentos rurais são aprovados e sua incidência torna-se maior a partir dos anos 90, como podemos conferir adiante.

Em 1997, a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo de Franca realiza um primeiro levantamento junto à Prefeitura para verificar as irregularidades existentes nestes loteamentos. Segundo o promotor Dr. Paulo Borges Côrrea, o resultado foi a identificação de aproximadamente 6 mil lotes de chácaras de recreio em loteamentos clandestinos. Todos localizados na área rural de Franca. A partir deste ano são instaurados procedimentos preparatórios de inquéritos civis e ações civis a todos estes loteamentos. (Ver em anexo, certidão com a relação de todos estes loteamentos)

Segundo a certidão de Ações Civis Públicas, a Promotoria, até a presente data, possuía em andamento 41 loteamentos envolvidos nestas ações e 69 procedimentos de inquérito civis instaurados.

A situação exposta pelos inquéritos ainda revelou que os responsáveis pelos loteamentos estavam ligados não só ao poder econômico, como também ao poder político de Franca.

São essas as pessoas envolvidas: vereadores, olha... existem inquéritos, ações em andamento, que eu poderia correr o risco de cometer injustiça não mencionando alguns que fizeram. (...) Na penúltima legislatura, por exemplo, a Câmara tinha 21 vereadores sendo que 1/3 dos vereadores eram pessoas que tinham imobiliárias, ou que vendiam

lotes, tanto dentro da cidade, quanto nestas chácaras em loteamentos clandestinos.

A partir destas declarações da promotoria, verificamos como em sucessivas ocasiões na história da expansão urbana de Franca, os mandatários de diversas gestões políticas – seja no Executivo ou no Legislativo e atores do setor privado – tinham interesses diretos na atividade de lotear e parcelar na cidade. Isto explicará, em parte, como veremos adiante, as dificuldades que a gestão de Gilmar Dominici enfrentou ao tentar propor uma nova regulação do uso do solo.

## **7. O novo “controle” instituído em 1997 e a revisão do Plano de 72**

Com a mudança na gestão política no final dos anos 90 é dado início a uma nova discussão em torno das questões urbanas de Franca. Gilmar Dominici é eleito prefeito (1997 a 2004) e sua origem no Partido dos Trabalhadores (PT) e no movimento Sindical, marca a entrada de um novo grupo político no Poder Municipal.

A equipe técnica que compõe a gestão de Dominici logo no primeiro ano de sua administração propõe a discussão de temas que envolvem, principalmente, a construção de novos parâmetros de ocupação da área urbana e de aprovação de loteamentos. Ainda em 1997 é aprovado o decreto (n.7.419, de 11 de agosto de 1997) que institui novas normas e procedimentos para implantação de obras de drenagem e galerias pluviais. Estas normas passam a ser obrigatórias e tem como objetivo controlar o impacto provocado pela urbanização. No mesmo ano é aprovado um outro decreto (n.7.439, de 08 de outubro de 1997) que disciplina a fixação de diretrizes e aprovação prévia de loteamentos no município. Através deste decreto, a aprovação dos novos parcelamentos, na forma de loteamento, previstos no Plano de 72 e na Lei Complementar n. 09/96, devem obedecer às regras estabelecidas por ele. A partir deste decreto a Secretaria de Planejamento do Território e Meio Ambiente passa a fixar as diretrizes através de um relatório de análise após vistoria das reais condições do local a ser loteado (Art. 2º § 6º). Também passa a exigir estudos dos riscos de processos erosivos, além de Relatório Ambiental Preliminar - RAP, estudos prévio de Impacto Ambiental - EPIA, ou Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA. (Art. 3º, III).

Em 1997, também é iniciado a revisão do Plano Diretor de 1972. Sua proposta, como veremos adiante, acompanhou as discussões em torno de temas urbanos e de novos instrumentos urbanísticos que estavam sendo fortemente disseminados no Brasil após a

Constituição de 88. Para sua formulação foi desenvolvido um sistemático diagnóstico que envolveu a cooperação de diversas instituições, entre elas, o Poder Público local, a Universidade de São Paulo, estudos realizados pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, além de estudos existentes sobre a cidade.

Sua revisão está inserida num contexto de algumas mudanças pela qual passou a gestão política do município, iniciada em 1997. Neste momento, a base política de Dominici estava ligada a um partido progressista e, desta maneira, a elaboração deste plano fez parte de um processo de mudanças na prática da política urbana vigente no município até aquele período.

A primeira ‘versão’ da lei foi finalizada em 1998, momento em que é encaminhado à Câmara para aprovação. No entanto, em 1999, o projeto foi rejeitado. Em 2000, o projeto novamente retorna para aprovação e mais uma vez não é aceito. Para obter sucesso na sua aprovação, a equipe de governo adota nova estratégia e retira do plano as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. Em 2001, novo projeto é encaminhado e no dia 03 de janeiro de 2003 o plano é aprovado.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# capítulo 4

## Legislação urbanística e a disputa pelo espaço urbano

### 4.1. A proposta do Plano Diretor de Franca e os conflitos com os loteadores

Pautado nas mudanças que estavam ocorrendo na política urbana na esfera federal, a proposta elaborada pelo Executivo de Franca avançou com seus projetos buscando um novo enfrentamento às problemáticas existentes no município naquele momento.

De acordo com Mauro Ferreira, os principais instrumentos urbanísticos tratados pelo Plano Diretor referem-se à: reversão e contenção do acentuado processo de erosão do solo, preservação das áreas de mananciais, controle de expansão da área urbana através da ocupação de áreas dotadas de infra-estrutura, des-setorização da atuação da administração municipal e sua articulação com outros níveis de governo e setores da sociedade civil.

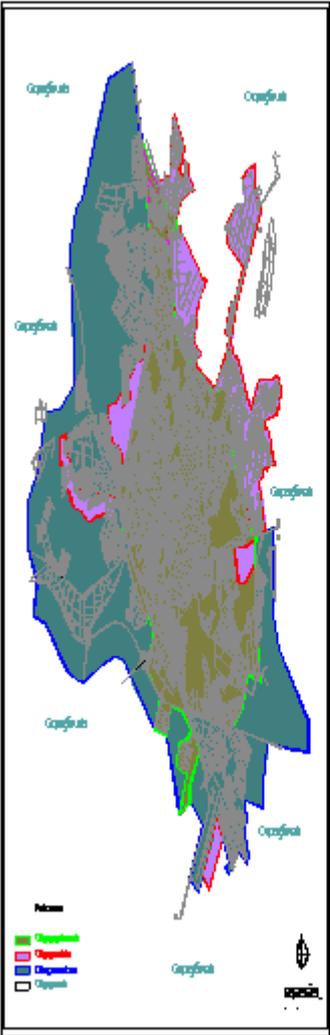
A situação acima nos mostra que muitos dos problemas presentes no município naquele momento eram os mesmos presentes na década de 70, que o PDDI tentou combater. No entanto, as propostas previstas para o enfrentamento destes problemas foram ineficazes diante do intenso e desenfreado processo de expansão urbana ocorrido nas décadas posteriores.

Assim, no final da década de 90 a revisão do Plano Diretor propõe o mesmo enfrentamento, no entanto, com novos instrumentos de intervenção. A legislação formulada pelo Executivo contemplava mudanças no padrão de urbanização do município comprometidas com a pauta da Reforma Urbana. A proposta definiu ainda a maneira como estes objetivos poderiam ser alcançados, envolvendo elementos como a participação do município no processo de desenvolvimento, a garantia de melhores condições de acesso à terra, à moradia (...).

O Plano apresentou ainda uma estrutura composta com as definições dos princípios, objetivos, diretrizes e os instrumentos urbanísticos normativos para a sua implantação, e definiu as metas para a integração das políticas setoriais, “visando o pleno atendimento das funções sociais da cidade”. Desta maneira, o Plano Diretor é instituído como um “instrumento estratégico e normativo da Política Urbana” no processo de produção e gestão. A função social da cidade passa a ser compreendida “como direito de acesso de todo o cidadão às condições básicas de vida”. Assim, o projeto de lei propõe claramente novas regras ao jogo, definindo diretrizes e instrumentos urbanísticos, os quais pontuaremos abaixo:

- A partir do projeto de lei n.8/2001 são definidos critérios concretos à expansão e crescimento do município. Para isso, o plano prevê em seu artigo 8, a definição de vetores de expansão e crescimento da área urbana, com a ocupação consolidada nos setores oeste e sudeste;
- A ordenação da ocupação da área urbana e as regras para o seu desenvolvimento são estabelecidas a partir do Macrozoneamento. Através deste instrumento são definidos as grandes áreas de interesse de uso, as zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação. Desta maneira, o território do município é subdividido em quatro macrozonas, que são definidas a partir das condições geomorfológicas, ambientais e de infra-estrutura (Art. 10) sendo elas; Macrozonas de Ocupação Preferencial; Macrozonas de Ocupação Restrita; Macrozonas de Expansão Urbana e Macrozonas de Ocupação Rural, conforme podemos conferir no mapa abaixo:

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**



**FIGURA 13 : Macrozoneamento**

**FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento de Franca, 20004.**

- São definidos os Programas de Gestão Integrada que se constituem por ações articuladas de diferentes setores da Administração Municipal, órgãos estaduais e federais, setor privado e organizações não governamentais, que visam executar projetos estratégicos de melhoria das condições urbanas em áreas consolidadas ou em processo de ocupação. (Art.18);
- O Executivo garante a participação da população pela representação de entidades e associações comunitárias no Conselho Municipal de Orçamento Participativo (Art.36), prevendo ainda sua participação no planejamento do desenvolvimento municipal (Art.47);
- É proposto também um disciplinamento aos imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados, nos quais os proprietários estão se beneficiando através do processo de especulação, além da previsão da edificação de áreas urbanas ociosas, garantindo que estes cumpram com a função social da cidade atendendo ao interesse da coletividade. Este disciplinamento é

previsto através do instrumento 'Parcelamento ou Edificação compulsórios', que estabelece prazos, procedimentos aos imóveis e parcelamentos que estarão sujeitos ao seu cumprimento. (Artigos: 53 a 60)

- Desta maneira, aos proprietários que não cumprem com a destinação de sua propriedade à uma função social, o plano prevê o 'Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo', como forma de punição. Induzindo o proprietário ao cumprimento com a obrigação de parcelar ou edificar sua propriedade. (Art. 63)

#### **4.2. O enfrentamento dos loteadores contra a proposta do Plano**

Como já visto anteriormente, o processo de expansão urbana de Franca tem sido acompanhado por interesses (econômicos e políticos) bem definidos que, em cada período da história, desempenharam um papel importante na produção da cidade. A partir de entrevista com representante do segmento imobiliário de Franca compreendemos melhor como este processo foi conduzido e as dificuldades que o novo modelo de política urbana teve no rompimento com os interesses dominantes. Verificou-se que este segmento desempenhou uma pressão significativa nas decisões tomadas pelo Executivo e Legislativo municipal na aprovação da revisão do Plano Diretor.

Para Fernandes, o "processo de produção da legislação urbana deve ser entendido a partir da perspectiva dos mesmos interesses que levaram à acumulação capitalista sem controle nas cidades, sem jamais perder de vista as respostas e alternativas criadas na vida cotidiana por aqueles que têm sido tradicionalmente excluídos de tal processo". E sua dinâmica resulta de um complexo e contraditório processo de articulação envolvendo as forças econômicas, sócio-políticas e culturais.

Abaixo podemos conferir trechos da entrevista concedida por Antonio Agnelo, proprietário da Agnelo Imóveis e representante do segmento imobiliário de Franca.

Para ele, dentre as diversas problemáticas existentes no Plano Diretor, uma das mais críticas refere-se às "absurdas" solicitações feitas pela Prefeitura, como exemplo, a necessidade de execução de infra-estrutura completa nos loteamentos. Segundo Agnelo, tal exigência

inviabiliza a venda dos lotes, pois acaba encarecendo o “produto” e não “compensando” a realização do empreendimento.

(...) o segmento imobiliário é igual a uma loja. O dono da loja vai ter na prateleira o produto que o cliente compra. Ele não pode comprar um sapato de mil reais que ninguém vai comprar. Então se o mercado suporta comprar um sapato de R\$30,00 – R\$40,00 (reais) é esse que tem que por. Com o terreno é a mesma coisa. Não adianta eu produzir um lote que ele tem tudo (...) Hoje mais da metade da população de Franca não tem poder aquisitivo para comprar um terreno. Porque a indústria de calçados, que é preponderante na cidade, é uma indústria artesanal, e o salário médio desta indústria é R\$ 600,00. A renda deles, não passa de 800, 1.000 reais e assim como ele vai pagar uma prestação? (...) O que está acontecendo hoje, em Franca, é que o segmento de loteadores é uma espécie em extinção. Porque, diante de tantas exigências, ônus e tantos problemas, deixou de ser negócio você comprar uma área pra fazer um loteamento.

As descrições abaixo refletem claramente o poder que o segmento desempenhou nas decisões do Legislativo, fator que levou o Poder Público Municipal a “recuar” com suas propostas e mudar as estratégias de aprovação da lei.

Quando este projeto entrou em discussão na Câmara, o Realindo, um grande amigo meu, que é diretor da Câmara, disse: “Agnelo, o projeto vai entrar em discussão hoje, só que nós temos apenas 4 vereadores do PT no plenário. Como é que nós vamos fazer? Aí eu disse, estou indo pra aí, pegue o telefone de todos e vamos ligar.

Teve uma vereadora do PSDB, que eu até ajudei a eleger, e que teve o maior número de votos na história e hoje é casada com o vice prefeito, o Ari Baliero... Eu liguei pra ela e avisei que ia ser votado o projeto do Plano Diretor...e ela disse: Ah, hoje eu tenho que ir pra São Paulo fazer umas compras...Eu disse, hoje você não vai! Pois se você for eu vou por seu nome no jornal e dizer que você é omissa e irresponsável...Venha que nós vamos fazer um resumo do plano e eu vou te mostrar o absurdo que ele é. Teve também um outro vereador (do mesmo partido), o Rocha, eu liguei pra ele e ele disse que não iria se envolver com isso...porque não tinha interesse...

Então eu disse que era ele quem sabia, porque eles (os loteadores) estavam dispostos a fazer uma reportagem no jornal e na televisão, mostrando os vereadores que não tem responsabilidade, competência e que não podiam ser eleitos. Isso foi há 2 anos...

Depois disso, chegaram 17 vereadores lá e mandaram arquivar o projeto. Antes, nós fizemos este debate, inclusive existe no Plano Diretor uma cláusula do Solo Criado...Pra nossa cidade não justifica um instrumento desse. Inclusive eu falei para cada vereador: Você sabe o que é Solo Criado? Eles não tinham nem idéia, e quando descobriram, nem acreditaram.

No ano de 2003, quando as cidades brasileiras se mobilizam para discutir sua política urbana, na Conferência das Cidades, o setor imobiliário de Franca também se mobilizou para demonstrar a insatisfação da classe frente às decisões e discussões do Plano Diretor. Dentro do

espírito proposto pela Conferência, o setor imobiliário divulga um documento conhecido como “Política Urbana e Habitação”. Neste documento, fica expresso a reprovação e descontentamento da classe e sua preocupação com os rumos que estavam sendo traçados para a cidade, os quais iam ao total desencontro dos seus interesses. Como o Plano já se encontrava aprovado, restava apenas uma tentativa para o grupo: “analisar e interferir” neste processo, através do projeto de lei existente de Parcelamento do Solo.

Em relação ao projeto de lei do Parcelamento do Solo o documento se manifesta:

Esse projeto de lei, que será discutido na Câmara Municipal nos próximos dias, muito preocupa o segmento imobiliário da cidade, os proprietários de áreas urbanas, bem como toda a população que tem o objetivo de aquisição de imóvel para a construção da casa própria, mormente em se considerando que, pelo parágrafo 3º do Artigo 40 do Estatuto da Cidade, o prazo de revisão dos dispositivos do Plano Diretor é de 10 (dez) anos.

Uma norma legal inadequada, para o Município, causará malefícios à comunidade por esse longo tempo, e, o que é pior, a população amargará seus efeitos e terá que pagar seu elevado custo.

Além das críticas feitas pelo setor quanto ao projeto de lei do parcelamento do solo, o segmento imobiliário sugeriu ainda propostas para a sua revisão. Sendo estas, consideradas pelo grupo, imprescindíveis para a aprovação do mesmo. Dentre elas estão:

1. Permitir a expansão do perímetro urbano em relação às áreas de ocupação restrita do Plano Diretor, até uma distância de, pelo menos, 1.000 metros além do limite atual, para a implantação de novos projetos;
2. Cálculo das áreas verdes, institucionais e de vias de circulação com base na área líquida a ser loteada, subtraindo-se as áreas de preservação permanente;
3. Exclusão do item VI, do art. 34 do Projeto de parcelamento do solo, por se tratarem de atribuições específicas da concessionária, onde se pretende transferir para a responsabilidade do empreendedor não somente a rede de esgoto sanitário, como também, todo o sistema público do esgoto sanitário, inclusive o de tratamento e demais exigências ao acaso da concessionária local;

4. Considera-se exorbitante e absurdo atribuir ao empreendedor os custos de sinalização viária e nomenclatura dos logradouros;
5. Viabilização do empreendimento através da liberação da caução. Quando efetivada por meio de lotes, por fases, conforme as etapas da execução das obras e na proporcionalidade do custo das mesmas e não somente no final de toda a infra-estrutura;
6. Regulamentar e promover, imediatamente, a implantação e regularização de condomínios fechados e Vilas, na área do município;

Para eles, “outra questão que não poderá passar despercebida pelos legisladores (e que por sinal representou equívoco sério do novo Plano Diretor de Franca) é que o parcelamento futuro de solo urbano não poderá se desconectar ou romper completamente um modelo que tem sido praticado em Franca.” De acordo com o segmento imobiliário, “o projeto propõe uma ruptura completa com o modelo anterior”, para eles, “se houve erros ou distorções, elas deveriam ter sido suprimidas com o aproveitamento das experiências positivas de empreendimentos bem sucedidos na cidade de Franca ao longo dos anos.”

Outra objeção feita foi em relação ao *parcelamento compulsório*, previsto no art.54 do Plano Diretor, “em que se observa a delimitação de coeficientes fixos, das áreas elencadas para edificação ou parcelamento compulsório”. A principal preocupação da utilização deste instrumento é quanto a garantia da população em relação aos seus imóveis, tendo em vista que há uma mudança brusca no direcionamento do uso do solo.

Em suas conclusões, “os setores produtivos do segmento imobiliário da cidade acreditam que é preciso aprofundar muito mais as discussões sobre diversos aspectos do projeto de lei, que o executivo quer aprovar. As chamadas macrozonas de interesse social teriam que ter seus perímetros melhor definidos, caso contrário, se transformarão em verdadeiras “camisas de força”, que serão vestidas na cidade, imobilizando-a e acabando com a dinâmica de seu desenvolvimento”. Segundo o setor imobiliário, a intenção do legislador é sempre boa, entretanto, o projeto é muito repressivo, pois a cidade só pode crescer para onde e quando os técnicos quiserem, não interessando qual

seja a vocação natural da cidade, castrando a livre iniciativa dos empreendedores. Essa ação, às vezes, torna-se nefasta, quando as disposições legais são aprovadas sem uma ampla discussão e profunda análise de todas as suas conseqüências, podendo, com normas inadequadas, chegar ao cúmulo de “engessar” a cidade, impedindo seu crescimento, diminuindo a oferta de terrenos e aumentando ainda mais o seu custo. (...)

Para eles, “se a iniciativa privada for contida ou impedida de produzir novos parcelamentos, o desenvolvimento urbano, conseqüentemente, ficará comprometido, pois acima de considerações de ordens burocráticas ou acadêmicas, a rapidez do desenvolvimento de uma cidade, ao longo de seus vários raios de expansão, está diretamente dependente da iniciativa dos loteadores e empreendedores.” Concluem ainda que “legislações não faltam e as cidades são, urbanisticamente, o que essas legislações permitiram que fosse produzido. Normas elitistas, tão ao gosto de certos legisladores, encareceram as habitações da classe média e inviabilizaram aqueles de nível popular, impondo a seus ocupantes, muitas vezes, condições subumanas, que geraram traumas e desajustes sociais. Com o setor de loteamentos, estas exigências chegam a ser, muitas vezes, absurdas, inviabilizando o empreendimento”.

Para concluir com suas críticas e observações, é colocado a necessidade de um Plano Diretor, que incorpore os instrumentos do Estatuto da Cidade com inteligência e objetividade, permitindo e estimulando seu desenvolvimento econômico e social. Um Plano que seja, antes, um projeto Estratégico, que permita colocar à cidade à altura de suas verdadeiras potencialidades.

É importante citar que alguns pontos, outrora, apresentados pelos representantes de empresas imobiliárias foram acatados como:

1. A ampliação da declividade de vias e áreas verdes para 15%, quando se previa no projeto um máximo de 10%;
2. A contagem dos prazos para a execução das obras de infra-estrutura, à partir do registro do empreendimento e não de sua aprovação;

3. A possibilidade de se utilizar lotes do empreendimento como caução de garantia da execução das obras, no lugar de depósito em dinheiro, como pretende o projeto;

### **3. O Plano Diretor de 2003 X Negociações e Emendas**

As discussões e enfrentamentos acima mostraram o embate imediato dos grupos econômicos ligados ao mercado imobiliário contra toda a proposta do Plano Diretor que tratava das mudanças das regras da política urbana. Com isso, a aprovação do Plano foi adiada por cinco anos e, quando aprovada, em 2003, a regulamentação dos principais instrumentos de regulação e controle do parcelamento do solo permanecem sem solução.

É importante considerar que o plano só foi aprovado após o Estatuto da Cidade. Este fato nos mostra que a existência de um novo marco regulatório - que propunha a reversão do processo de urbanização no país – exerceu grande influência nas decisões do legislativo local. No entanto, esta influência não foi suficiente para combater os interesses dos grupos econômicos presentes. O Plano é votado com dez emendas, que alteram sensivelmente a proposta original elaborada pelo Executivo.

Uma das propostas mais combatidas pela Câmara foi quanto à regulamentação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, instrumento este que incide sobre o solo urbano subutilizado em áreas onde há infra-estrutura ociosa e demanda para utilização. Desta maneira, cinco emendas são aprovadas alterando, suprimindo ou substituindo sua regulação. Abaixo, descrevemos cada uma delas.

A proposta original considerava que o cumprimento da função social da propriedade era atendido quando esta utilizasse no mínimo 50% do índice de aproveitamento computável, conforme lei de uso e ocupação do solo vigente. No entanto, com a emenda substitutiva n. 10, o índice de aproveitamento mínimo passa a ser de 10% do máximo permitido. No caso de parcelamento do solo, a subutilização foi definida quando o parcelamento não atingir os índices urbanísticos exigidos pela legislação vigente.

Art. 55 - Considera-se atendida a função social do imóvel quando o mesmo tenha utilizado no mínimo 50% (cinquenta por cento) do índice de aproveitamento computável, conforme disposto na lei de uso e ocupação do solo vigente.

A partir da nova redação a lei estabelece:

Art. 56 - Considera-se subutilizado ou não utilizado o lote ou gleba de terras incluídos nas Macrozonas de Ocupação Preferencial, que não tenham parcelamento, edificações ou utilização com coeficiente de aproveitamento mínimo de 10% (dez por cento) do máximo permitido, quando da notificação para cumprimento da obrigação para edificar compulsoriamente e, no caso de parcelamento, os que não tenham os índices urbanísticos exigidos pela legislação vigente.

A emenda n. 9 previu a substituição do artigo 58, que tratava dos prazos estabelecidos aos proprietários de imóveis elencados como de edificação compulsória. Com a emenda aprovada, a nova lei estabeleceu um prazo maior à aplicação deste instrumento.

Art. 58 - Ao proprietário de imóvel elencado como de edificação compulsória se aplicam os seguintes prazos:

- I. 09 (nove) meses a contar da notificação, para apresentar e aprovar projeto de edificação.
- II. 24 (vinte e quatro) meses para concluir a edificação.

A partir da nova redação a lei estabelece:

Art. 59 - Ao proprietário de imóvel elencado como de edificação compulsória, se aplicam os seguintes prazos:

- a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado e aprovado o projeto de edificação;
- b) dois anos, a partir da aprovação do projeto para o início das obras do empreendimento.

Quanto ao artigo 59, a Emenda Substitutiva n.6, de autoria desconhecida, novamente altera os prazos aos proprietários de imóveis elencados como de edificação compulsória. A nova redação remete à lei municipal específica a fixação dos mesmos e as condições para o parcelamento, edificação ou a utilização compulsória do solo urbano, não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Art. 59 - Ao proprietário de imóvel, elencado como de parcelamento e de edificação compulsória, se aplicam os seguintes prazos:

- I. 09 (nove) meses para apresentação do pedido de diretrizes e aprovação prévia do parcelamento.
- II. 06 (seis) meses para aprovar o projeto de parcelamento.

- III. 06 (seis) meses para registrar o projeto de parcelamento no Cartório de Imóveis.
- IV. 09 (nove) meses a contar do registro do parcelamento, para aprovar o projeto de edificação.
- V. 24 (vinte e quatro) meses para concluir a edificação.

A partir da nova redação a lei estabelece:

Art. 60 - Lei municipal específica fixará em detalhe os prazos e as condições para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Outra alteração que também beneficiou os loteadores foi proposta através da emenda supressiva n. 7, que desconsiderou todo o artigo 60 que aplicava prazos aos proprietários de imóveis elencados para parcelamento compulsório na forma de loteamento.

Art. 60 – Ao proprietário de imóvel, elencado para parcelamento compulsório, na forma de loteamento, aplicam-se os seguintes prazos:

- I. 09 (nove) meses para apresentação do pedido de diretrizes e aprovação prévia do parcelamento.
- II. 06 (seis) meses para apresentar projeto.
- III. 06 (seis) meses para aprovar projeto.
- IV. 06 (seis) meses para registrar o parcelamento no Cartório de Imóveis.
- V. 48 (quarenta e oito) meses para concluir a obra.

Os proprietários de imóveis sem calçamento, localizados na macrozona de ocupação preferencial também foram poupados pois a emenda n. 8 suprimiu integralmente o artigo 65.

Art. 65 – Também se aplica o IPTU Progressivo no tempo ao percentual anual de 10% (dez por cento) ao ano sobre o valor do imposto devido, cumulativamente, para os imóveis não utilizados, situados na Macrozona de Ocupação Preferencial, sem calçamento regular adequado do passeio público.

A partir da Emenda Modificativa n.2, de autoria coletiva, a nova redação do artigo 15 passa a permitir um prazo maior para a definição dos novos limites das Macrozonas de Ocupação Restrita. A obrigação de sua alteração por lei também passa a não ser mais uma obrigatoriedade e sim, apenas uma possibilidade.

Art. 15 - Os limites das Macrozonas de Ocupação Restrita, referidos no Artigo 12, Item IV, alínea “a” desta Lei Complementar, **deverão** ser alterados por lei proposta pelo Executivo, em períodos não **superiores** a dois anos, ouvida a Secretaria Municipal de Infra-estrutura e Meio Ambiente, ou outra que venha substituí-la, devendo passar a constituir Macrozonas de Ocupação Preferencial as áreas que tenham sido dotadas de infra-estrutura.

A partir da nova redação a lei estabelece:

Art. 16 - Os limites das *Macrozonas de Ocupação Restrita*, referidos no artigo 12 desta Lei Complementar **poderão** ser alterados por lei proposta pelo Poder Executivo, em períodos não **inferiores** a dois anos, ouvida a Secretaria Municipal de Infra-estrutura e Meio Ambiente, ou outra que a substituir, devendo passar a constituir *Macrozonas de Ocupação Preferencial* as áreas que tenham sido dotadas de infra-estrutura.

Desta maneira, mesmo com o esforço do poder público em estabelecer um processo de gestão inovador, introduzindo práticas urbanas fundamentadas em princípios democráticas e sociais, o enfrentamento do Legislativo é imediato e as principais propostas que objetivavam o rompimento com as antigas práticas e a inclusão de um novo modelo de gestão urbana ao planejamento são combatidas e derrotadas.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# capítulo 5

## Loteamentos e qualidade urbanística na cidade

O objetivo deste capítulo é mostrar o impacto do processo de expansão urbana em relação à qualidade urbanística dos loteamentos. Para isso, iremos considerar as condições das infra-estruturas presentes nos loteamentos abertos no decorrer das décadas, a partir das fontes de dados disponíveis para cada uma delas.

Até os anos 70 iremos utilizar o material disponível pelo diagnóstico do PDDI elaborado em 1969, que nos dá um panorama geral da situação urbanística do período. Para os demais momentos não temos informações disponíveis década a década; apenas um retrato de 1991 e 2000 – elaborados a partir dos dados do Censo e um relatório de 2002 sobre a situação da infra-estrutura em alguns loteamentos elaborados pela Secretaria de Planejamento de Franca que informa as infra-estruturas implantadas nos loteamentos até aquele ano. Outra fonte de dados para realizar esta análise é uma tabela com a listagem de todos os loteamentos abertos por década (em anexo), construída a partir dos decretos de aprovação dos loteamentos, fornecido pela Prefeitura Municipal de Franca, além das fotos satélites do município obtidas no ano de 2003, o que permite verificar a situação em 90 e 2000 de loteamentos que haviam sido abertos em diferentes décadas.

### 5.1. Franca atual: Uma breve caracterização do município

O município de Franca localiza-se na porção nordeste do Estado de São Paulo, fazendo limites ao sul, com os municípios de Patrocínio Paulista e Batatais, a oeste com Restinga, São José da Bela Vista e Ribeirão Corrente, ao norte Cristais Paulista, e a leste com os municípios de Claraval e Ibiraci, no Estado de Minas Gerais. Possui uma área de aproximadamente 571 ha, sendo que a malha urbana atual corresponde a 16% de sua área total (calculado a partir do mapa de loteamentos da Prefeitura de Franca 2002). De acordo com o último censo do IBGE de 2000, Franca conta com 287.400 habitantes.



**FIGURA 14: Mapa dos Municípios da Região Administrativa de Franca.**

**FONTE:** Instituto Geográfico Brasileiro e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IGC/IBGE, 1994, Instituto Geográfico Brasileiro e Departamento de Águas e Energia Elétrica – IGC/DAEE, 1996. Elaborado pelo IPT, 1997/2003.

O município se enquadra no perfil de cidades de médio porte, que como muitas outras, sofreram processo intenso de crescimento conforme observamos no censo da última década. Porém, sua “localização geográfica, deixou-a fora de qualquer processo de metropolização, enquadrando-a no universo das cidades pólo de médio porte da rede urbana paulista.

De acordo com Feldman e Ferreira, a área urbana de Franca se expandiu de maneira acelerada nas últimas décadas e “este fenômeno da expansão urbana que na maioria das vezes ocorre de forma desordenada, concorre para a ocupação de áreas desfavoráveis a este tipo de uso, provocando uma série de desequilíbrios ao meio ambiente, pesado ônus ao poder público e riscos à população.” Segundo ainda os autores, seu território atinge uma taxa de urbanização de 97,7% e sua estratégia de crescimento resultou num processo de ocupação extensivo e de baixas densidades, onde mais de 30% dos imóveis cadastrados na Prefeitura (num total de 114 mil unidades) permanecem vazios, onerando a infra-estrutura urbana e os serviços públicos em geral.

## **5.2. Situação dos Loteamentos anteriores a 1971**

A situação urbanística de Franca retratada no diagnóstico de 1969, apresenta a situação dos loteamentos a partir de algumas infra-estruturas como abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação e limpeza pública. Neste período, Franca se apresenta composta por dez bairros, onde “poucos são os que se caracterizam como tal, dispondo de um mínimo de vida autônoma” e “a maioria deles só pode ser definida pela homogeneidade do tipo de habitação e pela similaridade de poder aquisitivo de seus moradores”.

Com base em critérios de densidade de ocupação, características topográficas, padrão das edificações e processo da ocupação urbana, a área urbana foi subdividida em 5 diferentes zonas e classificadas conforme podemos conferir abaixo:

ZONA 1: Corresponde a área de ocupação mais antiga da cidade, onde se localiza o principal centro de comércio e prestação de serviços, os equipamentos sociais e de infra-estrutura. O padrão das edificações é regular, com densidade demográfica variável, contudo predominando uma densidade (sobre a área loteada) de aproximadamente 79,5 hab/ha.

ZONA 2: Em grande parte, esta zona apresenta-se bem servida dos equipamentos de infra-estrutura, no entanto as edificações diminuem seu padrão e a densidade demográfica aumenta nas áreas próximas à via férrea, onde chega até 250 hab./ha. No entanto, a média da densidade (sobre a área loteada) é bem mais baixa, atingindo 54,6 hab/ha.

ZONA 3: Sua ocupação deu-se a partir da década de 20 e o padrão geral das edificações é regular, diminuindo em algumas áreas para o modesto e simples. A densidade cai a níveis muito baixos na medida em que se afasta dos eixos da Avenida Getúlio Vargas e início da Avenida Brasil.

ZONA 4: Apresenta-se dividida em 2 setores. No primeiro, entre a estrada de ferro e a rodovia Franca-Araxá, as densidades são altas e as edificações de padrão médio. No segundo, a oeste da ferrovia, localizam-se os núcleos habitacionais mais precários da cidade. De formação recente, abrigam a população de baixa renda, com altas densidades e praticamente nenhum dos equipamentos de infra-estrutura atende esta região da cidade.

ZONA 5: Localizada a leste da cidade, esta área possui ocupação recente e as edificações de baixo padrão. Apresenta ainda baixa densidade e um alto déficit de atendimento de todos os equipamentos urbanos.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

FIGURA 15: Distribuição do município por zonas na década de 60.

FONTE: Mapa reproduzido a partir de imagem (mapa) fornecido pelo diagnóstico do Plano Diretor de Franca, 1969.

### 5.3. Distribuição espacial da população por renda

De acordo com os dados do diagnóstico do Plano Diretor, no bairro do Centro vivia a parcela da população com maior poder aquisitivo e, assim, as melhores **residências** localizavam-se próximas a este bairro. Nos bairros mais periféricos instalava-se a população de baixa renda.

Dos quatro centros comerciais e de serviços identificados, que davam maior autonomia à vida urbana das áreas adjacentes, estavam: o Centro, a Estação, a Cidade Nova e a Vila Nova. No entanto, nos bairros Cidade Nova, Estação e Vila Nova, concentravam-se as camadas sociais de menor poder aquisitivo. Com menor autonomia que as unidades já citadas, destacam-se os bairros: Capelinha, Vila Monteiro, Santa Rita, São José, Santa Cruz e Consolação.

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

FIGURA 16: Distribuição dos bairros por renda na década de 60.  
FONTE: Mapa reproduzido a partir de dados fornecido pelo diagnóstico do Plano Diretor de Franca, 1969.

O diagnóstico de 69 também revela que o Bairro São Sebastião era um dos locais que apresentava as piores condições de habitabilidade. As moradias precárias, na sua maioria, eram compostas por barracos de madeira, tijolos sem revestimento ou taipa com estrutura de pau-a-pique. Em outros bairros como Capelinha, São José e Santa Cruz, a proporção de edificações com padrão regular e baixo estava em torno de 60 a 40% respectivamente.

Franca também apresentava conjuntos populares financiados pelo BNH, os quais estão representados pelos bairros Vila Roselândia (70 unidades), Jardim Consolação (94 unidades), Vilas Samello, Santa Rita (46 unidades) e o bairro São José com 54 unidades.

Abaixo, mostraremos a situação geral da cidade quanto à infra-estrutura a partir das informações apresentadas pelo diagnóstico do PD para este período:

Quanto à rede de abastecimento de água, o nível de atendimento à demanda era razoável. Entretanto, considerando o esgotamento sanitário, os dados nos levam a identificar uma situação bastante precária dos serviços de coleta de esgoto em Franca neste período. Dos 15.669 prédios residenciais existentes, apenas 8.448 (54%) estavam ligados à rede de esgotos, sendo que as residências que não estavam ligadas à rede, em sua maioria, possuíam fossas do tipo comum, afetando assim os setores de baixa renda do município.

Analisando as condições de pavimentação das vias públicas, apenas pouco mais

que a metade da área ocupada encontrava-se servida por ruas pavimentadas sendo que a extensão total de pavimentação era cerca de 85,00 Km, dos quais 11,75 Km eram cobertos com paralelepípedos e os restantes 74,25 Km asfaltados e nem sempre seu estado de conservação era bom.

De um modo geral, o atendimento dos serviços e equipamentos de infra-estrutura eram deficientes na cidade e não acompanhavam o crescimento urbano do município. Dentre eles, recebe destaque os equipamentos de coleta e tratamento de esgoto sanitário, de pavimentação de vias públicas, de galerias de águas pluviais, coleta de lixo domiciliar e limpeza pública. Com relação à distribuição dos equipamentos de infra-estrutura, nota-se a extrema polarização dos mesmos em torno da área central e mais antiga da cidade. Os núcleos ocupados recentemente, naquele momento, ou eram parcialmente atendidos, ou, com mais freqüência, careciam por completo de todos os serviços públicos essenciais. O fato veio agravando sobremaneira as condições precárias de vida da população residente na periferia que, geralmente, era composta por famílias de baixo nível de renda, egressas das áreas rurais e ainda pouco integradas no contexto urbano.

Por fim, o diagnóstico destaca o problema da rarefação do tecido urbano de Franca que em razão das baixas taxas de ocupação constitui sério ônus ao poder público para atendimento de equipamentos básicos, como rede de água, esgotos, pavimentação, galerias de águas pluviais, etc. Este tema é importante ser considerado pois nas próximas décadas veremos que ele continuará presente no processo de expansão urbana, devendo ser enfrentado pelas futuras administrações. É importante destacarmos ainda que os loteamentos abertos, nos anos 50 e 60, estavam ainda precários em 1969.

#### **5.4. Situação dos loteamentos em 1980, 1991 e 2000**

Uma das metodologias que utilizaremos para avaliar a condição urbana dos loteamentos aprovados em Franca ao longo das décadas de 80 e 90 e 2000 são os mapas produzidos a partir de indicadores constantes no censo IBGE para estes anos. Do ponto de vista da infra-estrutura, as informações utilizadas pela pesquisa para este período abordam os seguintes temas; Rede Geral de Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Densidade por Domicílio.

Abaixo descrevemos cada variável utilizada pela pesquisa segundo o levantamento do censo que geraram os mapas que iremos analisar adiante.

Rede Geral de Esgoto – quando a canalização das águas servidas e dos dejetos provenientes do banheiro ou sanitário estava ligada a um sistema de coleta que os conduzia a um escoadouro geral da área, região ou município, mesmo que o sistema não dispusesse de estação de tratamento da matéria esgotada.

Fossa séptica – quando a canalização do banheiro ou sanitário estava ligada a uma fossa séptica, ou seja, a matéria era esgotada para uma fossa próxima, onde passava por um processo de tratamento ou decantação, sendo, ou não, a parte líquida conduzida em seguida para um desaguadouro geral da área, região ou município.

Fossa rudimentar – quando o banheiro ou sanitário estava ligado a uma fossa rústica – negra, poço, buraco, etc.

Rede Geral de Abastecimento de Água – quando o domicílio, ou o terreno ou a propriedade em que estava localizado, estava ligado à rede geral de abastecimento de água.

Densidade de moradores por domicílio – A densidade de moradores por domicílio resultou da divisão do total de moradores pelo número de domicílio particular permanente (domicílio que foi construído para servir exclusivamente à habitação e, na data de referência, tinha finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas.)

Através do mapa abaixo, apresentamos o resultado do censo de 1991 para os domicílios com fossa séptica, rudimentar e vala. Os dados foram obtidos por meio da soma das informações de cada um dos respectivos indicadores. Seu resultado foi um valor único contendo as três informações. A partir dele verificamos que em diversos casos loteamentos aprovados na década de 70 e 80 permanecem, ainda em 1990, sem esta infra-estrutura (esgotamento sanitário). É o caso do Jardim Alvorada (1961); Vila Marta (1976); Jardim Santana (1976); Parque dos Lima (1976); Jardim Aeroporto I (1978); Morada do Verde (1978) Prolongamento Jardim Aeroporto II

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

(1980); City Petrópolis (1980); Jardim Primavera (1982) e Jardim Aeroporto III (1983).

FIGURA 17: Mapa com o resultado do esgotamento sanitário: Fossa Séptica, Fossa Rudimentar e Vala em 1991.

FONTE: IBGE – Resultado do Universo do Censo Demográfico de 1991 para Franca-SP. Malha Setorial Digital dos Municípios – ESTATCART, 2001.

Abaixo, na foto satélite do município, podemos visualizar estes loteamentos, os quais atualmente já possuem toda a infra-estrutura.



This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**FIGURA 18:** Foto Satélite do município, com os loteamentos situados na região norte.  
**FONTE:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.



**FIGURA 19: Foto Satélite do município, com os loteamentos situados na região sul.  
FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.**

Os loteamentos desta região (Sul) foram constituídos ao longo da década de 70, 80 e 90. Dentre suas principais características estão o baixo padrão habitacional e a ausência de infra-estrutura em relação a pavimentação e redes de drenagem em diversos loteamentos. Como exemplo; o Jardim Aviação, aprovado em 1993; o Jardim Aeroporto VI, aprovado em 1991; Jd. Primavera (1982); Pq. Novo Mundo (1997); o Jardim Flórida (1980) e seu prolongamento (1993). A região também está localizada entre diversos loteamentos de chácaras como o Vale da Lua Azul (1991); o Morado do Verde (1978); Chácaras Sto. Antônio e Chácara do Espraiado (1990), dentre outras.

Alguns loteamentos, como o Jd. Santa Bárbara (1988) e seu prolongamento (1998); o Recanto Elimar II (1998) e seu prolongamento (1999); o Vila Real (2000); o José Carlos de Freitas

(2001) e o prolongamento do Jardim Flórida (1993), apresentam baixas densidades habitacionais, onde podemos observar inúmeros lotes vagos e até mesmo quadras inteiras sem ocupação.

Segundo a planta Genéricas de Valores, mostrada na figura abaixo, esta região apresenta também uma das maiores concentrações de lotes com um dos menores valores por m<sup>2</sup> do município.

\* Preço Médio m<sup>2</sup>: R\$164,00

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**FIGURA 20: Planta Genérica de Valores, 2004.**  
**FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.**

**Rede Geral de Abastecimento de Água**

Em relação à análise da rede geral de abastecimento de água, os resultados do censo nos mostraram que os mesmos loteamentos citados acima possuíam um alto índice de precariedade nos domicílios que ainda não estavam ligados à rede geral de abastecimento de água.

**FIGURA 21: Mapa com o resultado da rede geral de abastecimento de água em 1991.**

**FONTE: IBGE – Resultado do Universo do Censo Demográfico de 1991 para Franca-SP. Malha Setorial Digital dos Municípios – ESTATCART, 2001.**

Quanto à situação urbanística dos loteamentos aprovados a partir de 1986, utilizaremos para a análise o relatório técnico de execução das obras de infra-estrutura dos loteamentos

elaborado pela Secretaria de Planejamento de Franca em 2002.

Apesar deste relatório apresentar a situação de apenas 26 loteamentos, ele é um importante registro de avaliação das condições da infra-estrutura existente nos loteamentos. Conforme nos mostra a tabela abaixo, grande parte dos loteamentos aprovados a partir de 1986 ainda no ano de 2002, não possuíam infra-estrutura. Considerando o capítulo anterior, a situação agora exposta nos mostra o reflexo da legislação urbana aprovada, principalmente durante a década de 80, que flexibilizou os parâmetros urbanísticos e os critérios para implantação de equipamentos urbanos, facilitando aos loteadores a execução de loteamentos populares sem infra-estrutura.

Para este estudo também consideramos as fotos satélite do município obtida no ano de 2003. A partir destas imagens, podemos identificar estes loteamentos e ainda outros que não foram considerados pela tabela que, no entanto, também apresentam deficiências quanto à implantação de infra-estrutura.

DATA DE REGISTRO	LOTEAMENTO	OBRAS EXECUTADAS					
		Rede de água potável	Rede de esgoto	Rede de energia elétrica	Rede de galerias pluviais	Guias e sarjetas	Pavimentação
22/12/1992	Jardim Palmeiras	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
25/10/1988	Conjunto Residencial Parque dos Pinhais	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
18/12/1986	Parque Residencial Santa Maria	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
26/06/1989	Jardim Samello III	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
07/06/1990	Jardim Pinheiros I	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
25/11/1991	Jardim Tropical I	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
14/05/1991	Jardim Pinheiros II	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
02/01/1991	Jardim Nossa Senhora Aparecida * (1)	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe
25/02/1991	Jardim Ipanema	completa	completa	Completa	Não executada	Não executada	Não executada
25/11/1993	Residencial Dora Maria	completa	completa	Completa	Não executada	Parcial/incompleta	Parcial/incompleta
13/12/1993	Residencial Olavo Pinheiro	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
01/09/1988	Jardim São Gabriel	incompleta	incompleta	Não executada	Não executada	Não executada	Não executada
17/02/1988	Morada do Sol	completa	Não executada	Completa	Não executada	Não executada	Não executada
29/12/1992	Jardim Tropical II	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
28/12/1994	Jardim Zelinda	completa	completa	Completa	incompleta	completa	completa
26/10/1992	Prolongamento do Jardim Mogiana * (1)	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe	Não existe
30/11/1994	Residencial São Tomaz	completa	completa	Completa	incompleta	Não executada	Não executada

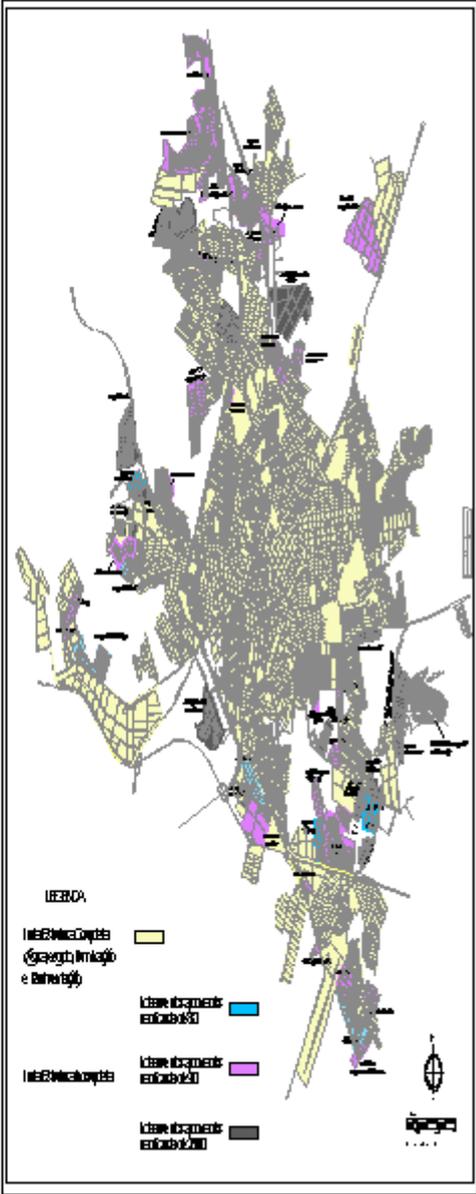
04/03/1992	Residencial Moreira Júnior	completa	completa	Completa	Parcial/incompleta	Parcial/incompleta	Parcial/incompleta
15/05/1995	Recanto Itambé	completa	completa	Completa	completa	completa	completa
27/11/1995	Jardim Paraíso	Não executada	Não executada	Não executada	Não executada	Não executada	Não executada
26/10/1995	Parque D. Pedro I	completa	completa	Completa	completa	completa	Completa
06/11/1992	Jardim Marambaia	completa	completa	Parcial/incompleta	Não executada	Não executada	Não executada
30/11/1993	Jardim Paineira	Completa	Completa	Completa	Incompleta	Não executada	Não executada
28/12/1996	Samel Park	Completa	Completa	Completa	completa	completa	completa
31/10/1996	Jardim Eldorado	Completa	Completa	Completa	Não executada	Não executada	Não executada
03/03/1998	Prolongamento do Jardim Martins	completa	completa	Completa	Não executada	Não executada	Não executada

\*(1) Esse loteamento não consta como existente na Prefeitura Municipal de Franca (verificar possível erro gráfico no nome)

**TABELA 11: Loteamentos sem infra-estrutura ou com infra-estrutura incompleta.**

**FONTE:** Prefeitura Municipal de Franca – Coorplan/Siema. Relatório Técnico de Situação da Execução das Obras de Infra-estrutura de Loteamentos – Fevereiro/2002. Responsável Técnico: Eng. Elder Damião Barbosa. (2002).

No mapa abaixo, podemos identificar os loteamentos citados na tabela 11, além de outros que também apresentaram situação de precariedade, conforme nos mostram as figuras adiante.



This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**FIGURA 22:** Situação da infra-estrutura urbana.

**FONTE:** Mapa organizado pela autora a partir de informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Franca e foto satélite do município para o ano de 2003.



- \* Loteamentos envolvidos em Inquérito Civil público
- \*\* Loteamentos envolvidos em Ação Civil Pública

**FIGURA 23:** Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infraestrutura, situados na região noroeste.

**FONTE:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.



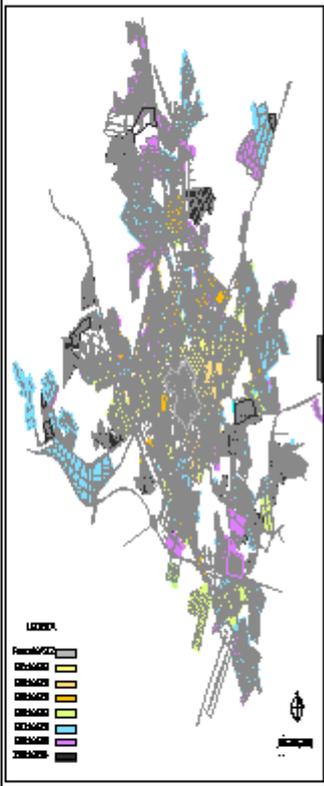
\* Loteamentos envolvidos em Inquérito Civil público

\*\* Loteamentos envolvidos em Ação Civil Pública

**FIGURA 24:** com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região norte.

**FONTE:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.

A espacialização destes loteamentos revela um processo de expansão urbana intensivo e fragmentado a partir da década de 80. O baixo padrão habitacional que acompanhou estes loteamentos ainda revelou que a produção urbana nas décadas de 90 e 2000, mantiveram o modelo periférico de expansão, com índices muito baixos de densidade. É caso do Residencial Paineiras\*\* (1993); Residencial Dora Maria\* (1993), Oswaldo Maciel (1998) e Jardim Cambuí (1999) - loteamentos localizados na região norte do município. No entanto, observa-se que a partir da década de 2000 a concentração dos loteamentos está entre os setores oeste e sudeste, conforme estabelecidos no art. 8º do Plano Diretor – LC 050/03. No mapa abaixo podemos visualizar esta expansão, onde consideramos os loteamentos aprovados até o ano de 2004. (Ver também em anexo tabela 12 – Loteamentos aprovados até o ano de 2004.)



**FIGURA 25: Expansão do município até 2004**

**FONTE –** Mapa organizado pela autora a partir de informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Franca.

Dentre os loteamentos localizados na região noroeste que apresentaram precariedade quanto à infra-estrutura (e não estavam na tabela) estão o Jardim Pulicano\*\* (2001) e o Residencial Sinsaude (2000). Seguindo um pouco para a região oeste, encontram-se o Jd. Simões, aprovado em 1999, que ainda pouco ocupado, encontra-se com diversas vias sem pavimentação e rede de drenagem; e o Jardim Nova Zelinda, aprovado em 1994, com diversos lotes vagos. Também nesta mesma região está o Parque das Esmeraldas, aprovado em 1988, apresentando-se ainda no ano de 2003 em situação de extrema precariedade, além de estar entre os loteamentos que são alvos de ação civil pública. Abaixo, podemos conferir estes loteamentos a partir da foto satélite do município.



This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

**FIGURA 26:** Foto Satélite do município, com a localização mais alguns loteamentos que apresentaram deficiência de infra-estrutura situados na região noroeste.  
**FONTE:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.



\* Loteamentos envolvidos em Inquérito Civil público

**FIGURA 27: Foto Satélite do município, com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região oeste.**

**FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.**

Quanto aos loteamentos situados na região sul do município (ver figura 18), que já abordamos anteriormente, a foto satélite do município nos mostra que ainda em 2003 diversos loteamentos matêm padrões precários de habitabilidade e são ausentes quanto a implantação de infra-estrutura, especialmente em relação a pavimentação e redes de drenagem. Como exemplo citamos o Jd. Aviação, aprovado em 1993; o Jd. Aeroporto VI, aprovado em 1991; o Jd. Primavera (1982); o Parque Novo Mundo (1997); Jardim Flórida (1980) e seu prolongamento em 1993.

Já os loteamentos aprovados na região sudeste, que compreendem uma aprovação mais recente, apresentam baixas densidades habitacionais e também uma grande precariedade em relação à implantação das redes de infra-estrutura. Loteamentos como o Prolongamento do Recanto Elimar (1999); o Prol. do Jardim Flórida (1993) e o Residencial Jovita de Mello (1993) apresentam-se ainda em 2003 com inúmeros lotes vagos e em graves condições de habitabilidade. Quanto aos loteamentos aprovados na década de 2000 como, o Vila Real (2000); Residencial José Carlos de Freitas (2001); Jardim três Colinas (2000); Residencial Ana Dorothéa (2000); Residencial Chico Neca (2000) e Colina do Espraiado (2001), possuem diversos lotes ocupados, apenas com os arruamentos abertos em terra. Abaixo, na imagem satélite, podemos visualizar esta expansão.



\* Loteamentos envolvidos em Inquérito Civil público

**FIGURA 28:** Foto Satélite do município com a localização dos loteamentos que apresentam deficiência de infra-estrutura, situados na região sudeste.

**FONTE:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2006.

## **5.5. Comparando os indicadores durante as décadas**

Nos mapas abaixo podemos verificar que alguns loteamentos melhoram seus índices quando comparados aos resultados do censo de 2000. Como exemplo; o Jardim Alvorada (1961);

Jardim Aeroporto I (1978); Vila Marta (1976); Prolongamento Jardim Aeroporto (1981) e Jardim Primavera\*\* (1982) – lembrando que estes loteamentos apresentaram índices altos de precariedade quanto ao sistema de esgotamento sanitário no censo de 1991.

Todavia, muitos loteamentos que possuíam um bom indicador, quanto à rede de esgotamento em 1991, pioram no ano de 2000. É o caso dos loteamentos; Jardim Noêmia (1982); Vila Hípica (1980); Jardim Flórida (1980) Jardim Paraty (1983); Parque Castelo (1981) e Vila Europa (1983). Esta situação pode ser justificada em razão de ter ocorrido durante a década de 90 a aprovação de diversos loteamentos que apresentaram situação de precariedade quanto à implantação de infra-estrutura. Estes novos loteamentos foram incluídos e somados no cálculo dos indicadores, o que interferiu no resultado do censo de 2000. Dentre eles estão o prolongamento do Jardim Flórida (1993); o Jardim Espraiado (1990)\*; o Recanto Elimar II (1998) e seu prolongamento (1999) e o Jardim Samello IV (1998).

Abaixo, podemos conferir os resultados dos indicadores de esgotamento sanitário para os anos de 1991 e 2000.

**FIGURA 29 : Mapa com o resultado do esgotamento sanitário: Fossa Séptica, Fossa Rudimentar e Vala em 1991 e 2000.**

**FONTE: IBGE – Resultado do Universo do Censo Demográfico de 1991 e 2000 para Franca-SP. Malha Setorial Digital dos Municípios – ESTATCART, 2001.**

No entanto, ao observarmos a figura 27, com a localização destes loteamentos, verificamos que a maioria ainda possui uma baixa densidade, com exceção do Jd. Noêmia (1982) e Jd. Paraty (1983) que, atualmente, possuem grande parte dos seus lotes ocupados.

Nesta região, identificamos que a ocupação urbana nas décadas de 80, 90 e 2000 ocorreu através de loteamentos destinados a baixa renda e muitos, ainda hoje, encontram-se em situação precária quanto à implantação da rede de drenagem e pavimentação. Esta situação é grave diante das diversas voçorocas presentes nesta região, as quais são claramente identificadas na foto satélite. Outro fato preocupante são os diversos loteamentos aprovados no final dos anos 90 e 2000, como o Residencial Jovita de Melo (1998); o Res. Flamboyant (1999) e as Chácaras residenciais Ana Dorothéa (2000) que, sem sua efetiva ocupação e execução das obras de infra-estrutura, já apresentam processos erosivos intensos.

Abaixo, apresentamos a densidade populacional para as décadas de 1990 e 2000, onde a pesquisa considerou a variável de 4 a 6 moradores presentes por domicílio.

**FIGURA 30: Mapa com o resultado do número de domicílios com 4 a 6 moradores em 1991 e 2000.  
FONTE: IBGE – Resultado do Universo do Censo Demográfico de 1991 e 2000 para Franca-SP. Malha Setorial Digital dos Municípios – ESTATCART, 2001.**

Os dados do mapa acima nos mostram que houve uma diminuição da concentração do número de habitantes por domicílios nos loteamentos que, na década de 90, apresentaram maiores densidades. Enquanto que no censo de 1991 havia 109 domicílios com 4 a 6 moradores por domicílio, em 2000 este número passou para 67 domicílios.

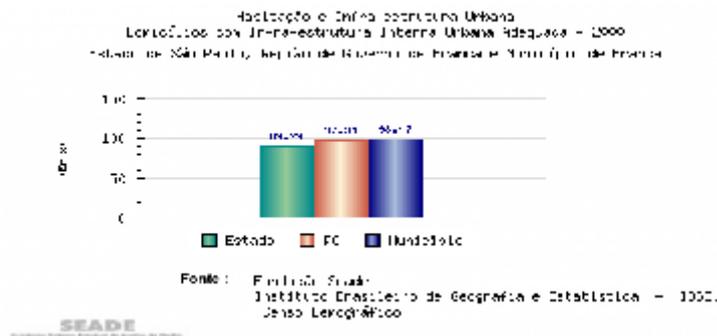
Devemos, no entanto, levar em consideração que neste período – 1990 a 2000, a taxa de crescimento populacional foi de 2,34% ao ano, o que representou uma diminuição comparado às décadas anteriores, onde o crescimento chegou a atingir mais de 5,0% ao ano. Todavia, como já

citamos anteriormente, levou intensa produção de lotes para o período.

Quanto a rede geral de abastecimento de água, o mapa abaixo nos mostra que os indicadores apresentados em 1991 melhoram quando comparados ao resultado do censo de 2000. Sendo eles; Jardim Alvorada (1961), Jardim Aeroporto I (1978); Vila Marta (1976); Prolongamento Jardim Aeroporto (1981) e Jardim Primavera (1982).

**FIGURA 31: Mapa com o resultado da rede geral de abastecimento de água em 1991 e 2000.**  
**FONTE: IBGE – Resultado do Universo do Censo Demográfico de 1991 para Franca-SP. Malha Setorial Digital dos Municípios – ESTATCART, 2001.**

Para concluirmos, abaixo mostramos o gráfico apresentado pela Fundação SEADE com o resultado da condição de infra-estrutura interna dos domicílios no estado de São Paulo.



**FIGURA 32: Percentual dos domicílios com infra-estrutura interna adequada.**

**FONTE:** Fundação SEADE e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Censo demográfico 2000.

Segundo análise da Fundação SEADE, de um modo geral, o município de Franca apresenta condição adequada de domicílios com infra-estrutura urbana interna. De acordo com a Fundação, este indicador se refere à proporção de domicílios que dispõem de ligação às redes públicas de abastecimento (água e energia elétrica) e de coleta (lixo e esgoto), sendo a fossa séptica a única exceção aceita no lugar do esgoto, sobre o total de domicílios permanentes urbanos. Em todas estas modalidades, o município apresentou condições superiores se comparados ao resultado obtido de sua região de governo e do Estado de São Paulo.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# Reflexões Finais

***O “direito à cidade” tem de ser conquistado, e seu pleno reconhecimento é uma etapa essencial da luta mais ampla “pela liberdade da cidade.”***

***(Henri Lefebvre)***

A expansão urbana de Franca deve ser compreendida a partir dos interesses econômicos e políticos dominantes que impulsionaram seu desenvolvimento. Desde a constituição do município como centro comercial, no início do século XIX, os grupos ligados à propriedade fundiária permanecem vinculados ao poder político. O “negócio” do loteamento predomina na lógica de expansão da cidade, defendido por setores hegemônicos da economia do município. Dentre eles, estão os calçadistas, os comerciantes e os proprietários de terra, que utilizam sua participação direta ou indireta na gestão local para beneficiar e impedir as mudanças nesta lógica.

Estes interesses ficaram ainda mais evidentes diante das diversas leis aprovadas ao longo dos anos que mudaram as regras de parcelamento do solo para promover facilidades na aprovação de loteamentos sem infra-estrutura, principalmente para a baixa renda.

No final da década de 90, grandes mudanças ocorreram no cenário urbano de Franca. Gilmar Dominici é eleito prefeito municipal marcando a entrada de um novo grupo político no Poder. Neste momento, há uma proposta de rompimento com as antigas práticas de planejamento, atingindo diretamente os interesses de grupos ligados ao negócio de loteamentos

que combatem intensamente toda a proposta de mudança da legislação urbanística.

Vimos também que, apesar de Franca apresentar condições superiores à média do Estado e de sua região de governo em relação às condições urbanas de seus domicílios, a qualidade urbanística produzida através de inúmeros de seus loteamentos não é aceitável. Visto que a expansão urbana ao longo das décadas, através dos loteamentos aprovados, principalmente nos anos de 80 e 90, ainda em 2000, apresentam graves deficiências de infra-estrutura e sérios problemas ambientais. Estas problemáticas e a procura cada vez mais intensa aos loteamentos de chácaras de recreio clandestinos, somam-se às injustiças de acesso aos serviços urbanos. Diante deste cenário, o Ministério Público participa do processo político, como um ator que busca intervir na perversa dinâmica urbana estabelecida no município.

Em 2004, o grupo de Dominici encerra sua atuação no governo local e em 2005 retorna ao poder os antigos atores políticos, representado por Sidnei Rocha e seu vice-prefeito Ary Balieiro.

Desta maneira, a trajetória de expansão urbana de Franca, permeada de disputas e conflitos em torno da produção imobiliária nos coloca diante de um desafio. O desafio do rompimento com o processo especulativo que, segundo Edésio Fernandes, tem se apropriado da legislação urbanística, segundo suas necessidades, e por conseguinte tem estimulado o processo de periferização dos setores menos favorecidos da população.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

# Referências Bibliográficas

AB'SABER, Aziz N. As boçorocas de Franca. In: DIAGNÓSTICO para plano diretor de desenvolvimento integrado. Franca: PMF, 1969.

AGNELO, Antonio Silva Júnior. Política Urbana e Habitação. 2001. Relatório apresentado na 1ª Conferência Municipal das Cidades. Franca, 2001.

BARBOSA, Agnaldo de Sousa. **Empresário e capital na indústria do calçado de Franca-SP (1920-2000)**. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Estadual Paulista, [s.d.]. Disponível em: <[http://www.abphe.org.br/congresso2003/Textos/Abphe\\_2003\\_51.pdf](http://www.abphe.org.br/congresso2003/Textos/Abphe_2003_51.pdf)>. Acesso em: 2006.

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira e ABIKO, Alex Kenya. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP/ Departamento de Engenharia de Construção Civil, São Paulo, 1998. [Acessado em](#)

BENTIVOGLIO, Júlio César. Igreja e urbanização em Franca: século XIX. In: **História local**. Franca: UNESP/FHDSS/ Amazonas Prod. Calçados, 1997. V. 8.

BENTIVOGLIO, Júlio César. **Os dois corpos da cidade**: a constituição do espaço urbano de Franca no século XIX. 1997. 166f. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Estadual Paulista, Franca, 1997.

\_\_\_\_\_. **Trajétoria urbana de Franca (1859 – 1995)**. Franca: Fundação Municipal “Mário de Andrade”, 1996.

BENTIVOGLIO, Júlio César; MARTINS, Antônio Marco Ventura. **Boa Vista**: um bairro em extinção. Franca: Fundação Municipal “Mário de Andrade”, 1999.

CADERNOS DE ESTUDOS (Faculdade de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis de Franca, SP - FACEF): Instituto de Pesquisas Econômicas e Sociais, v.2, n.1, 2001. Acesso em: <<http://www.facef.br/ipes/>>. Acesso em: 2005.

CARDOSO, Adauto Lucio. Irregularidade Urbanística: Questionando Algumas Hipóteses. mimeo, 2003.

\_\_\_\_\_. A Cidade e seu Estatuto: Uma avaliação urbanística do Estatuto da Cidade. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **Reforma urbana e gestão democrática**: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

CHIQUITO, Elisângela de Almeida. **O (des)controle da expansão urbana e a questão ambiental**: a proliferação das voçorocas de Franca-SP. 2004. ANPPAS – Associação Nacional de Pós-Graduação e

Pesquisa em Ambiente e Sociedade. Paper apresentado no grupo de trabalho 14 – Meio Ambiente Construído. II Encontro da ANPPAS, Indaiatuba-SP, 2004.

FALEIROS, Rogério Naques. **Homens do café: Franca 1880-1920**. 2002. 224f. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.

FELDMAN, Sarah (coord.) 2001. Relatório de Pesquisa **Programas de Gestão Integrada para o município de Franca** – FAPESP (Programa de Pesquisa “Políticas Públicas”) – EESC-USP.

FELDMAN, Sarah e FERREIRA, Mauro. **Gestão do centro da cidade de Franca: uma experiência em curso de planejamento urbano com participação da sociedade civil**. (2002, p.1 e 2).

FELDMAN, Sarah; FERREIRA, Mauro. Programas de gestão integrada: uma nova perspectiva de política urbana para Franca. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL, PROGRAMA UIA-CIMES, “El rol de las ciudades iberoamericanas”. 1999

FERNANDES, Edésio (Org.) **Direito urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

FERNANDES, Edésio. **Legalidade e realidade da legislação urbana**. [S.l.], 1998.

\_\_\_\_\_. Law and urban change in Brazil. London: Avebury, 1995. Apud BARREIROS, Mário Antônio Ferreira e ABIKO, Alex Kenya. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP/ Departamento de Engenharia de Construção Civil, São Paulo, 1998.

FERREIRA, Mauro, FELDMAN, Sarah e RIUL, Marcelo. **O novo Plano Diretor de Franca: Instrumentos Inovadores de Gestão do Uso e Ocupação do Solo**. Resumo expandido apresentado no III Simpósio Nacional de Ciências da Engenharia Ambiental. CRHEA-EESC-USP.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 1997. Vol. 3D – (Coleção sinopses jurídicas)

GRAZIA, Grazia de. Reforma urbana e estatuto da cidade. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

GRUPO DE PLANEJAMENTO INTEGRADO. Diagnóstico para plano diretor de Desenvolvimento Integrado. Franca: Prefeitura Municipal de Franca/ SERFHAU/ FIPLAN, 1972.

INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO. Subsídios técnicos para um plano de controle preventivo e corretivo de erosão para a área urbana do município de Franca, SP. **Parecer Técnico N° 7.149**, Franca, 1998.

JORNAL COMÉRCIO DA FRANCA. Disponível em: <[http:// www.comerciodafranca.com.br](http://www.comerciodafranca.com.br)>. Acesso em: 2006.

LIMA, Cacilda Comássio. **A construção da cidade: Franca, século XIX**. Franca: Universidade Estadual Paulista – FHDSS: Companhia Açucareira Vale do Rosário, 1997. V. 3.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana**, Editora vozes, São Paulo, 2001.

POLÍTICA do desenvolvimento físico. Franca: Prefeitura Municipal de Franca, 1969.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA. Disponível em: <<http://www.franca.sp.gov.br>>. Acesso em: 2006.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e PECHMAN, Robert. *Cidade, povo e nação. Gênese do urbanismo moderno*. Ed. Civilização brasileira. Rio de Janeiro, 1996.

RIBEIRO, Luis C. de Queiroz; SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves. **Desigualdade e exclusão**. Fundação Perseu Abramo, n. 20, 1993. Disponível em: <<http://www.fpabramo.org.br>>. Acesso em: 2006.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.) **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

RINALDI, Dalva M. C. **Boçorocas como condicionantes do crescimento urbano de Franca**. 1982. Dissertação (mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982.

ROLNIK, Raquel (coord). **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

ROLNIK, Raquel Reforma urbana e revisão constitucional: limites e perspectivas. **Revista Proposta**, Rio de Janeiro, n. 57, p.34, 1993.

ROLNIK, Raquel. **Planejamento e gestão: um diálogo de surdos?** São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima, CEPAM, 2001. Disponível em: <<http://www.cepam.sp.gov.br/v10/estatuto/PDF/Parte%20I/07%20-%20Raquel.pdf>> Acesso em: 2005.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves do. **Reforma urbana: por um modelo de planejamento e gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 1996.

VILLAÇA, Flávio. As Ilusões do Plano Diretor. Livro em arquivo PDF distribuído gratuitamente pela internet no endereço [www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html](http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html). São Paulo, edição do autor, agosto de 2005.

## Documentos

ATAS DA CÂMARA MUNICIPAL (1824 a 1900). Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro” – Franca-SP.

CADERNOS DE ESTUDOS (Faculdade de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis de - FACEF) – Franca, SP, Brasil, 2001. 2000, v.2, n.1 (1 semestre de 2001)

CÓDIGO DE POSTURAS (1831 a 1888). Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro” – Franca-SP.

RELATÓRIOS FISCAIS (1831 a 1890). Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro” – Franca-SP.

LEI FEDERAL nº 6766 – de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e expansão urbana.

LEI Nº 2046, 06/01/1972 – Institui o Plano Diretor Físico de Franca, suas normas ordenadoras e disciplinadoras e dá outras providências.

LEI Nº 2.495, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1977. Dispõe sobre alterações de dispositivos da Lei nº 2046, de 06 de janeiro de 1972 e dá outras providências.

LEI Nº 2.497, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1977. Dispõe sobre alterações de dispositivos da Lei nº 2046, de 06 de janeiro de 1972 e dá outras providências. INDEX/2497/DEZEMBRO/1977

LEI Nº 2.628, DE 07 DE JANEIRO DE 1980. Altera dispositivo do Plano de Desenvolvimento Integrado do Município e dá outras providências. INDEX/2628/JANEIRO/1980

LEI Nº 2852, DE 13 DE ABRIL DE 1983. Modifica dispositivos da lei 2046, de 06 de janeiro de 1972, estabelece requisitos complementares à aprovação de projetos de parcelamento do solo e dá outras providências. INDEX/2852/ABRIL/1983

LEI Nº 3.358, DE 23 DE JUNHO DE 1988. Dá nova redação ao artigo 163, da Lei Municipal nº 2.046/72, estabelecendo critérios para a implantação de equipamentos urbanos nos planos de parcelamento de imóveis para fins populares. INDEX/3358/JUNHO/1988.

LEI Nº 3.671, DE 10 DE NOVEMBRO DE 1989. Dá nova redação ao Inciso VII do Artigo 254 da Lei nº 2046/72 (Plano Diretor Físico do Município) e dá outras providências. INDEX/3671/NOVEMBRO/1989

LEI Nº 4.092, DE 29 DE ABRIL DE 1992. Projeto de Lei nº 16/92, de autoria do Ver. Gilmar Dominici. Dispõe sobre alteração da Lei nº 2046/72 (Plano Diretor Físico do Município).INDEX/4092/ABRIL/1992

LEI Nº 4.282, DE 13 DE ABRIL DE 1993. Projeto de Lei nº 30/93, de autoria do Ver. Luiz Carlos Fernandes. Dispõe sobre a revogação da Lei nº 4.092, de 29 de abril de 1992.INDEX/4282/ABRIL/1993

LEI Nº 4.517, DE 02 DE MARÇO DE 1995. Projeto de Lei nº 100/94, de autoria do Ver. Gilmar Dominici. Dispõe sobre alterações da Lei nº 2.046/72 -Plano Diretor Físico do Município e dá outras providências. INDEX/4517/MARÇO/1995

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 8/2001, que institui o Plano Diretor Físico do Município de Franca e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 050 - de 17 de janeiro de 2003. Institui o Plano Diretor do município de Franca e dá outras providências.

## Entrevistas

Antonio Agnello – representante do setor imobiliário de Franca. Realizada em dezembro de 2004.

Dr. Paulo César Côrrea Borges - 1º Promotor de Justiça – promotoria de Justiça Cível de Franca. Realizada em fevereiro de 2006.

Dr. Lincoln Bueno Alves - 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registros Civil de Franca. Ex presidente do Instituto Brasileiro de Registros Imobiliários do Brasil (IRIB).

Realindo J. M. Júnior - Ex-chefe de Gabinete de Maurício Sandoval Ribeiro; ex-diretor Geral da Câmara Municipal de Franca e atual Secretário da Câmara. Entrevista realizada em fevereiro de 2006.

Aurélio Sivieiro – Engenheiro Elétrico. Entrevista realizada em novembro de 2006.

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

# Anexos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em atendimento à solicitação da Sra. Natália Minerva Mulimari e por determinação, os procedimentos em andamento e em fase de fiscalização sob a presidência do Exmo. Sr. Dr. Paulo César Corrêa Borges, digníssimo Promotor de Justiça de Franca, na Área de Habitação e Urbanismo, são os seguintes:

Proc. Prep. de I. C. N.º	Loteamento	Loteador
1.05/1997	Loteamento Parque Florestal	Sra. Maria de Lourdes Anna
2.13/1998	Loteamento Residencial Apas Vive	Transação Imobiliária
3.03/1999 4.05/1999	Loteamento Jd. Centenario Loteamento Pôrto de Franca	n/c
5.13/1999 6.28/2002	Loteamento Jd. Angéla Rosa II Loteamento Galiléia do Bom Jardim	Nairino Constantino Sr. Ueli Pedro Ricardo Gallesio do Bom Jardim
7.02/2005	Loteamento Monte Alegre	S/C Ltda Sra. Orenolite Roque de Matos e Leonilda Pereira

Nada mais.

Franca, 20 de maio de 2006

Fabien Henrique de Lima  
Chefe de Promotoria



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Comarca de Franca, sob a presidência do DD, 2º Promotor de Justiça, Dr. Carlos Henrique Gasparoto, possui em andamento os Procedimentos Preparatórios de Inquéritos Cíveis e Ações Cíveis Públicas abaixo relacionadas:

- Procedimentos Preparatórios de Inquéritos Cíveis

02/97	Loteamento Residencial Porto dos Senios
04/98	Loteamento Morada dos Senios
06/98	Loteamento Recanto Lua Dourada
07/98	Loteamento Residencial Dora Maria
09/06	Loteamento Inpupã
10/06	Loteamento Bonsucesso
11/06	Loteamento Jardim Luíza II
13/98	Loteamento Condomínio Betel
12/06	Unidade da FEBEM e Centro de Detenção Provisória
15/98	Loteamento Recanto Ouro Verde
16/98	Loteamento Fazenda Antônio Prado
19/05	Loteamento Estância Tropical
22/05	Loteamento da CID 01 - São José da Bela Vista
23/05	Residencial Veneza I
23/05	Residencial Veneza II
24/05	Residencial Veneza III
25/02	Loteamento Jardim Sanelle V
26/02	Loteamento Condomínio Real Campeste
30/03	Loteamento Condomínio Vale dos Esquilos
30/06	Conjunto Habitacional na Av. Jaime Tellini
31/06	Conj. Hab. na R. Monsenhor Joaquim Correia
25/06	Loteamento Residencial das Azevias
36/06	Precios da Av. Abrahão Brickman, cultura nº 861
43/05	Loteamento Residencial Amazonas
58/01	Pref. Mun. De Franca - Jardim Portinari
58/02	Loteamento Residencial Santa Família
65/02	Loteamento Cambuí - Assoc. Comunitária, Nossa
65/05	Câmara Munic. Franca e Prefeitura Munic. de Franca
70/03	Loteamento "Residencial Canadá"
72/05	Loteamento Residencial Donato
75/05	Loteamento Residencial São Domingos
83/04	Prefeitura Municipal de Ribeirão Corrente



**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

86/01	Loteamento Chácara São Paulo
105/05	Orcunilho Rocio Matos - Pref. Munic. Rib. Corrente
150/06	Loteamento "Parque Maena"
155/06	Loteamento "Residencial Palermo"
157/04	Conjunto Residencial Dr. João Ribeiro Conrado
157/06	Loteamento Franca Polo Clube
158/05	Loteamento Vale Belo
158/06	Terreno p/ Construção do Centro de Detenção
163/05	Loteamento Recanto Taveira
164/06	Loteamento "Polo Industrial Amazonas I"
171/06	Illuminação Rua Gino Balerini, 1100 - Jardim
172/06	Loteamento "Residencial Engenho Queimado"
173/05	Matéis - Bairro Jardim Guanabara
174/04	Loteamento "Jardim Anita"
186/04	Loteamento Jardim Pálciano
189/06	Condomínios Recanto Campestre
192/06	Loteamento "Residencial Julio D'Élia"
193/04	Polo Industrial São Bernardo
193/05	Loteamento "Morada do Verde"
196/03	Loteamento Recreio Bela Vista
204/06	Loteamento "Residencial Santa Clara"
208/06	Loteamento "Parque Moena"
211/06	Câmara Municipal de Franca
214/01	Loteamento Rancho Doce
217/02	Loteamento Vila Real
217/04	Loteamento Alto da Boa Vista
219/02	Loteamento Parque das Árvores
226/05	Loteamento Recreio Jardim
239/04	Loteamento Jardim Paulo Archetti
244/05	Loteamento Curtume ros II
248/04	Loteamento Polo Industrial Abílio Nogueira
260/05	Loteamento Jardim Vera Cruz III
279/06	Loteamento Colina do Espraiado
340/05	Residencial Villageo San Rafael
372/00	Loteamento Recanto Asas da Paz
411/05	CPFL - Cia. Paulista de Força e Luz
421/05	Mamo Marciano

- Ações Cíveis Públicas

- Proc. nº 104/02 - 1ª V.C. - Loteamento Vale Verde  
Proc. nº 42/02 - 5ª Vara Cível - Parque do Mirante  
Proc. nº 30/02 - 4ª Vara Cível - Loteamento Santa Marcelina  
Proc. nº 1382/02 - 1ª V.C. - Loteamento Bem Jardim  
Proc. nº 1.859/02 - 5ª Vara Cível - Jardim Palmeiras  
Proc. nº 1.909/02 - 1ª Vara Cível - "Tunizão"  
Proc. nº 1.915/02 - 5ª Vara Cível - Portal dos Indaiás  
Proc. nº 2.242/02 - 4ª Vara Cível - Morada do Arco-Íris  
Proc. nº 2.99/02 - 8ª Vara Cível - Caminhos de São José

**This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Proc. nº 2267/02 – 4ª Vara Cível – CDHU – Cj. Vicente Leporace  
Proc. nº 2558/02 – 3ª Vara Cível – Recanto Esperança  
Proc. nº 3083/02 – 4ª Vara Cível – Jardim Eldorado  
Proc. nº 2958/02 – 2ª Vara Cível – Recanto Eldorado  
Proc. nº 5354/03 – 1ª V.C. – Loteamento Jardim Primavera  
Proc. nº 967/04 – 2ª V.C. – Loteamento Parque dos Ipês  
Proc. nº 937/04 – 4ª V.C. – Loteamento São Carlos  
Proc. 2967/04 – 3ª V.C. – Loteamentos Capim Mimoso, Chácara Verde e Bom Jardim  
Proc. nº 315/04 – 4ª V.C. – Loteamento Jardim Panorama  
Proc. nº 720/04 – 1ª V.C. – Loteamentos Recanto Aprazível e Campestre Ouro Verde  
Proc. nº 692/04 – 2ª V.C. – Loteamento Jardim Paraíso  
Proc. 347/04 – 3ª V.C. – Recanto Ica Dourada  
Proc. 980/04 – 4ª V.C. – Residencial Amazonas  
Proc. 1424/04 – 4ª V.C. – Recreio Campo Belo  
Proc. 336/04 – 5ª V.C. – Residencial Porto dos Sonhos  
Proc. 2372/05 – 3ª V.C. – Desafetuação – Residencial São Vicente  
Proc. 2881/03 – 5ª V.C. – APRICO – Fernando Antônio Carlos Figueiredo – Rincão Corrente  
Proc. 1694/00 – 3ª V.C. – Tarsó Construtora e Outros  
Proc. 1258/02 – 2ª V.C. – Loteamento Quinta do Bosque  
Proc. 1494/02 – 2ª V.C. – Bárbara Agropecuária  
Proc. nº 1619/02 – 2ª V.C. – Prolongamento Santa Bárbara  
Proc. nº 1245/03 – 3ª V.C. – Loteamento “Condomínio Giancarli”  
Proc. nº 1794/03 – 3ª V.C. – Loteamento “Recanto Calina”  
Proc. nº 1850/02 – 3ª V.C. – Prefeitura Municipal de Franca – Gilmar Domíngi (Infraestrutura do Santa Bárbara)  
Proc. nº 2076/02 – 2ª V.C. – Jardim Demônio ✓  
Proc. nº 3321/03 – 1ª V.C. – Parque das Esmeraldas  
Proc. nº 2891/03 – 5ª V.C. – Loteamento Portal de Minas  
Proc. nº 993/03 – 4ª V.C. – Loteamento Santa Edwíges  
Proc. nº 720/04 – 1ª V.C. – Residencial Aprazível – Antônio Belotti  
Proc. nº 2337/04 – 3ª V.C. – Tarsó Construtora  
Proc. nº 2194/02 – 5ª V.C. – Loteamento Patrimonial Caminhos de São José  
Proc. 2307/05 – 5ª Vara Cível – Associação dos Moradores e Proprietários da Vila Hípica.

Em 14 de julho de 2006, Eu,  (Geisla Mara Pimentel  
Carvalho), Oficial de Promotoria digitei e subsc.

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário
Vila Aparecida	25/10/1925	De propriedade de Felix Balerini, Dr. José de Oliveira Lopes e Beneglides Barbosa Saraiva. No entanto a S.A. Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes era a

		administradora
Vila Nicácio n. 1	29/04/1929	Jerônimo Barbosa Sandoval e sua esposa Adriana Nicácio Sandoval.
Vila Santo Antonio	08/08/1929	
Vila Monteiro	06/04/1933	
Vila Santos Dumont	10/03/1938	Propriedade da PM de Franca
Prolongamento Vila Santos Dumont	24/04/1938	João Alves Leite
Vila Chico Júlio	24 -05-1938	De propriedade dos sucessores de <b>Francisco Alves Leite</b> e pelos demais herdeiros João Alves Leite, José Alves Pereira Leite, Joaquim Leônico Junior Alves Leite
Vila Flores	05/09/1946	
Vila Coronel Antônio Jacinto	29/12/1947	

**TABELA 2: Loteamentos aprovados até a década de 40.**

**FONTE: O nome dos loteamentos foram obtidos a partir de RINALDI, Dalva M. C. (1982), os quais também receberam algumas correções quanto a datas de aprovação. No entanto, quando estes dados foram comparados com os dados do 1º cartório de registro de imóveis, verificamos que muitos deles não encontravam-se registrados. É o caso de Vila Santo Antônio, Vila Monteiro, Vila das Flores e Vila Coronel A. Jacinto.**

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário
Vila Nossa Senhora das Graças	02/03/1951	Loteamento não regularizado – Não consta no cartório registros sobre seu proprietário
Jardim Francano	02/05/1951	Proprietários e loteadores: Adelino Ribeiro e Beatriz Ribeiro e Maria Ribeiro – mas também eram representados por sua procuradora: Concessionária Organização Imobiliária Coutinho & CIA. Ltda
Bairro Higienópolis	02/10/1951	Maria Gomes da Silva. Dr. Antonio Arruda ele assinou como procurador
Vila Exposição	27/12/1951	Moacyr Vieira Coelho e Antonio Alves da Silva
Vila Duque de Caxias	31/12/1951	Edson Ferreira Silva e sua esposa Civieta Maranhã Ferreira
Vila Industrial	03/03/1952	Francisco Barbosa Ferreira Júnior
Vila Jardim Consolação	22/07/1952	Proprietário José Gonsalves Representado pela Organização Imobiliária São Paulo
Vila Raycos	17/01/1953	Alfredo Henrique Costa (prof. de direito e jornalista)e Vicente Raymundine (comerciante)
Vila Nicácio 2	22/04/1953	Geronyimo Barbosa Sandoval
Vila N. S. de Fátima	17/07/1953	Benevides de Freitas e Gabriela Lima de Freitas. Esta propriedade era anteriormente de Tarcisio Alves Leite
Vila Clementino	26/08/1953	Trata-se de uma viela com construção. Não há registro no cartório de imóveis nem na prefeitura sobre o seu proprietário
Vila Santa Rita	11/11/55	Irineu Pinto e sua esposa e Maria Del Carmen Teruel Pinto; Afonso Pinto e sua esposa Maria do Carmo de Mello Pinto; José Décio Pinto e sua esposa Geraldina Silva Pinto; João Batista de Aguiar e sua esposa Maria Enith Pinto Aguiar e Maria Luiza Pinto
Vila Jardim Califórnia	25/11/55	Waldomiro dos Santos e Heitor Coelho Coutinho
Vila Patrício	01/01/56	João Carrenho Gimenes e sua esposa Carmen Martins Fernandes
Vila Imperador	27/01/56	Haroldo Vieira de Toledo e sua esposa e Adair Carvalho de Toledo
Vila Aparecida – prolongamento	23/02/56	João Hertz e sua esposa Cacilda Scarabucci Hertz
Vila Santa Cruz	28/05/56	Amélio Heitor Alves e sua esposa Zaira Faggioni Alves
Vila Bairro Jesus Maria José	28/05/56	Irmã Leontina Maria Imaculada de Freitas. Nome civil Leontina Laudelina de Freitas
Jardim Conceição Leite	03/08/56	Joaquim Leônico Alves Júnior
Vila Jardim Paulista	08/08/56	Waldomiro dos Santos, Jonas Alves Ferreira e Augustinho Rezende de Araújo
Jardim Consolação – prolongamento	16/11/56	José Gonsalves. Representado pela Organização Imobiliária São Paulo
Vila Sta. Cruz – prolongamento	31/12/56	Não consta registro de loteamento com esta denominação
Vila Jardim Samello	24/01/57	Valentim Miron Sanches. O Procurador era Miguel Sálvio de Mello. Originalmente a propriedade era de Nicésio Mesquita e Maia Luiza de Mesquita.
Vila Imperador	04/06/57	Haroldo Vieira de Toledo
Jardim Boa Esperança	08/06/57	Luiz da Silva Diniz, Milton Barbosa. Onde o lugar era denominado Chácara Boa

		Esperança. Originalmente a propriedade foi adquirida de Deoclécio Deodato Diniz Júnior e esposa e Yolanda Pedro Diniz
Bairro São José	13/06/57	Sociedade de Instrução Popular e Beneficência
Vila Scarabucci	14/06/57	Carlos Scarabucci e Ivo Scarabucci
Jardim Paulista – prolongamento	26/07/57	João Batista Cintra
Jardim Ângela Rosa	16/01/58	José Pedro. Anteriormente, a propriedade originou de Antonio de Freitas e sua mulher Maria Alcione Vieira de Freitas
Vila Santa Luzia	26/04/58	Antonio Francisco Leônico, Vicente de Paula Leônico e Joaquim Leônico Alves
Jardim América	21/05/58	Pedro Bernabé Cortez e sua esposa Maria Garcia Sanches; Aureliano Bernabé Cortez e sua esposa Maria Baena Palomo; José Bernabé Cortez e sua esposa Joana Maldonado e Antonio Bernabé Cortez e sua esposa Ana Ponciana Vieira
Vila Catocos	21/08/58	Maria Berdu Garcia e Dulce Helena Berdu Garcia
Vila Chico Júlio – prolongamento	11/03/59	Francisco Alves Leite e demais herdeiros, João Alves Leite, José Alves Pereira Leite, Joaquim Leônico Junior Alves Leite
Vila Santa Luzia – prolongamento	20/03/59	Antonio Francisco Leônico, Vicente de Paula Leônico e Joaquim Leônico Alves
Vila Santa Maria do Carmo	21/12/59	Instituição Família Cavalheiro Caetano Petrágia (INFACAP)

**TABELA 4: Loteamentos aprovados na década de 50.**

**FONTE: O nome dos loteamentos aprovados foram obtidos a partir de RINALDI , Dalva M. C. (1982). Os dados restantes – Proprietários responsáveis pelos loteamentos foram organizados pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.**

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário - Responsável pelo loteamento
Jardim Alvorada	26/01/61	Walter Antonio de Oliveira
Jardim Francano – prolongamento	13/07/61	José Jacinto da Silva e sua esposa Ruth Conrado Jacinto
Parque São Jorge	17/07/61	Elias Nassif Sobrinho e sua esposa Helena Bassalo Nassif; Alfredo Nassif e sua esposa Maria Coutinho Nassif; Emílio Nassif e sua esposa Eunice Maniglia Nassif; Iper Nassif e sua esposa Benedita Moura Nassif e D. Adélia Iper Nassif
Vila Duque de Caxias – prolongamento	24/10/61	Fundação Educandário Pestalozzi
Jardim Maria Rosa	26/05/62	Tarcisio Alves Leite e sua esposa Maria Rosa Pimenta
Jardim Planalto	02/10/62	Antonio Totoli
Vila Nossa Senhora das Graças – prolongamento	01/0/64	Loteamento não regularizado
Recreio Campo Belo	16/10/65	Bernardino Pucci e sua esposa Zuleika Lima Pucci
Vila Jardim Bethânia	28/11/66	Dr. Wilson Newton de Mello e Dr. Antonio Vieira de Oliveira
Jardim Brasilândia	30/12/66	Onofre Sebastião e sua esposa Regina Miele Gosuen
Vila Monteiro – prolongamento	03/03/67	Verrissimo Monteiro Malta, Francisco Monteiro Malta, Ildefonso Monteiro Malta, Pedro Monteiro Malta, Antonio Mendes Malta e Pedro de Oliveira
Jardim Marília	28/04/67	Gastão Pucci Pulicano, Dr. Antônio Vieira de Oliveira e Dr. Wilson Newton de Mello
Vila França	27/10/67	Dr. Maurício Costa França e sua esposa Janete Haddad França
Vila Rezende	17/11/67	Antônio Resende de Araújo, Alípio Rezende de Araújo e Gabriel Lopes da Silva
Vila Cel. Antonio Jacinto – prolongamento	23/11/67	José Jacinto da Silva e sua esposa Ruth Conrado Jacinto
Jardim Roselândia	20/12/67	Cooperativa Habitacional dos Empregados e Técnicos de Ribeirão Preto e Região
V. Santa Rita – prolongamento	10/04/68	José Eduardo Pinto, Irineu Pinto, Afonso Pinto, Maria Enide Pinto, José Décio Pinto e Maria Luiza Pinto
Vila Molina	31/05/68	Não consta nenhum registro de loteamento com esta designação
Bairro Higienópolis – prolongamento	95/06/68	Maria Gomes da Silva
Vila Santa Terezinha	05/07/68	Flávio Rocha e sua esposa Lina Picchioni Rocha
Jardim Dr. Antônio Petrágia	27/09/68	Instituição Família Cavalheiro Caetano Petrágia (Infacap)
Jardim Seminário	27/11/68	Sociedade de Instrução e Colonização
Jardim São Francisco de Assis	27/09/68	Não consta nenhum registro de loteamento com esta designação
Jardim do Éden	27/11/68	José Darcy Franceschi e sua esposa Anuanciata Wanda Tortoro Franceschi
Jardim São Luiz	30/01/69	Maria Martha de Freitas Diniz
Parque Progresso	30/01/69	José Gabriel de Mello Franco, José Newton Monteiro, Dr. Cássio Francisco de Salles

		Lourenço, Jarbas de Andrade Franco
Vila Santa Rita – prolongamento	26/03/69	José Eduardo Pinto, Irineu Pinto, Afonso Pinto, Maria Enide Pinto, José Décio Pinto e Maria Luiza Pinto
Parque Progresso (prolongamento) n.2	18/04/69	Flávio Rocha e sua esposa Picchioni Rocha
Parque Progresso (prolongamento) n.3	14/05/69	Flávio Rocha e sua esposa Picchioni Rocha
Jardim Guanabara	03/07/69	Imobiliária Francana
Vila Santa Terezinha – prol.	08/07/69	Imobiliária Rota S/C Ltda, Drs. Paulo César Figueiredo Taveira, Geraldo Américo Taveira e Flávio Rocha Filho.
Jardim Lima	31/12/69	Francisco Antonio de Lima e sua esposa Lydia Ballerini de Lima
Vila S. Sebastião	31/12/69	Dr. Antonio Arruda e sua esposa Dinoraide Figueiredo Arruda, João Ferracioli e sua esposa Guilson Abdala Ferracioli e Moacir Alvarenga de Figueiredo
Bairro S. Vicente de Paulo	31/12/69	(nada consta) – existe o registro do loteamento Jardim São Vicente – proprietária – São Vicente de Paulo

**TABELA 5: Loteamentos aprovados na década de 60.**

**FONTE: O nome dos loteamentos aprovados foram obtidos a partir de RINALDI, Dalva M. C. (1982). Os dados restantes – Proprietários responsáveis pelos loteamentos foram organizados pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.**

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário - Responsável pelo loteamento
Vila Jardim Riviera	28/01/70	Mauro Roberto Moreira e Ernesto Moreira Neto
Vila Santa Teresa	15/05/70	Lourenço Peres Pacheco e sua esposa Maria Righeti Peres
Jardim Progresso – prolongamento	18/05/70	Geraldo Américo Taveira e sua esposa Lenita Rocha Taveira e Flávio Rocha e sua esposa Isalete Carraro Rocha
Jardim Lima – prolongamento	18/05/70	Augustinho Resende de Araújo, Gabriel Lopes da Silva e Dr. Miguel Diniz da Silva
Bairro Santo Agostinho	19/05/70	Sociedade Agostiniana de Beneficência e Educação
Vila Teixeira	20/05/70	José Vitorino Teixeira
Vila Júlio Ferraro	05/06/70	Não consta registro de loteamento com esta denominação
Jardim Pedreiras	27/10/70	Não consta registro de loteamento com esta denominação
Vila Pandolfo	29/10/71	Loteamento não regularizado
Vila Champagnat	24/12/71	Associação Brasileira de educação e Cultura
Vila Pedigoni	18/10/72	Antônio Pedigoni
Vila Independência	1973	Liga de Assistência Social e Educação Popular – Lasep
Vila Europa	1974	Pedro José Gonzáles
Vila Marta	1976	Sr. Mário Alves Batista
Jd. Santana	29-12-1976	Miguel Diniz da Silva
Vila Carrenho – plano de urbanização de terreno	30-06-1976	José Carrenho Gimenes e outros
Jardim Veneza	29-01-1976	Áurea de Freitas
Villa Guilherme – plano de urbanização de terreno	08-09-1976	Sr. Guilherme Garcia Lopes
Parque das Acácias	09-09-1976	Dra. Norik Yamagata Vieira e outros.
Villa Allan Kardec	27-09-1976	Fundação Espírita Allan Kardec
Parque dos Limas - Plano de urbanização de Terreno	22-11-1976	Maurício Costa França
Parque Francal	23-11-1976	Jarbas de Andrade Franco e outros
Jardim Bueno	1976	Saulo de Gouveia de Figueiredo e outros
Prolongamento Jd. Brasilândia	1976	Onofre Sebastião Gosuen
Nova Franca – Plano de Urbanização de Terreno	30-12-1976	Nova Franca Materiais para Construção e Imobiliária Ltda
Vila Santa Helena	21-01-1977	Manoel Gomes Sanches e outros
Jardim Regina Helena	21-01-1977	Francisco Barbosa Ferreira Júnior

Prolongamento Vila Industrial	26-01-1977	João Quirino de Souza Júnior e outros
Prolongamento Jardim do Éden	28-01-1977	José Martiniano de Oliveira
Parque Universitário	06-07-1977	Dr. Ailton Benedini e Dr. José Iancha Filho
Parque Boa Vista	17-10-1977	Fábio Celso de Jesus Liporoni
Plano de Urbanização de Terreno Jardim Sta Efigênia	27-10-1977	Sebastião Astolfo Pimenta
Vila Santa Helena	1977	João Gomes Sanches e sua esposa Adília Pereira Gomes Sanches, Euripedes Gomes Sanches e sua esposa Luzia Batarra Gomes, Encarnação Gomes Sanches, Manoel Gomes Sanches e sua esposa Adilce Chieregatto Gomes, Ana Gomes Figueiredo e sua esposa Luis Gonzaga Figueiredo, Francisco Gomes Sanches e sua esposa Elisa Aparecida Jatti Gomes, Henena Gomes Barbosa, Joaquim Falleiros Barbosa e Aurora de Paula Gomes.
Jardim Centenário	1977	Orville Silvério Pereira e Silva - Loteamento não regularizado
Parque Vila Isabel	07-03-1978	Engenharia e Construções Balieiro LTDA
Jardim Aeroporto	13-06-1978	Imobiliária Francana S/C Ltda (proprietário João Luiz Oliveira Lima)
Morada do Verde	07-07-1978	Pirâmides S/C Ltda. Imobiliária e Administradora
Prolongamento Vila Santa Terezinha	28-07-1978	Drs. Paulo César Figueiredo Taveira, Geraldo Américo Taveira e Flávio Rocha Filho
Bairro São José – Prolongamento Espólio de Vicente Scarabucci	15-09-1978	Espólio de Vicente Scarabucci
Bairro São José Prolongamento Leste	19-10-1978	José Vinícius Jacó (QUAL É SUA IMOBILIÁRIA?)
Jardim Castelo Soberano	17-11-1978	Associação dos Empregados no Comércio de Franca. Diretor Presidente Sr. Marçal Albuquerque
Prolongamento do Jd. Aeroporto	29-11-1978	Castro Eugênio Liporoni e mulher
Jardim Dermínio	30-01-1979	Dermínio Imóveis S/C Ltda
Jardim do Líbano	31-07-1979	Imobiliária do Líbano S/C Ltda
Parque Sumaré	27-09-1979	Antonio César Rodrigues de Paula Imóveis
Belvedere dos Cristais	27-09-1979	S/A Empreendimentos Imobiliários Bandeirantes
Jardim Redentor	1979	Sr. Dr. Antonio Arruda Baldijão

**TABELA 8: Loteamentos aprovados na década de 70.**

**FONTE:** Até o ano de 1977, os dados em relação aos loteamentos aprovados e de RINALDI, Dalva M. C. (1982). Os dados restantes – Proprietários responsáveis pelos loteamentos e loteamentos aprovados até 1979 foram organizados pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário - Responsável pelo loteamento
Jardim Aeroporto II	25-01-1980	Imobiliária Francana
Jardim Paulistano	28-01-1980	Imobiliária Irmãos Taveira S/C Ltda
Parque Vitória Régia	05-02-1980	Emidio D'Alonso
Parque Continental – Plano de Urbanização de Terreno	06-02-1980	Olívio Rodrigues Peres e Antonio Augusto Jardim
Parque das Candeias	07-02-1980	Agostinho Galgani da Silva
Prolongamento Vila Isabel	26-02-1980	Vila Isabel S/C Ltda
City Petrópolis	01-04-1980	Imobiliária e Incorporadora São Pedro S/C Ltda, por seu sócio Eurico Barbosa Ganesella. *Área de terras situada em Miramontes, na Fazenda Petrópolis
Jardim das Palmeiras	18-04-1980	Francisco de Paula Souza
Jardim Flórida	09-05-1980	Lipman – Empreendimentos, Negócios, Participações S/C Ltda
Jardim Paraíso	17-06-1980	Dr. Miguel Diniz da Silva
Jardim Brasil	26-06-1980	Kleber de Souza
Vila Hípica	12-11-1980	Projeto, Administração, representações e Empreendimentos Ltda
Vila Pedigone	19-12-1980	Sr. José Domingos da Silva

Vila Tótoli	7-10-1980	Imobiliária Tótoli
Jardim Martins	23-10-1980	Sr. Antonio Dias Martins Imóveis S/C Ltda – por seu diretor Antonio Martins Garcia
Prolongamento Vila Imperador	12-06-1981	Imobiliária e Incorporadora Padrão S/C Ltda
Parque Sta. Adélia	10-10-1981	União- Empreendimentos, Negócios e Participações S/C Ltda
Jardim São Miguel	22-12-1981	Delta Empreendimentos, Negócios e Participações S/C Ltda
Parque das Árvores	1981	Abel Vergani Filho e outros
Parque Cecap	27-01-1981	Cia Estadual das Casas Populares
Recanto Bom Jardim - chácaras (regularizado em 2005)	23-06-1981	Agro-Pastoril Bom Jardim S/C Ltda
Recanto Fortuna – chácaras	31-07-1981	Imobiliária Itaipu S/C Ltda
Prolongamento do Jardim Petrágia	26-08-1981	Sr. Miguel Moreira Garcia
Jardim Jacinto Nery	05-10-1981	Sr. Édson Nery
Residencial Baldassari	20-10-1981	Conselho Particular de Franca, da Sociedade São Vicente de Paulo
Parque do Castelo	17-12-1981	Sanches, Querino, Empreendimentos_Imobiliários S/C Ltda
Jd. Sta. Eugênia	9-08-1982	Imobiliária Nassif Sobrinho S/C Ltda
“Vila Santa Maria do Carmo” (regularização na gestão Maurício Sandoval) Obs. Fica ratificada a aprovação do loteamento que se operou em 21 de dezembro de 1959	16-11-1982	Imobiliária Tótoli S/C Ltda
Jardim São Luis II	03-05-1982	Imobiliária São Luis S/C Ltda
Jardim Noêmia	03-05-1982	L.J.N. Imóveis S/C Ltda
Vila Pedigone II	16-06-1982	Sr. José Domingos da Silva
Jardim Primavera	05-08-1982	Lipman – Empreendimentos, Negócios e Participações S/C Ltda
Jardim Portinari	05-10-1982	Balheiro, Camargo e Bötto S/C Ltda
Jardim Maria Rosa	29-10-1982	Dr. Antonio Arruda
Jardim Barão	16-11-1982	Emílio Nassif Imóveis
Jardim Samello * O Decreto 4704 de 1982 Convalida a aprovação do loteamento denominado Jardim Samello. O mesmo foi operado pelo protocolo 851 de 1957	01-12-1982  *Parcelamento constituído em 1957	Valentim Miron Sanches. O Procurador era Miguel Sálvio de Mello
Jardim Piacuzzi	22-12-1982	Piacuzzi, Participações, Negócios S/C Ltda
Prolong. Vila Santa Rita	31-12-1982	Antonio Henrique Pereira Meirelles e esposa Marta Schirato de Paula e Silva Meirelles
Jardim Aeroporto III	31-01-1983	Imobiliária Francana S/C Ltda
Vila Rezende	Regulariza em 31-01-1983, no entanto foi aprovado em 10-11-1967	Antonio Rezende de Araújo
Regularização Prolongamento do Jardim Francano	25-03-1983	Sebastião Écio Volpe e outros
*Decreto 4.774/83 Convalida a aprovação do loteamento denominado “Jardim Roselândia e dá outras providências. Jardim Roselândia * Tal parcelamento foi operado pelo processo 4.719 de 1967	28-03-1983  Loteamento constituído em 1967	Onofre Sebastião Gosuen
Regularização loteamento Villa Europa	10-05-1983	Ginez Gonzáles
Parque Sta. Hilda	31-10-1983	Sta. Hilda Imobiliária S/C Ltda
Vila Santa Cruz	Regularização em 31-01-1983, no entanto aprovado anteriormente pelo Talão n. 307 de	Amélio Heitor Alves

	28-05-1956	
Village do Sol (rural)	17-01-1983	Sophia, empreendimentos Imobiliários S/C LTDA  A gleba de terras é de propriedade de Fernando Mercado –advogado. Situado na Fazenda Santa Clara.
Parque Dr. Carrão	10-06-1983	Imobiliária Esmeralda S/C Ltda
City Consolação	10-06-1983	ARCFRAN - Empresas, Negócios e Participação S/C Ltda
Jardim Paraty	23-12-1983	CIATEC – Participações e Empreendimentos S/C Ltda
Vicente Leporace	1983	Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Jardim Palma	14- 02 -1984	Caleiro Palma Empreendimentos Imobiliário S/C Ltda
Distrito Industrial I	15-02-1984	Prefeitura Municipal de Franca
Jardim Maria Gabriela	28-12-1984	Imobiliária Alfredo Nassif S/C Ltda
Morada do Sol (chácaras de recreio)	18-07-1985	Luiz Marques de Abreu – Agricultor e residente e domiciliado na fazenda Bom Jardim
Parque Residencial Sta. Maria	25-07-1986	Amazonas - Construtora Ltda
Parque dos Mutirantes	02-06-1986	Propriedade: Prefeitura Municipal de Franca
Parque dos Pinhais	29-10-1986	Companhia Habitacional de Ribeirão Preto – COHAB/RP
Jardim São Vicente II	03-02-1987	Maxplan – Empreendimentos Imobiliários Ltda
Parque Florestal	19-03-1987	Luiz Marques de Abreu
Chácaras Ouro Verde	14-08-1987	Leonídio Vilioni
Parque Piratininga	14-04-1988	João Cassis Netto
Jardim Santa Bárbara	06-06-1988	Augusta Maria e Filhos, Agropecuária Ltda
Jardim São Gabriel	09-06-1988	Jardim São Gabriel Agro-Pecuária Incorporadora Anawate Ltda. Obs. (área de propriedade de Walter Anawate)
Parque das Esmeraldas	09-06-1988	Imobiliária Esmeralda – sócio proprietário - Nassif
Jardim Aeroporto IV	31-08-1988	Imobiliária Francana S/C Ltda -
Residencial Paraíso	03-10-1988	França Imóveis S/C Ltda
Jardim São Lourenço	19-01-1989	Lourenço Peres Pacheco
Jardim Pinheiros	24-02-1989	Pontual – Administração de Empreendimentos S/C
Jardim Samello III	29-01-1989	MISAME – Comércio, Indústria, Participação e Administração S/A
Jardim Miron	19-01-1989	João Miron Gonçalves e Outros
Jardim Samello Woods	21-08-1989	Orlando Sábio de Mello
Prolongamento Jardim Petrágia II	24-08-1989	Infacape – Instituição Família Cavalheiro Petrágia
Parque do Horto	1989	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto- COHAB-RP
Jardim Ipanema	19-10-1989	José Leandro Miranda e esposa Alzira Maria D'Elia Miranda (agricultores)

**TABELA 9: Loteamentos Aprovados na década 80.**

**FONTE:** Organizada pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário - Responsável pelo loteamento
Jardim Palestina	19-09-1990	Imobiliária São Luiz S/C Ltda
Jardim Tropical	25-09-1990	Sebastião Alves Leite e sua esposa Zélia Maria Freitas Leite. Posteriormente a Planasa Planejamentos Imobiliários, assumiu a administração do empreendimento.
Jardim Pinheiros II	12-10-1990	Pontual – Administradora de Empreendimentos S/C Ltda
Jardim Espreado	10-10-1990	Associação Condomínio Espreado Administração
Jardim Vera Cruz	27-12-1990	Planasa – Planejamentos Imobiliários S/C Ltda., - com sede em Franca
Jardim Integração	1990	Fazenda Pública Municipal de Franca
Jardim Vera Cruz II	24-10-1991	Planasa – Planejamentos Imobiliários S/C Ltda., com sede em Franca
Jardim São Francisco	26-07-1991	Imobiliária São Francisco S/C Ltda.
Samello Park	09-08-1991	MSM – Artefatos de Borracha S/A
Vale da Lua Azul	15-08-1991	Orimplan – Serviços de Informática Ltda

Recanto Itambé	18-09-1991	Símbolo Empreendimento Imobiliários S/C Ltda
Jardim Samello VI	10-09-1991	Orlando Sábio de Mello
Residencial Moreira Júnior	10-12-1991	Moreira Júnior Empreendimentos LTDA
Jardim Marambaia**	1991	Antonio Maniglia Júnior
Jardim Panorama	1991	COHAB-RP
Residencial Nosso Lar	26-03-1992	Fundação Espírita Judas Iscariotes
Jardim Luiza	11-06-1992	Castelo Empreendimento Imobiliários S/C Ltda
Recanto da Felicidade	17-08-1992	Cezar & Higino Comércio e Administração de Imóveis LTDA
Jardim Tropical II	17-11-1992	Propar Projetos Participações e Empreendimentos S/C Ltda
Prolongamento do Jardim Flórida	07-01-1993	Antonio Querino de Souza
Jardim Milena	28-05-1993	Italy Shoe Indústria de Calçados Ltda
Jardim Aviação	29-06-1993	Imobiliária Francana
Jardim Paineira	04-08-1993	Paineira Administradora Agrícola S/C Ltda
Residencial Dora Maria	10-08-1993	Ina Cecília de Castro Kanso e Luis Augusto de Castro Kanso
Residencial Olavo Pinheiro	10-08-1993	Pinheiro Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Residencial Porto do Sonhos	27-08-1993	Imobiliária Andrade & Costa S/C Ltda
Prolongamento do Jardim do Éden	10-10-1993	José Martiniano de Oliveira
Jardim Zelinda	23-09-1994	Associação dos Mutirantes de Franca
Residencial Moreira Júnior	1994	Moreira Júnior Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Parque D. Pedro I	1994	Pugliesi Empreendimentos Imobiliários Ltda
Jardim Monte Carlo	14-03-1995	Mani Imobiliária S/C Ltda
Prolongamento do Jardim Martins	16-02-1996	SESME Empreendimentos Imobiliários Ltda
Jardim Eldorado	10-07-1996	Sobrado Projeto e Construção Ltda
Jardim Paulo Archetti	09-12-1996	Imãos Maglio Empreendimentos Ltda (Paulo e Archetti Maglio e Marcos Marchetti Maglio)
Vila Formosa	1996	Josefa Garcia Lopes (Regularização)
Parque Mundo Novo	21-11-1997	Mundo Verde Empreendimentos e Participações S/C Ltda
Desmembramento Vila Tótolí	17-02-1998	Imobiliária Tótolí
Prolongamento do Jd. Sta. Bárbara	20-02-1998	Sta Bárbara Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Parque João Leite	12-02-1998	João Leite Empreendimentos S/C Ltda
Residencial Jovita de Melo	30-04-1998	Associação Pró-Moradia de Franca
Recanto Elimar II	5-5-1998	Luis Querino da Silva e outros
Ângelo Pedro Filho	23-06-1998	
Prolongamento do Pq. João Leite – desm.	30-09-1998	João Pádua Leôncio e outros
Desmembramento da Chácara localizada na Vila Santa Rita, anexo a Vila Santa Rita	Aprovação de desmembramento 23-06-1998	Ângelo Pedro Filho
Jardim Paineiras II	1998	
Jardim Samello IV	02-12-1998	Orlando Sábio de Mello
Residencial Oswaldo Maciel	07-12-1998	Luiz Augusto de Castro Kanso
Residencial Parque dos Pássaros (desmembramento)	09-12-1998	
Desmembramento do loteamento Núcleo Agrícola Alpha	24-03-1999	Getúlio Mendonça Ribeiro
Residencial Flamboyant	28-04-1999	Agostinho Ferreira Sobrinho e outros
Curtume Cubatão	03-05-1999	Curtume Cubatão Ltda
Jardim Simões	15-06-1999	Associação Comunitária Pró-Moradia de Franca
Jardim Samello V	06-07-1999	Samex Comércio e Participação Ltda
Prolongamento do Recanto Elimar	24-06-1999	Sanches Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda
Chácaras Santa Maria	28-06-1999	M.C. Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Jardim Cambuí	22-11-1999	Orientadora Participação e Administração Ltda
Residencial Santa Emília	16-12-1999	Imobiliária Anchieta

**TABELA 10: Loteamentos aprovados na década 90.**

**FONTE:** Organizada pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.

Nome do Loteamento	Ano de Aprovação	Proprietário - Responsável pelo loteamento
Curtume Cubatão – desmembramento	31-01-2000	Curtume Cubatão Ltda
Desmembramento Residencial Paraíso I, II, III, IV e V	29-03-2000	Tarso Construtora e Incorporadora Ltda e de Jamil Miguel e esposa
Residencial Ana Dorothéa	12-04-2000	Imobiliária Parati S/C Ltda
Residencial Chico Neca	31-10-2000	IPE Empreendimentos Imobiliários
Desmembramento de área urbana localizada na Chácara Boa Vista “Gleba A”	31-05-2000	SISPAR Empreendimentos Imobiliários
Residencial Sinsaúde	21-06-2000	Alpha Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda
Parque Franville	30-06-2000	Construtora Savegnago Ltda
Residencial Jd. Canadá – Zona de expansão urbana	05-09-2000	FC Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Villa Real – Parcelamento para fins populares	11-09-2000	“Villa Real Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA” de propriedade de Dr. Marco Aurélio Ubiáli
Jardim Três Colinas	26-12-2000	Companhia Vidraria Santa Marina – São Paulo
Recreio Campo Belo*	2001	Bernardino Pucci e sua esposa Zuleika Lima Pucci
Residencial Santa Georgina*	2001	
Vila Jardim Bethânia*	2001	Wilson Newton de Mello e Dr. Antônio Vieira de Oliveira
Residencial Meirelles*	2001	
Residencial Colina Espraiado	21-02-2001	Empreendimento Imobiliário Colina do Espraiado S/C Ltda
Jardim Anita	29-03-2001	Archetti & Maglio Empreendimentos Ltda
Residencial José de Carlos	2-07-2001	Empreendimento Imobiliário Colina do espraiado Ltda
Desmembramento de área urbana sob denominação Vila Pasquino	21-08-2001	“Comercial Pasquino Materiais para Construção LTDA”
Vila Chico Júlio (desm)	21-08-2001	
Jardim Luiza II	3-09-2001	Castelo Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda
Vila Monte Verde	20-11-2001	
Jardim Pulicano	5-12-2001	Pulicano Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda - Célio Pucci Pulicano e esposa e Cecília Pulicano.
Cabeceira do Bom Jardim*	2002	
Chácara Santa Cruz*	2002	
Jardim Piratininga*	2002	João Cassis neto e s/m Nilza Aparecida Magalhães Cassis
Jardim Vera Cruz III	15-01-2002	Associação Comunitária Nosso Teto de Franca- SP
Parque Industrial São Bernardo	21-03-2002	Walter Anawate
Jardim Paulo Archetti	4-07-2002	
Prolongamento Jardim Ângela Rosa	1-10-2002	José Pedro e Empreendimentos e Agrícola Ltda
Residencial Veneza I, II e III (desm)	1-10-2002	Empreendimentos Imobiliários Veneza S/C Ltda
Residencial Amazonas	12-11-2002	Amazonas Construtora Ltda
Residencial São Vicente	17-12-2002	Construtora Savegnago Ltda
Residencial Dourado	19-12-2002	Dourado & Maniglia Empreendimentos Imobiliários Ltda
Vila Leôncio**	14-02-2003	Antônio de Pádua Leôncio e s/m Lúcia Helena dos Santos Leôncio – Isabel Aparecida de Paula Leôncio Castro s/m Maurilio Neves de Castro – Ana Lúcia de Paula Leôncio Marinheiro e s/m Joaquim Marinheiro Neto
Vale Belo (chácaras)	6-03-2003	
Residencial São Domingos	03 -04-2003	Nóbile & Pascale Empreendimentos Ltda
Chácara São Paulo – desmembramento – Prohab	24-04-2003	
Residencial Villagio San Rafaello**	18-07-2003	Vemapar Participações e Empreendimentos. Seu sócio proprietário é Antonio Agnello
Jardim Bonsucesso	5-08-2003	
Residencial Júlio D’Elia	20-08-2003	D’Elia Bittar Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda
DINFRA V**	19-12-2003	
DINFRA VI**	19-12-2003	
DINFRA VII**	19-12-2003	

This document has been created with a DEMO version of PDF Create Convert  
([http://www.equinox-software.com/products/pdf\\_create\\_convert.html](http://www.equinox-software.com/products/pdf_create_convert.html))  
To remove this message please register.

Residencial Itapuã	24-09-2003	
Distrito Industrial Onofre Jacometti	5-02-2004	Bafejo Empreendimentos Imobiliários Ltda
Distrito Industrial Abdala Hajel	5-02-2004	
Esplanada Primo Meneguetti	14-04-2004	Imobiliária Meneguetti Ltda
Franca Pólo Clube*	20-09-2004	Franca Pólo Clube
Pólo Industrial Abílio Nogueira	28-09-2004	José Roberto Maciel Nogueira
Parque Moema**	10-11-2004	Imobiliária Ponte Preta
Residencial Ana Terra**	18-11-2004	Imobiliária Anna Terra S/C Ltda
Antonio Gonzáles**	26-11-2004	Infratec Empreendimentos Imobiliários

**TABELA 12: Loteamentos aprovados de 2000 a 2004**

**FONTE:** Organizada pela autora a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Franca e o 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca.