

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**AÇÕES PÚBLICA E PRIVADA NO
PROCESSO DE OCUPAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO: DO NÚCLEO
ANTÔNIO PRADO A ATUAÇÃO DO GDU GRUPO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

ROSE ELAINE BORGES DE MÉLO

São Carlos
2017

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**AÇÕES PÚBLICA E PRIVADA NO
PROCESSO DE OCUPAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO: DO NÚCLEO
ANTÔNIO PRADO A ATUAÇÃO DO GDU GRUPO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

ROSE ELAINE BORGES DE MÉLO

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Doutor em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr Ricardo Siloto da Silva

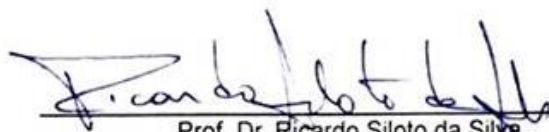
São Carlos
2017



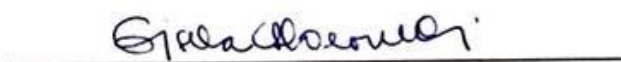
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Folha de Aprovação

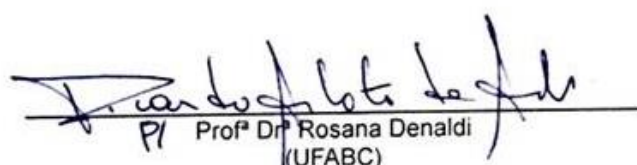
Assinaturas dos membros da comissão examinadora que avaliou e aprovou a defesa de Tese de Doutorado da candidata Rose Elaine Borges de Mélo, realizada em 04/08/2017:


Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva
(UFSCar)

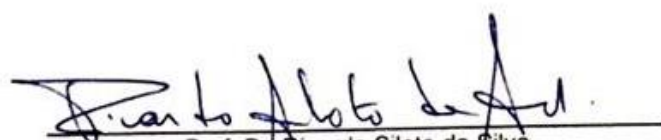

Profª Drª Carolina Maria Pozzi de Castro
(UFSCar)


Profª Drª Gisela Cunha Viana Leonelli
(UNICAMP)


Prof. Dr. José Carlos Faim Bezzon
(UNIUBE)


PI Profª Drª Rosana Denaldi
(UFABC)

Certifico que a sessão de defesa foi realizada com a participação à distância do membro Profª Drª Rosana Denaldi e, depois das arguições e deliberações realizadas, o participante à distância está de acordo com o conteúdo do parecer da comissão examinadora redigido no relatório de defesa da aluna Rose Elaine Borges de Mélo.


Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva
Presidente da Comissão Examinadora
(UFSCar)

Agradecimentos

À professora Delcimar Teodózio Marques pela abertura de um caminho possível;
à professora Danila Martins de Alencar Bataus por acreditar na realização deste trabalho;
à professora Érica Cristina Cunha pelas conversas à respeito das dificuldades e dos prazeres que a elaboração deste trabalho, tão solitário e ao mesmo tempo compartilhado com todos, nos trás;
ao professor Augusto Valeri Valiengo pelas conversas à respeito dos processos de planejamento e urbanização na cidade de Ribeirão Preto;
e ao professor José Roberto Geraldine Júnior pelo incentivo à participação em eventos de caráter científico que muito contribuiu para a realização desta pesquisa.

À Maria Cecília Baldochi e Tiago Zanetti de Vicente arquitetos e urbanistas da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto por viabilizarem a pesquisa junto aos processos de aprovação dos loteamentos na cidade de Ribeirão Preto.

À arquiteta e urbanista Livia de Moraes Borges, Gustavo Eduardo Caetano Lozano e João Marcos Borges Belloni, pela colaboração na diagramação e formatação dos mapas e tabelas;
e à Antônio Carlos Pepino da secretaria do Programa de Pós Graduação da Engenharia Urbana da UFScar pelos esclarecimentos necessários às questões burocráticas.

Ao Centro Universitário Barão de Mauá e ao Programa de Pós Graduação da Engenharia Urbana da UFScar por viabilizarem a participação nos eventos de caráter científico que muito contribuiu para a realização desta pesquisa.

Aos professores das disciplinas cursadas no Programa de Pós Graduação da Engenharia Urbana da UFScar: Carolina Maria Pozzi de Castro, Cláudio Cesar Paiva, Elton Eustáquio Casagrande, Ioshiaqui Shimbo, José Francisco, Luiz Antonio Nigro Falcoski e Ricardo Siloto da Silva;
aos professores Sandra Regina Mota Silva e Ricardo Siloto da Silva coordenadores do GESTAU Grupo de Pesquisa Gestão do Ambiente Urbanizado e aos colegas de trabalho Barbara Vallilo Siqueira e Thalles Vichiato Breda;
aos professores que participaram da Banca de Qualificação José Carlos Faim Bezzon, Gisela Cunha Viana Leonelli, Ricardo Siloto da Silva pelas considerações que nortearam a finalização desta pesquisa;
e ao professor orientador Ricardo Siloto da Silva pelo conhecimento compartilhado ao longo da elaboração deste trabalho, muito obrigada.

E, por fim,
a meu Pai, minha Mãe e meu Irmão, amém!

*A meus filhos
Carolina Borges Belloni e João Marcos Borges Belloni.*

RESUMO

DE MELO, Rose Elaine Borges. Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto: do núcleo Antônio Prado a atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. 2017. 260f. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) – Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana / Universidade Federal de São Carlos – PPGEU/UFSCar, São Carlos-SP, 2017.

O trabalho estuda a atuação dos diferentes agentes do mercado imobiliário no processo de ocupação do setor Sul, localizado na periferia geográfica da cidade de Ribeirão Preto, no período de 1990 a 2010. O estudo foi elaborado a partir da análise das ações dos agentes produtivos do mercado imobiliário, em especial, do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano (associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras) e das ações do poder público municipal enquanto regulador do espaço urbano. Nesse sentido, são analisados: a legislação através dos instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo; os programas, projetos urbanos e planos diretores através dos conceitos e diretrizes utilizados na produção e organização do espaço urbano (padrão de ocupação, diretrizes de crescimento e estrutura urbana); os serviços públicos através da implantação da Infraestrutura e equipamentos urbanos; e, os loteamentos e condomínios urbanísticos horizontal e vertical através dos projetos aprovados na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Os resultados comprovaram as hipóteses que orientaram a realização desta pesquisa: 1) além da segregação socioespacial centro-periferia, desde os seus primórdios, o processo de formação e expansão da cidade de Ribeirão Preto apresenta um padrão de ocupação onde predomina a população de alta renda na região Sul e a população de baixa renda na região Norte da cidade; 2) agentes do mercado imobiliário como incorporadores, construtores, imobiliárias e proprietários de terras, entre outros, atuaram de forma organizada no processo de ocupação do setor Sul, localizado na periferia geográfica da cidade de Ribeirão Preto, no período de 1990 a 2010 constituindo-se nos efetivos planejadores deste espaço urbano.

Palavras chave: Ribeirão Preto; Processo de Expansão Urbana; Segregação Socioespacial; Circuito Secundário de Capital; Periferia Geográfica.

ABSTRACT

The work studies the performance of the different agents of the real estate market in the process of occupation of the South sector, located in the geographical periphery of the Ribeirão Preto's City, from 1990 to 2010. The study was based on the analysis of the actions of the productive agents of the real estate market, especially the UDG Urban Development Group (association of builders, developers and land owners) and actions of the municipal public power as a regulator of urban space. In this way, we analyze: the legislation through the urbanistic instruments of control of land use and occupation; Programs, urban projects and master plans through the concepts and guidelines used in the production and organization of urban space (occupation pattern, growth guidelines and urban structure); Public services through the implementation of infrastructure and urban equipment; And, allotments and condominiums horizontal and vertical through the projects approved in the Secretariat of Planning and Public Management of Ribeirão Preto. The results verify the hypotheses that guided the accomplish of this research: 1) in addition to socioespacial segregation center periphery, from its beginnings, the process of formation and expansion of Ribeirão Preto's City presents a pattern of occupation where the high income population predominates in the southern region and the population of Low income in the north of the city 2) real estate agents such as developers, real estate developers and landowners, among others, acted in an organized way in the process of occupation of the South sector, located in the geographical periphery of the city of Ribeirão Preto, in the Period from 1990 to 2010 becoming the effective planners of this urban space.

Keywords: Ribeirão Preto; Expansion Urban Process; Socioespacial Segregation; Secondary Circuit of Capital; Geographical Periphery.

SUMÁRIO

Introdução.....	7
1. Fundação, formação e expansão dos núcleos colonial e urbano da cidade de Ribeirão Preto:	24
1.1. Fundação da cidade de Ribeirão Preto.	24
1.2. Formação e 1ª (primeira) expansão dos núcleos colonial e urbano de Ribeirão Preto.....	35
1.3. 2ª (segunda) expansão do núcleo colonial e urbano de Ribeirão Preto.....	52
2. O processo de expansão da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1940 e 1990:	65
2.1. 3ª (terceira) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Isolada”.....	65
2.2. 4ª (quarta) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Periférica”.....	84
3. O processo de expansão da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010:.....	105
3.1. Setor Sul – Vetor de Crescimento da cidade de Ribeirão Preto.....	106
4. A atuação do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010:	134
4.1. A atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano no processo de ocupação do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto entre 1990 e 2010.....	134
4.1.1. Jardim Santa Ângela.....	135
4.1.2. Nova Aliança.....	145
4.1.3. Jardim Botânico.....	154
4.1.4. Nova Aliança Sul.....	163
4.1.5. Jardim Olhos D’Água.....	170
4.2. A atuação dos Grupos Iguatemi empresa de shopping centers e Alphaville Urbanismo no processo de ocupação do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto entre 1990 e 2010:	182
4.2.1. Vila do Golfe.....	183
4.2.2. Alphaville Ribeirão Preto.....	190
4.3. 5ª (quinta) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Ancorada” – “Novas Centralidades”	199
5. A consolidação de um padrão de ocupação no Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010:	209
Conclusão.....	246
Referências Bibliográficas.....	251

INTRODUÇÃO

Em nossa concepção, uma ciência das formas de espaço de assentamento deve estar baseada num conhecimento da articulação entre organização social e espaço. Lugares e formas não fazem nada e não produzem nada por si mesmos – somente as pessoas dentro das redes de organização social é que possuem esse poder (GOTTDIENER, 1993, p.265)

A ocupação e estruturação do território para fins urbanos têm se dado com a marca da segregação do socioespaço. A bipolaridade entre centro, tradicional *locus* da população de maior renda, e periferia, localização possível para a população de baixa renda, tem sofrido modificações.

Alguns autores, como Corrêa (2005) e Spósito (2013) têm identificado que a apropriação das “periferias geográficas” segundo os interesses da valorização imobiliária dos agentes de produção do espaço urbano tem resultado na produção de diferentes espaços segregados, de um lado com a indução a “segregação imposta” à população de baixa renda e, de outro, a opção da “autossegregação” pela população de média e alta renda.

No entanto, essa ocupação mantém e tem reforçado a “fragmentação social” seja pela concentração espacial de empreendimentos destinados à mesma faixa social, seja pela conformação adotada pelos mesmos.

Em Ribeirão Preto, cidade paulista de porte médio, essa polarização entre ricos e pobres residindo em bordas urbanas opostas é facilmente perceptível. O desvendar como isso ocorreu ao longo do tempo e os papéis desempenhados pelo poder público e pela iniciativa privada nesse processo foram os eixos indutores da presente pesquisa.

OBJETIVOS

A partir da problemática apresentada o trabalho tem por objetivo geral estudar as ações dos diferentes agentes do espaço urbano no processo de formação e expansão da cidade de Ribeirão Preto que contribuíram direta ou indiretamente para consolidar um padrão de ocupação socioespacial segregado presente na cidade desde sua fundação e, por objetivo específico, estudar as ações dos diferentes agentes do mercado imobiliário, em especial, do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, formado pela associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras, no processo de ocupação do setor Sul, localizado na “periferia geográfica” da cidade de Ribeirão Preto, no período de 1990 a 2010.

HIPÓTESES

- Além da segregação socioespacial centro-periferia, desde os seus primórdios, o processo de formação e expansão da cidade de Ribeirão Preto apresenta um padrão de ocupação onde predomina a população de alta renda na região Sul e a população de baixa renda na região Norte da cidade.
- Agentes do mercado imobiliário como incorporadores, construtores, imobiliárias e proprietários de terras, entre outros, atuaram de forma organizada no processo de ocupação do setor Sul, localizado na “periferia geográfica” da cidade de Ribeirão Preto, no período de 1990 a 2010 constituindo-se nos efetivos planejadores deste espaço urbano.

OBJETO EMPÍRICO

Considerada um Polo Tecnológico e um dos principais parques agroindustriais brasileiros a cidade de Ribeirão Preto compõe a primeira região metropolitana fora dos limites da chamada macrometrópole Paulista. Instituída em 6 de julho de 2016, a Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) reúne 34 municípios em 4 subregiões com 1,6 milhões de habitantes e 28% do produto Interno Bruto (PIB) Paulista. (SÃO PAULO, 2017). Ver figura 1. Com Produto Interno Bruto de R\$ 23 510 302 000 mil, produto interno bruto per capita de R\$ 28.100,52 e Índice de Desenvolvimento Humano (IDHM) de 0,80 (ver figuras 2a e 2b, respectivamente).

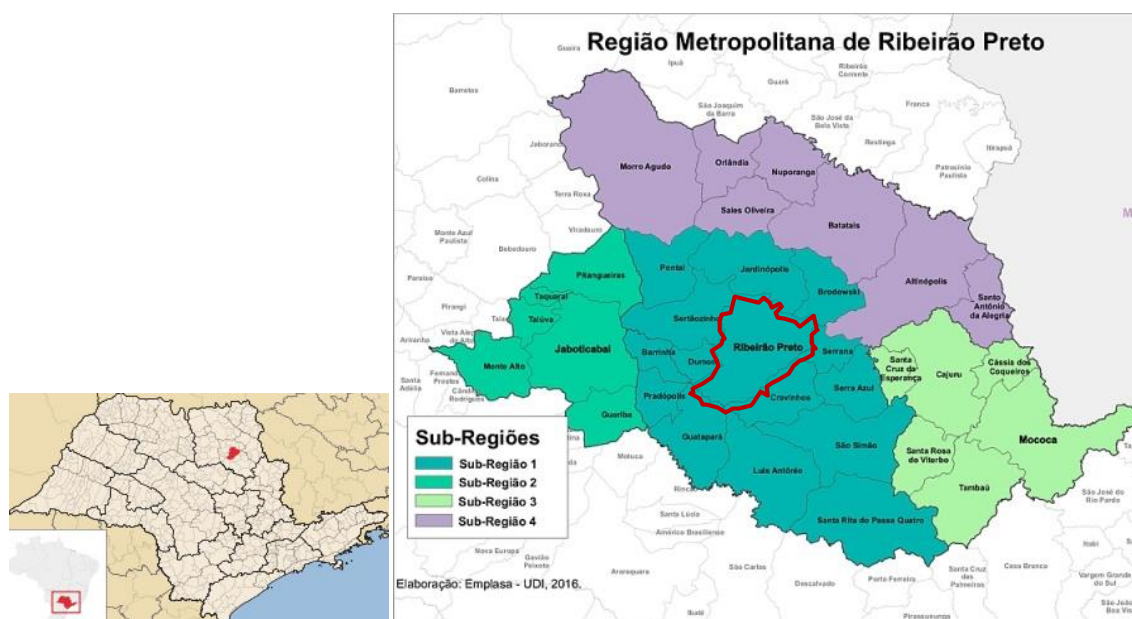
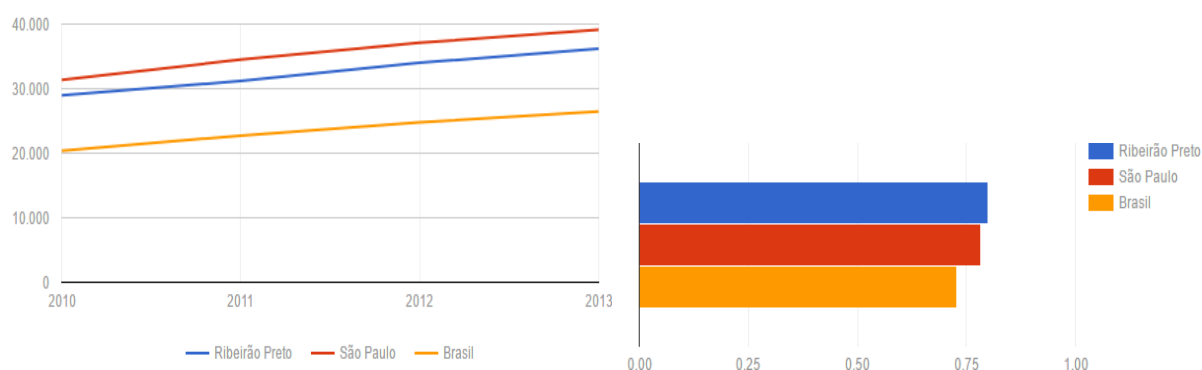


Figura 1: Mapas - Localização do município de Ribeirão Preto no Estado de São Paulo, à esquerda, e a delimitação da Região Metropolitana de Ribeirão Preto, à direita.

Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (EMPLASA). Disponível em: <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMRP>. Acessado em 22/05/2016.

A cidade de Ribeirão Preto situa-se a 21°10'40" latitude Sul e 47°48'36" longitude Oeste, no Noroeste do Estado de São Paulo a 313 km da cidade de São Paulo e a 696 km do Distrito Federal. Faz divisa com os municípios de Guataporã, a Sudoeste; Cravinhos, a Sudeste; Jardinópolis, ao Norte; Serrana, a Leste; Dumont, a Oeste; Sertãozinho, a Noroeste; e Brodowski, a Nordeste. Possui área territorial de 650,36 km², destes, 127,309 km² constituem a zona urbana e 523,051 km² a zona rural, com 604.682 habitantes e densidade populacional de 928,92 habitantes por km². (IBGE 2010).



Figuras 2a e 2b: Gráfico com a indicação do Produto Interno Bruto, à esquerda, e Índice de desenvolvimento humano, à direita, do município de Ribeirão Preto – 2010.
Fonte: IBGE (2010).

Localiza-se em um entroncamento rodoviário estruturado pela rodovia Anhanguera que possibilita o acesso a diferentes regiões do estado e do país. Próxima dos principais polos econômicos do interior do estado de São Paulo como Bauru, Campinas, São José do Rio Preto, Araraquara, Barretos, Franca, São Carlos, e do estado de Minas Gerais como Uberaba, Uberlândia, entre outros.

Constitui-se num polo de atração das atividades comerciais e prestação de serviços e um dos principais centros universitários e pesquisa do país com influência que extrapola os limites do município, estendendo-se para outras regiões do estado de São Paulo e outros estados. Ver figura 3.

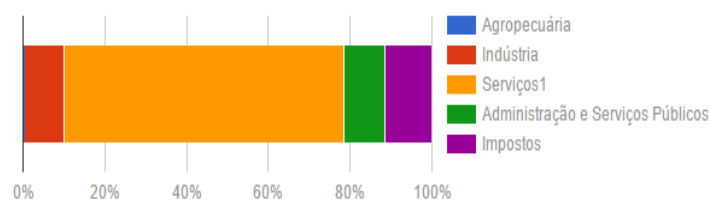
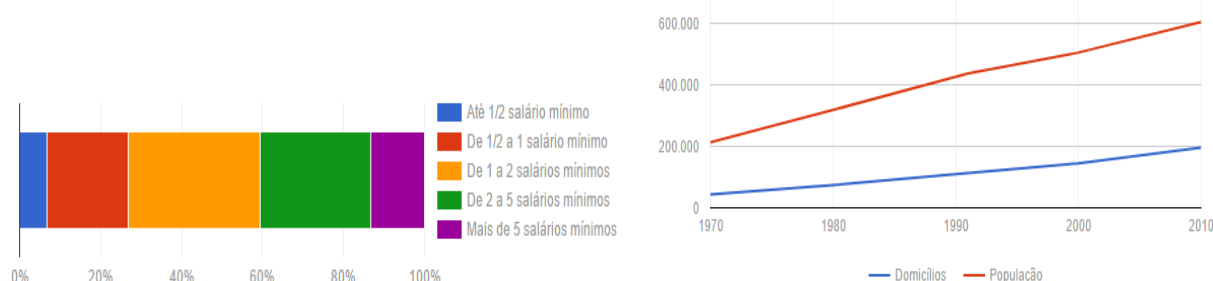
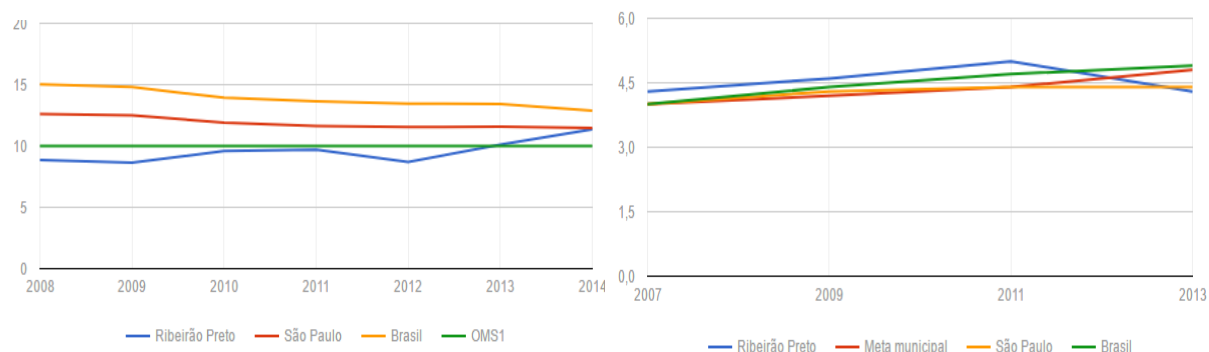


Figura 3: Gráfico com a indicação das atividades na composição do Produto Interno Bruto do município de Ribeirão Preto – 2010.
Fonte: IBGE (2010).

Por ser um polo de atração do comércio regional, a cidade possui uma rede hoteleira diversificada, restaurantes, lanchonetes, cinemas, museus e teatros que fornecem suporte para a exploração do turismo de negócios associado, principalmente, à realização de feiras, festas e convenções.



Figuras 4a e 4b: Gráfico com a indicação do rendimento domiciliar *per capita*, à esquerda, e população residente e domicílios, à direita, do município de Ribeirão Preto – 2010. Fonte: IBGE (2010).



Figuras 4c e 4d: Taxa de mortalidade infantil, à esquerda, e Índice de Desenvolvimento da Educação Básica, à direita, do município de Ribeirão Preto – 2010. Fonte: IBGE (2010).

Apresenta bons indicadores econômicos e sociais - Produto Interno Bruto (PIB), renda, saúde, educação, ver figuras 4a, 4b, 4c e 4d; uma localização privilegiada, próxima a centros consumidores; e, acesso facilitado devido a boa qualidade da infraestrutura de transportes e comunicação (IBGE, 2010). Indicadores que não garantem, entretanto, uma distribuição de forma homogênea no território da cidade, pelo contrário, revela uma distorção significativa ao considerarmos que:

- 86,6% da população com renda *per capita* até cinco salários mínimo moravam, predominantemente, ao Norte e em áreas periféricas da cidade e somente 13,4% da população com renda *per capita* acima de cinco salários mínimos moravam, predominantemente, ao Sul, a Leste e ao Oeste da cidade¹ (ver figura 5). (IBGE, 2010);

¹ População com renda per capita até 1 salário mínimo predominantemente em área de expansão urbana; de 1 a 3 salários mínimos predominantemente em área urbana no setor norte e em áreas de expansão urbana; de 3 a 5 salários mínimos predominantemente em área de expansão urbana no setor leste e em área urbana nos setores



Legenda

Verde	Mais de 20 salários mínimos
Amarelo	De 15 a 20 salários mínimos
Laranja	De 10 a 15 salários mínimos
Verde-claro	De 5 a 10 salários mínimos
Amarelo-claro	De 3 a 5 salários mínimos
Verde-escuro	De 1 a 3 salários mínimos
Laranja-claro	Até 1 salário mínimo

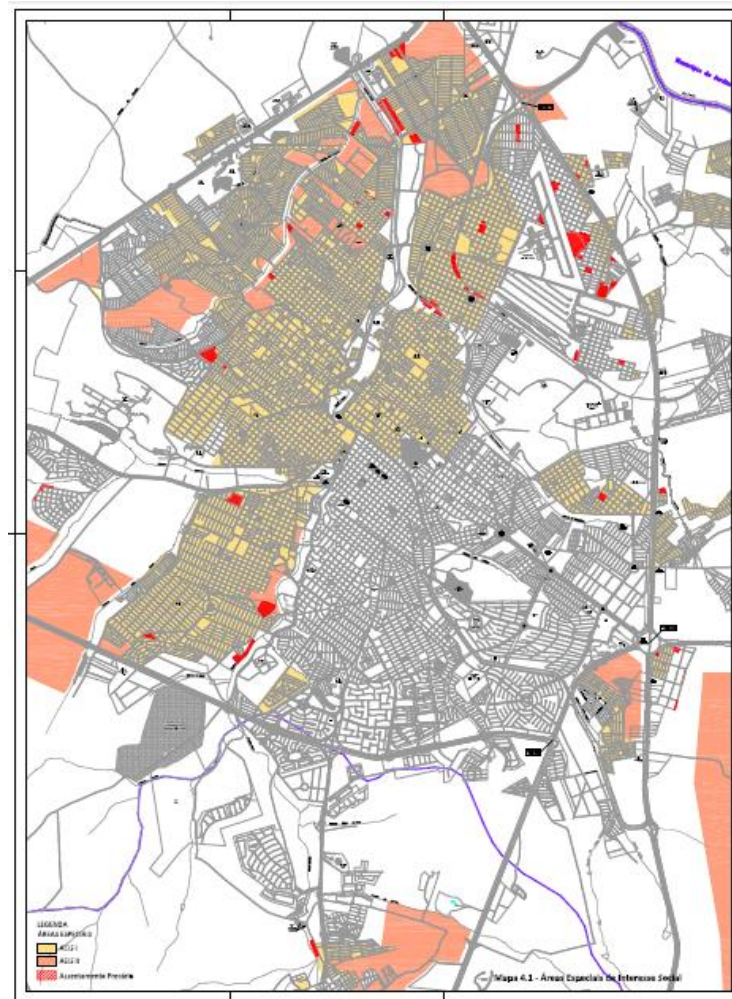
Figura 5: Mapa com a indicação do rendimento domiciliar *per capita* do município de Ribeirão Preto – 2010.

Fonte: IBGE (2010)

- 18,05% da população moravam em Conjunto Habitacionais de Interesse Social (HIS) em áreas periféricas, predominantemente, ao Norte da Cidade sem infraestrutura e equipamentos urbanos adequados para o desenvolvimento das atividades necessárias ao cotidiano dos moradores, implantados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

norte, oeste e distrito de Bonfim paulista; de 5 a 10 salários mínimos predominantemente em área de expansão urbana no setor leste e nos setores oeste e leste em área urbana; de 10 a 15 salários mínimos predominantemente no setor sul em áreas de expansão urbana; de 15 a 20 salários mínimos predominantemente no setor sul e oeste em área urbana e no setor sul em área de expansão urbana; e, mais de 20 salários mínimos predominantemente no setor sul em área urbana e de expansão urbana.

(CDHU), empresa vinculada ao estado, e pela Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), empresa vinculada ao município. (PLHIS 2010). Ver figura 6;



Legenda:

- AEIS I - Áreas Especiais de Interesse Social-Tipo um, que constituem áreas onde estão situados loteamentos residenciais de média e baixa renda ou assentamentos informais, parcialmente destituídos de condições urbanísticas adequadas; destinadas à recuperação urbanística e provisão de equipamentos sociais e culturais e à regularização fundiária, atendendo legislações específicas.
- AEIS II - Áreas Especiais de Interesse Social - Tipo dois, composta por áreas desocupadas, propícias para o uso residencial onde se incentiva a produção de moradias para as faixas de renda média e baixa ou de habitações de interesse social, especialmente mediante a formação de cooperativas habitacionais; consórcio imobiliário e/ou loteamentos de interesse social.
- Assentamento precário.

Figura 6: Mapa com a indicação das Áreas Especiais de Interesse Social e dos assentamentos precários no município de Ribeirão Preto – 2010.
Fonte: PLHIS (2010).

- e, aproximadamente, 4,31% da população moravam em 44 núcleos de favelas:
 - 3,14% da população moravam em 27 núcleos de favelas no setor Norte;
 - 0,36% da população moravam em seis núcleos de favelas no setor Leste;
 - 0,77% da população moravam em 10 núcleos de favelas no setor Oeste;
 - e, 0,038% da população moravam em um núcleo de favelas no setor Sul da cidade.

Enquanto, a população de média e alta renda morava, predominantemente, ao Sul da cidade em empreendimentos de alto padrão, implantados pela iniciativa privada.

METODOLOGIA

Acredita-se que através do resgate histórico do processo de desenvolvimento urbano da cidade pode-se: identificar, discutir e entender quais ações dos setores produtivos do espaço urbano fomentou o processo de ocupação das periferias geográficas que resultaram na segregação socioespacial da cidade. Nesse sentido, apresenta-se o processo de desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto, por períodos, associados às características específicas em cinco expansões na cidade. Identificando períodos, causas, ações para o desenvolvimento urbano, organização do território municipal e divisão social:

1ª (primeira) expansão da cidade: Núcleo Colonial Antônio Prado; 2ª (segunda) expansão da cidade: Núcleo Urbano; 3ª (terceira) expansão da cidade: “Verticalização Isolada”; 4ª (quarta) expansão da cidade: “Verticalização Periférica”; e, 5ª (quinta) expansão da cidade: “Verticalização Ancorada - Novas Centralidades” urbanas, conforme quadro apresentado na figura 7, com a indicação dos períodos referentes ao processo de expansão na cidade de Ribeirão Preto.

1ª (Primeira) expansão da cidade.	Núcleo Colonial Antônio Prado. Da fundação da cidade até o final do século XIX com a emancipação do Núcleo Colonial Antônio Prado.	Governo Imperial / Estado. Atividade predominantemente comercial vinculada ao Complexo Cafeeiro. Agrário exportador.
2ª (Segunda) Expansão da cidade.	Núcleo Urbano. Da fundação da cidade até o final da década de 1930.	Estado. Declínio do Complexo Cafeeiro – Crise de 1929. Agrário exportador x Diversificação das atividades. Início dos investimentos no setor imobiliário.
3ª (Terceira) expansão da cidade.	“Verticalização Isolada”. Início da década de 1940 até o final da década de 1960.	Regime Fordista - Estado. Industrialização. Diversificação das atividades. Atividades terciárias. Investimentos no setor imobiliário.
4ª (Quarta) expansão da cidade.	“Verticalização Periférica”. Início da década de 1970 até o final da década de 1980.	Programa do Proálcool. Diversificação das atividades. Atividades terciárias. Investimentos no setor imobiliário. Regime Fordista – Estado x Regime Acumulação Flexível Parceria Público-Privada.
5ª (Quinta) expansão da cidade.	“Verticalização Ancorada – Novas Centralidades”. A partir do início da década de 1990.	Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Regime Acumulação Flexível - Parceria Público-Privada. Investimentos no setor imobiliário.

Figura 7: Quadro com a indicação dos períodos referentes ao processo de expansão na cidade de Ribeirão Preto

Buscou-se analisar as ações dos setores produtivos do espaço urbano a partir das ações dos diferentes agentes do mercado imobiliário - incorporadoras, construtoras, imobiliárias e proprietários de terras e das ações do Poder Público Municipal enquanto regulador do espaço urbano, utilizando como instrumento de análise:

- os programas, projetos e planos urbanos através dos conceitos e diretrizes utilizados na produção e organização do espaço urbano como padrão de ocupação, diretrizes de crescimento e estrutura urbana;
- a legislação através dos instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo;
- os serviços públicos através da implantação da infraestrutura e equipamentos urbanos;
- e, os loteamentos e condomínios urbanísticos horizontal e vertical, implantados na cidade através dos projetos aprovados na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto, conforme quadro apresentado na figura 8.

Dentro deste contexto, para melhor compreensão da relação entre a atuação dos diferentes agentes produtivos do espaço urbano e o processo de formação e expansão urbana na cidade de Ribeirão Preto foi necessário realizar pesquisa bibliográfica histórica e relacioná-la ao processo de expansão através do mapeamento da evolução dos loteamentos aprovados pela Prefeitura de Ribeirão Preto entre a década de 1910 e 2010.

Os resultados da pesquisa foram apresentados por meio de:

- mapas com a indicação do processo de expansão da cidade;
- mapas e quadros por décadas de 1910 a 2010 com a indicação dos loteamentos aprovados na cidade;
- mapas e quadros por décadas de 1910 a 2010 com a indicação dos conjuntos habitacionais;
- mapas e quadros com a indicação dos diferentes agentes do mercado imobiliário na “Nova Centralidade” Urbana no período de 1990 a 2010;
- e, mapas e quadros com a indicação dos proprietários de terras na “Nova Centralidade” Urbana no período de 1990 a 2010.

PROJETOS	
Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o desenvolvimento – 1993 a 1996	Fonte: SPGP
Projeto de desenvolvimento urbano para a cidade de Atlanta nos EUA - 1965 a 1995: Downtown – revitalização do centro/1965 a 1975, Midtown – expansão do centro/1975 a 1985 e Edge Cities – descentralização/ 1985 a 1995.	Fonte: SPGP
PLANOS	
Plano Diretor Oliveira Reis – 1948.	Fonte: APHRP
Plano de Vias – 1960 (Viabilizado pelo convênio estabelecido entre a Prefeitura do Município de Ribeirão Preto e o Governo do Estado de São Paulo - Lei nº 914/60).	Fonte: APHRP
Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei nº 1977.	Fonte: SPGP
Plano Diretor de Ribeirão Preto – Lei Complementar nº 1995.	Fonte: SPGP
Lei Complementar nº 1573/2003 - Revisão do Plano Diretor de 1995.	Fonte: SPGP
Leis Complementares do Plano Diretor de 1995: Nº 2157/2007: parcelamento, uso e ocupação do solo – Mapas de Macrozoneamento, zoneamento Industrial e Áreas Especiais; nº 1616/ 2004: Código do Meio ambiente; nº 2204/2007: Plano viário – Mapas Hierarquia Física, Funcional e Cicloviário; nº 2158/2007: Código de Obras.	Fonte: SPGP
PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social - 2010.	Fonte: COHAB-RP
LEGISLAÇÃO	
Desapropriação por utilidade pública – 38/1836.	Fonte: SÃO PAULO (1836)
Lei de Terras - Lei nº 601/1850.	Fonte: BRASIL (1850)
Transmissão Patrimonial – Regulamento, Decreto nº 1318/1854.	Fonte: BRASIL (1854)
Código de Posturas da Villa do Ribeirão Preto –1879.	Fonte: SÃO PAULO (1879)
Lei Provincial - 28/1884.	Fonte: BRASIL (1884)
Código de Posturas de Ribeirão Preto – Resolução nº 198/1889.	Fonte: SÃO PAULO (1889)
Padrão de Ocupação na zona Sul de Ribeirão Preto – Lei nº 255/1952.	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1952)
Regulamentação do uso e ocupação do solo na zona Sul da cidade de Ribeirão Preto – Lei nº 411/1955 e suas alterações.	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1955)
Lei sobre condomínios edificações e incorporações imobiliárias - Lei nº 4591/1964.	Fonte: BRASIL (1964)
Código Florestal - Lei nº 4771/1965.	Fonte: BRASIL (1965)
Verticalização – Lei nº 3274/1977	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1977)
Regulamentação do uso e ocupação do solo na zona Sul da cidade de Ribeirão Preto – Lei nº 3349	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1977)
Lei de Parcelamento para fins urbanos - Lei nº 6766/79.	Fonte: BRASIL (1979)
Amplia a avenida Presidente Vargas – Lei nº 4375/1983	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1983)
Abertura de loteamentos na zona Sul da cidade de Ribeirão Preto – Lei nº 4709/1985	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1985)
Verticalização – Lei nº 4889/1986	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1986)
Alteração de uso nos Conjuntos Habitacionais – Lei nº 5085/1987 e suas alterações	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1987)
Alteração de uso nos Conjuntos Habitacionais – Lei nº 5164/1987 e suas alterações	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1987)
Regulamentação do uso e ocupação do solo na zona Sul da cidade de Ribeirão Preto – Lei Complementar nº 5685/90 e suas alterações.	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1990)
Área edificável: Zona 1 – Centro e na Zona 2 - Vila Seixas – Lei Complementar nº 211/1993.	Fonte: RIBEIRÃO PRETO (1993)
Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) – Lei nº 9514/1997.	Fonte: BRASIL (1997)
Desapropriação, registro e Parcelamento do Solo – Lei nº 9785/1999	Fonte: BRASIL (1999)
Estatuto da Cidade – Lei nº 10257/2001.	Fonte: BRASIL (2001)
PROJETOS APROVADOS DE PARCELAMENTO DO SOLO	
Restrições dos loteamentos e condomínios urbanísticos a partir de 1900.	Fonte: SPGP
Projeto aprovado (implantação) de loteamentos e condomínios urbanísticos a partir de 1900, disponibilizados pela SPGPRP: Vila Seixas, 1928; Quinta da Alvorada, 1937; Sumaré, 1948; Jardim América, 1950; Itamarati, 1953; Jardim Americano, 1954; Jardim Irajá, 1954; Jardim Europa, 1957; Nova Ribeirânia, 1957; Ribeirânia, 1967; Antônio Marincek, 1970; Quintino Facci 1, 1970; Quinta da Boa Vista, 1976; City Ribeirão, 1977; Royal Park, 1980; Jardim santa Ângela, 1996; Jardim Nova Aliança, 2000; Jardim botânico, 2002; Jardim Nova Aliança Sul, 2004; Jardim Olhos D'Água, 2010; Alphaville Ribeirão Preto, 2010; Vila do Golfe, 2010.	Fonte: SPGP
PROJETOS IMPLANTADOS PELA COHAB-RP E CDHU	
Projetos da COHAB-RP, implantados na cidade de Ribeirão Preto.	Fonte: COHAB-RP
Projetos da COHAB-RP em parceria com a CDHU, implantados na cidade de Ribeirão Preto.	Fonte: COHAB-RP
MAPAS	
Mapas históricos da malha urbana a partir de 1874.	Fonte: APHRP
Mapa com aprovação dos parcelamentos do solo a partir de 1900.	Fonte: SPGPRP
SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS	
Redes de Infra Estrutura: água, esgoto.	Fonte: DAERP, APHRP
Equipamentos Urbanos.	Fonte: SPGP, APHRP
PERIÓDICOS	
Jornal Folha de São Paulo; Jornal A Cidade; Revista Revide ; Gazeta de Ribeirão.	

Figura 8: Quadro com a indicação da fonte de pesquisa.

APRESENTAÇÃO DA TESE

Este trabalho foi elaborado e desenvolvido em cinco capítulos:

O Capítulo 1 - Fundação, formação e expansão dos núcleos colonial e urbano de Ribeirão Preto foi dividido em três itens: Fundação da cidade de Ribeirão Preto; Formação e 1ª (primeira) expansão dos núcleos colonial e urbano de Ribeirão Preto; e, 2ª (segunda) expansão dos núcleos colonial e urbano de Ribeirão Preto.

Apresenta-se, neste Capítulo, a fundação e formação dos núcleos colonial e urbano; a 1ª (primeira) expansão, em função da implantação do Núcleo Colonial Antônio Prado no setor Norte da cidade, caracterizada pela ocupação da população de baixa renda, período associado à economia com base no “Complexo Cafeeiro”; e a 2ª (segunda) expansão com o processo de ocupação interna ao “Quadrilátero Central” em direção ao setor Sul da cidade, caracterizada pela ocupação da população de média e alta renda, com o redirecionamento da economia após a Crise de 1929 para investimentos no mercado imobiliário.

Aborda-se a importância da Lei nº 601 de 1850 – Lei de Terras no processo de formação da Fazenda Rio Pardo; o papel da Igreja no processo de fundação da cidade através da doação de terras; a contribuição do Fabriqueiro na definição do traçado inicial da cidade em grelha ortogonal; a importância da implantação da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro em 1883 e do Núcleo Colonial Antônio Prado em 1887; a fundamental contribuição do imigrante para a consolidação do núcleo urbano e para a economia do município baseada no “Complexo Cafeeiro”, período caracterizado pelo desenvolvimento agrarioexportador; e, a alteração na base da economia em função da Crise de 1929 com o redirecionamento dos investimentos para o mercado imobiliário.

Aponta-se a atuação do Poder Público Municipal através da legislação e dos investimentos em equipamentos e infraestrutura urbanos em áreas caracterizadas pela ocupação da população de renda média e alta em detrimento de outras áreas da cidade que induziu à segregação socioespacial na cidade.

Contribuíram para a construção deste Capítulo os trabalhos sobre o processo de fundação da cidade elaborados por Costa (1955), Miranda (1971), Cione (1989), Lages (1996) e Martins (1998); os trabalhos sobre a formação e desenvolvimento de Ribeirão Preto sob a perspectiva da organização fundiária pós Lei de Terras e sua conexão com o desenvolvimento do mercado

de terras urbanas realizados por Garcia (2013), Silva (1996) e Zamboni (1973); os trabalhos sobre a “geografia social” da cidade elaborados por Silva (2002, 2008) e Lapa (1995); os trabalhos sobre a construção da legislação urbanística de Ribeirão Preto e o “discurso higienista” como instrumentos de controle do uso e ocupação do solo desenvolvidos por Sanches (2003) e Faria (2008); entre outros. E, as pesquisas junto ao Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto (SPGPRP).

O Capítulo 1 está sendo apresentado através de texto; tabelas; fotos; gráficos; mapas históricos com a indicação da área urbana; e, mapas e tabelas com a evolução da expansão urbana na cidade no período de 1910 a 1940 com a indicação dos Loteamentos aprovados na prefeitura do município de Ribeirão Preto.

O Capítulo 2 - O processo de expansão da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1940 e 1990 foi dividido em dois itens: 3ª (terceira) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Isolada” e 4ª (quarta) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Periférica”.

Apresenta-se, neste Capítulo, a 3ª (terceira) expansão da cidade, considerada por Bezzon (2002), o primeiro momento de verticalização da cidade identificada pelo autor como “Verticalização Isolada”, caracterizada pela ocupação interna do “Quadrilátero Central”; a 4ª (quarta) expansão da cidade, considerada por Bezzon (2002), o segundo momento de verticalização da cidade identificada pelo autor como “Verticalização Periférica” externa do “Quadrilátero Central”, caracterizada pela ocupação dos vetores de crescimento nas regiões Sul e Sudeste da cidade, junto aos eixos viários e corredores comerciais; a utilização do padrão de ocupação para habitação introduzido pela COHAB-RP a partir da década de 1970 e, a transição entre os modelos “fordista” e “acumulação flexível”.

Aborda-se a importância do Plano Diretor de Oliveira Reis de 1948 e do Plano de Vias de 1960, estruturados basicamente a partir do sistema viário, no processo de expansão da cidade e a utilização da legislação pelo Poder Público Municipal como indutora do processo de verticalização e de segregação socioespacial na cidade de Ribeirão Preto com:

- A Lei Municipal n.º 3274/77 que estimulou a “Verticalização Isolada” interna do “Quadrilátero Central” e levou à saturação das redes de infraestrutura urbana;

- a Lei Complementar nº 4889/86 que estimulou a “Verticalização Periférica” externa do “Quadrilátero Central” com a ocupação dos vetores de crescimento nas regiões Sul e Sudeste da cidade;
- a Lei Municipal n.º 411/55 que definiu e viabilizou um padrão de ocupação no setor Sul e contribuiu para aumentar a segregação socioespacial na cidade;
- e, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - Lei Complementar n.º 3346/77 que introduziu o conceito de “condomínio fechado” amplamente utilizado na cidade.

Aborda-se, também, a produção habitacional implantada, majoritariamente, no setor Norte pela COHAB-RP e sua contribuição para aumentar a segregação socioespacial na cidade.

Aponta-se a utilização da legislação, programas, projetos e planos urbanos através dos conceitos e diretrizes utilizados na produção e organização do espaço urbano pelo Poder Público Municipal como um importante instrumento de controle do uso e ocupação do solo e o impulso no mercado imobiliário na cidade com a alteração nos modelos de produção “fordista” para “acumulação flexível”.

Para a construção deste capítulo contribuíram os trabalhos sobre a produção social do espaço urbano e a atuação do Poder Público na produção do espaço urbano elaborados, entre outros, por:

- Gottdiener (1993) que analisou a dinâmica dos processos sociais, a atuação do Estado na construção e manutenção do crescimento da cidade e os padrões de organização social responsáveis pela produção do espaço na sociedade moderna, com a indicação do espaço como uma construção social em todas as suas dimensões;

- Harvey (1992, 2006, 2011) que apontou a presença de vários interesses conflitantes no quadro urbano incluindo, frações do capital com a identificação das diferentes formas de apropriação do excedente: setor imobiliário, capital financeiro e capital produtivo;

- Topalov (1979) que analisou os componentes do setor imobiliário, esquemas de articulação e manifestações de rentabilidade, e destacou conflitos internos entre os “agentes” que protagonizaram o processo imobiliário como os proprietários, “rentistas”, loteadores, construtores, incorporadores, financeiros, etc. e as diferentes formas de apropriação da valorização do solo como a renda fundiária absoluta, diferencial e de monopólio;

e, Villaça (1998) que desenvolveu o conceito de localização, analisou a relação terra e localização e apontou a construção do vazio como uma etapa estratégica que antecede a localização, desta, como produto da urbanização capitalista.

Os trabalhos sobre a influência da matriz de planejamento urbano modernista funcionalista no planejamento urbano brasileiro elaborados, entre outros, por Maricato (2000) que mostrou como o processo político e econômico no Brasil construiu uma sociedade desigual e teve no planejamento urbano modernista-funcionalista, um importante instrumento de dominação ideológica e contribuiu para ocultar a cidade “real” e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo e apontou como os modelos Keynesiano e Fordista influenciaram o planejamento urbano ao incorporarem o Estado como figura central para assegurar o equilíbrio econômico, social e um mercado de massas.

Os trabalhos sobre a adoção das políticas Habitacional e Urbana do Sistema Financeiro da Habitação como novo paradigma para a produção da habitação desenvolvidos, entre outros, por Maricato (2000), Bonduki (1998) e Santos (1990) que analisaram o processo de expansão periférica e apontaram a segregação econômica, social e espacial decorrente deste processo.

Cabe salientar os trabalhos elaborados para a cidade de Ribeirão Preto por Figueira (2013) sobre o processo de ocupação do setor Sul; Migliorini (1997) sobre o processo de verticalização, instrumentos, indicadores e diretrizes de desempenho urbano; Bezzon (2002, 2008) sobre os modelos de verticalização periférica, gestão e produção da cidade, entre outros.

Assim como, as pesquisas junto ao Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP); à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto (SPGPRP), ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), à Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), ao Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR), ao Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), entre outros.

O Capítulo 2 está sendo apresentado através de texto; tabelas; fotos; gráficos; mapas históricos com a indicação da área urbana; e, mapas e tabelas com a evolução da expansão urbana na cidade no período de 1940 a 1990 com a indicação dos Loteamentos aprovados na prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

O Capítulo 3 - O processo de expansão da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010 foi apresentado no item: Setor Sul - Vetor de Crescimento da cidade de Ribeirão Preto. Apresenta-se neste item a legislação municipal utilizada de forma pontual e específica com a Lei Complementar nº 5685/90 e as diversas alterações que ocorreram no período de sua vigência por alterar o uso e a ocupação do solo no setor Sul e contribuir para aumentar a segregação socioespacial presente na cidade desde sua fundação e a Lei Complementar nº 211/93 por diminuir a área máxima edificável na Zona 1 – Centro e na Zona 2 - Vila Seixas e desestimular os investimentos nestas zonas; o Plano Diretor de Ribeirão Preto – Lei Complementar nº 501/95, o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996; e, a intuição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997.

Mostra-se a importância da adoção do modelo de desenvolvimento urbano da cidade de Atlanta, “Edge City” - Descentralização, caracterizado pela formação de “Novas Centralidades” como referência para o desenvolvimento social e econômico da cidade de Ribeirão Preto na elaboração do Plano Diretor de 1995 e do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996.

Aponta-se o comprometimento dos objetivos do Plano Diretor de 1995 e das propostas apresentadas e espacializadas do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996 ao definirem o setor Sul como um dos Vetores de Crescimento da cidade e a “parceria público-privada” como instrumento de ação para produção e gestão da cidade, induzir a atuação organizada e planejada do “Circuito Secundário de Capital” neste Setor, impulsionada com a intuição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) com a Lei Federal nº 9514/1997, e contribuir para consolidar o processo de segregação socioespacial na cidade.

Foram referências importantes na elaboração deste capítulo os trabalhos desenvolvidos por Castells (1999), Compans (2000) e Bezzon (2002) sobre modelos de desenvolvimento urbano e o modelo “Edge City”; os trabalhos de Garrafa (2004, 2010) e Rolnik (2007) sobre a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997.

Assim como as pesquisas junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto (SPGPRP) sobre os processos de aprovação dos loteamentos implantados no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto, o Plano Diretor de 1995 e o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE); GDU Grupo de Desenvolvimento

Urbano; Conselho Municipal De Urbanismo (COMUR); Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON); entre outros.

O Capítulo 3 está sendo apresentado através de texto; tabelas; fotos; e, mapas e tabelas com a evolução da expansão urbana na cidade no período de 1990 a 2010 com a indicação dos loteamentos aprovados na prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

O Capítulo 4 – A atuação do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período de 1990 a 2010 foi dividido em três itens:

a atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano no processo de ocupação do setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período de 1990 a 2010 através da análise dos projetos aprovados de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela e dos projetos aprovados de Loteamentos Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul e Jardim Olhos D'Água;

a atuação dos Grupos Iguatemi Empresa de Shopping Centers e Alphaville Urbanismo no processo de ocupação do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto entre 1990 e 2010 através da análise dos projetos de loteamentos para Vila do Golfe e Alphaville Ribeirão Preto, respectivamente;

e, a 5ª (quinta) expansão da cidade de Ribeirão Preto – “Verticalização Ancorada – Novas Centralidades”.

Aponta-se, neste Capítulo, a atuação organizada e planejada do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do setor Sul da cidade de Ribeirão Preto, impulsionada pela instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997, através da formação de grupos empresariais composto por construtores, incorporadores, imobiliárias e proprietários de terra, com destaque para o GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano com uma nova forma de atuação do mercado imobiliário a partir de “Âncoras Multifuncionais” como estratégia para formação de “Novas Centralidades”.

Mostra-se a contribuição da atuação organizada e planejada do “Circuito Secundário de Capital” no processo de reestruturação da cidade que se caracteriza pela ruptura no tecido urbano - fragmentação sócio espacial, assim como, nas relações de sociabilidade – segregação sócio espacial.

Foram referências importantes na elaboração deste capítulo os trabalhos desenvolvidos, entre outros, por Figueira (2013), Villa (2008), Garrafa (2004) e Bezzon (2002) sobre a atuação do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do setor Sul da cidade de Ribeirão Preto; os trabalhos desenvolvidos por Caldeira (2000), Corrêa (2005); Dal Pozzo (2011) Sposito (2013) e Vasconcelos (2013) sobre os conceitos de “periferia geográfica”, “espaço periurbano”, “fragmentação” e “segregação socioespacial”, reestruturação urbana e territórios de “autossegregação” e “segregação imposta”, entre outros.

Assim como as pesquisas junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto (SPGPRP) sobre os processos de aprovação projetos de Arruamento, Desmembramento e Loteamentos implantados no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE); GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano; Conselho Municipal De Urbanismo (COMUR); Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON); entre outros.

O Capítulo 4 está sendo apresentado através de texto; tabelas; fotos; gráficos; imagem aérea; e, mapas e tabelas com a evolução da expansão urbana na cidade no período de 2000 a 2010 com a indicação dos Loteamentos aprovados na prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

E, finalmente, o Capítulo 5 - A consolidação de um padrão de ocupação no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010.

Apresenta-se, neste capítulo, a consolidação de um padrão de ocupação no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto, caracterizado pela ocupação de condomínios e loteamentos de pequeno, médio e grande porte que passaram a incluir funções urbanas a partir da década de 1990 servidos por infraestrutura e equipamentos urbanos na escala da vizinhança, bairro, cidade e regional para atender ao consumidor de média e alta renda, Um padrão de ocupação que definiu uma “Nova Centralidade”. Resultado das ações do Poder Público Municipal e do “Circuito Secundário de Capital” ao longo dos processos de formação e expansão da cidade de Ribeirão Preto pautados na segregação socioespacial.

Foram referências importantes na elaboração deste capítulo os trabalhos desenvolvidos, entre outros, por Figueira (2013), Villa (2008), Garrafa (2004) e Bezzon (2002, 2008) sobre a atuação do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do setor Sul da cidade de Ribeirão Preto; os trabalhos desenvolvidos por Caldeira (2000), Corrêa (2005); Dal Pozzo (2011) Sposito (2013) e Vasconcelos (2013) sobre os conceitos de “periferia geográfica”,

“espaço periurbano”, “fragmentação” e “segregação socioespacial”, reestruturação urbana e territórios de “autossegregação” e “segregação imposta”, entre outros.

Assim como as pesquisas junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto (SPGPRP) sobre os processos de aprovação projetos de Arruamento, Desmembramento e Loteamentos implantados no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE); GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano; Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR); Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON); entre outros.

O recorte espacial e temporal dado ao município de Ribeirão Preto busca cobrir uma lacuna dentro da história do seu planejamento urbano e de sua estruturação urbana. Não há, ainda, de forma consolidada, um documento que apresente criticamente o conhecimento sistematizado sobre a atuação dos diferentes “agentes” no espaço urbano, em especial os vinculados ao “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação da “periferia geográfica” da cidade, tema fundamental para compreensão do processo de produção e apropriação da cidade. Os debates e discussões decorrentes poderão contribuir para ampliar a produção científica sobre o processo de produção das cidades e orientar futuras ações do Poder Público no sentido de promover a ocupação do território com desenvolvimento econômico, mas, também, social.

1. FUNDAÇÃO, FORMAÇÃO E EXPANSÃO DOS NÚCLEOS COLONIAL E URBANO DE RIBEIRÃO PRETO.

Apresenta-se neste Capítulo, a fundação e formação dos núcleos colonial e urbano; a 1ª expansão urbana, em função da implantação do Núcleo Colonial Antônio Prado no setor norte da cidade, caracterizado pela ocupação da população de baixa renda ocorrida em um período de predominância de uma economia com base no complexo cafeeiro e, por fim, a 2ª expansão urbana. Esta última caracterizada com a ocupação interna ao Quadrilátero Central em direção ao setor sul da cidade, por uma população majoritariamente de média e alta renda, em um momento em que, após a crise de 1929, houve o redirecionamento dos investimentos para o mercado imobiliário.

Aborda-se a importância da Lei de Terras no processo de formação da Fazenda Rio Pardo; o papel da Igreja no processo de fundação da cidade através da doação de terras; a contribuição do fabricante na definição do traçado inicial da cidade em grelha ortogonal; a importância da implantação da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro e do Núcleo Colonial Antônio Prado para a consolidação do núcleo urbano e para a economia do município baseada no complexo cafeeiro caracterizando uma estrutura de desenvolvimento com base no modelo agrário exportador.

Aponta-se a atuação do poder público através da legislação baseada no discurso higienista e dos investimentos em equipamentos e infraestrutura urbanos em áreas caracterizadas pela ocupação da população de rendas média e alta em detrimento de outras áreas da cidade.

1.1. FUNDAÇÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO.

Sacrossanta aliança entre o céu e o latifúndio (LAGES, 1996, p. 211).

A história da fundação da cidade de Ribeirão Preto está associada, segundo Lages (1996), às primeiras doações para a formação do patrimônio eclesiástico³:

As doações de terra à Igreja para a constituição quase sempre de um patrimônio eclesiástico que garantisse a construção e manutenção de uma

³ Sobre a questão da fundação da cidade de Ribeirão Preto e as doações para a formação do patrimônio eclesiástico verificar também: Cione (1989) e Costa (1955).

capela eram registrados em livros paroquiais, registros esses que passavam a ter valor legal como título de propriedade. Doando terras à Igreja, os posseiros asseguravam para si o direito de primeiros ocupantes do terreno. (LAGES, 1996, p. 211).

Considerada por Bezzon como:

[...] uma operação imobiliária com troca de favores, justificada em benefício da população das imediações do povoado que tinham que se deslocar até São Simão para suas devoções religiosas. (BEZZON, 2002, p. 47).

Essa história iniciou-se em 1807 com a ocupação das terras localizadas entre os rios Pardo e Mogi-Guaçu através de Sesmarias⁴ concedidas pelo capitão general da Capitania de São Simão e por posseiros⁵, conforme mapa elaborado por Martins (1998) apresentado na figura 9. Nesse período, as terras estavam sujeitas, de acordo com Miranda (1971, p. 12), “aos Termos Reunidos de Casa Branca e Mogi-Mirim e sob a jurisdição de São Simão”⁶.

As Sesmarias foram concedidas a José Pinto Tavares e Manoel Rodrigues de Barros, em 1807, e a José Joaquim da Costa Gavião e José Manoel Ferraz, em 1810 que ocuparam e fundaram a fazenda Lageado; a Manoel Ferraz de Araujo, em 1810 que ocupou e fundou a fazenda Pântano; e a Manoel Teotônio Rodrigues de Carvalho, em 1817 que ocupou e fundou a fazenda Pontal (MARTINS, 1998, p.3).

A partir de 1808 posseiros vindos da região de Batatais atravessaram o rio Pardo e tomaram posses nessas áreas. A família Reis fundou a fazenda Figueira; a família Martins Teixeira fundou a fazenda Bom Jardim, atualmente, Cidade de Sertãozinho; Em 1810, o mineiro Simão da Silva Teixeira tomou posse e fundou as fazendas Bocaina, São Simão e Pombas, abrangendo a atual cidade de São Simão (MARTINS, 1998, p.3).

Em 1811, a família Dias Campos tomou posse e fundou a fazenda Rio Pardo, atualmente, ocupada pela cidade de Ribeirão Preto, conforme mapa elaborado por Martins (1998) apresentado na figura 10. Entretanto, segundo Martins (1998, p.3), “permaneceram áreas

⁴ “Através das Sesmarias, a Coroa Portuguesa doou terras brasileiras a particulares, ‘com a finalidade exclusiva de cultivarem-nas e nelas edificarem as suas moradias. Caso não atingissem a finalidade prevista, voltavam ao domínio da Coroa, quando eram consideradas devolutas” Lima (2015). Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTE5OQ>. Acessado em 08/06/2016.

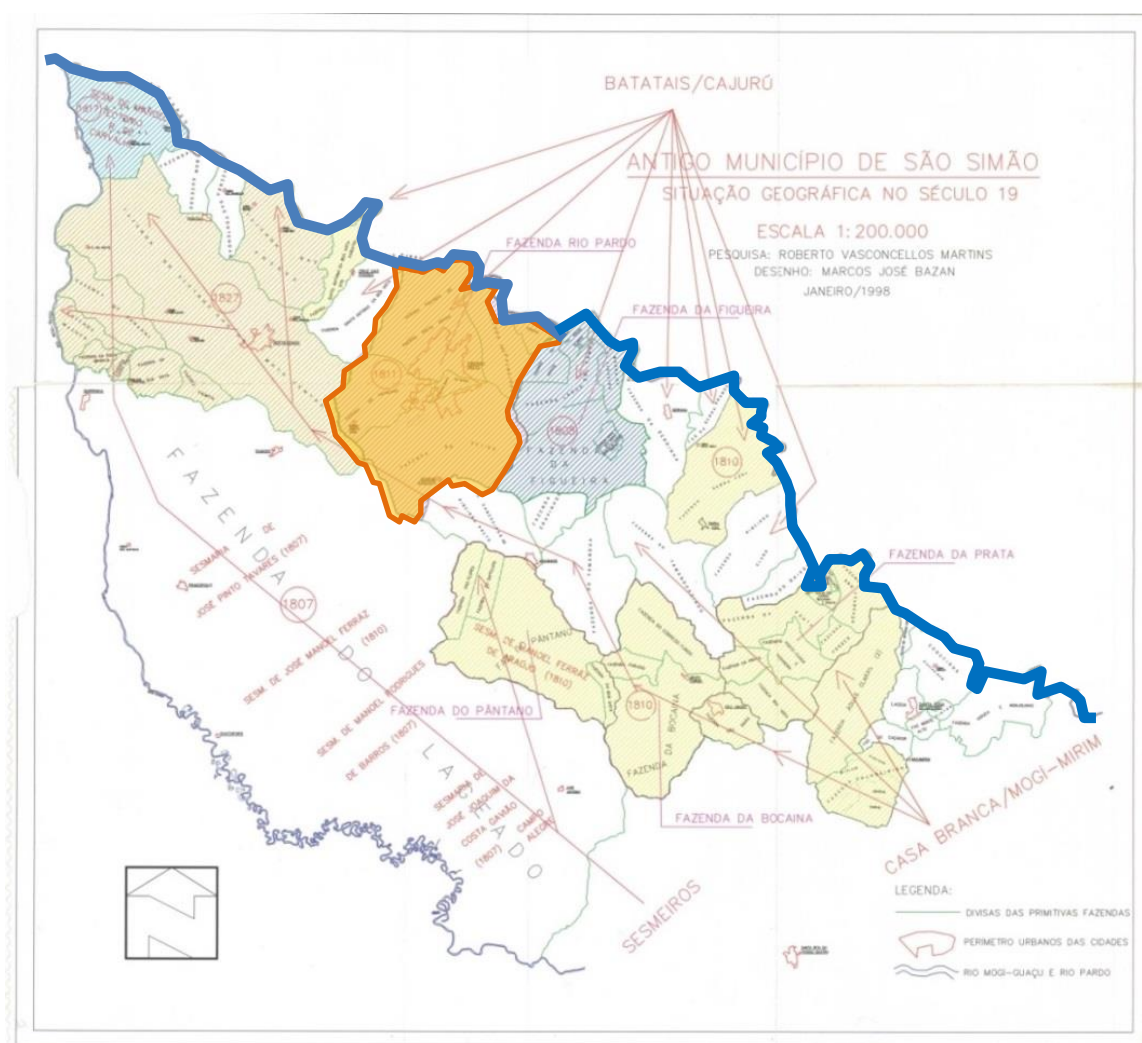
⁵ Posseiro é a pessoa que possuía, que ocupava no referido período as terras devolutas ou terrenos nacionais.

⁶ Com a Lei Provincial nº 67 de 12 de abril de 1871, a freguesia foi elevada à categoria de vila, sendo oficialmente desmembrada de São Simão, conforme estabelecido no Artigo 1º:

“Fica elevada à categoria de Villa a Freguezia do Ribeirão Preto, do Município de S. Simão, devendo os habitantes construir a Casa da Camara e cadêa.”. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1871/lei-67-12.04.1871.html>. Acessado em 19/06/2014.

vazias naquele sertão, constituindo verdadeiros ‘bolsões’ a espera de novos povoadores que continuaram chegando.”.

Em 1827 as famílias Pontes, Moreiras, Batista, Ferreiras e outras vindas de Minas Gerais ocuparam a bacia hidrográfica do córrego do Sertãozinho e as áreas próximas à barra do rio da Onça, no Mogi-Guaçu. Por volta de 1840 outras posses ocorreram com a fundação das fazendas das Contendas e Bom Sucesso, onde se encontra, atualmente, a cidade de Pontal. Em 1856 por ocasião dos registros paroquiais de terras da freguesia de São Simão toda a região encontrava-se ocupada (MARTINS, 1998, p.3).



Legenda:

- Fazenda Rio Pardo.
- Rio Pardo.

Figura 9: Mapa do Antigo Município de São Simão, Situação Geográfica no Século 19 elaborado por Martins (1998) com interferência da autora.
Fonte: (MARTINS, 1998, p.58).

**Legenda:**

- Fazenda Rio Pardo.
- Rio Pardo.

Figura 10: Mapa da Fazenda Rio Pardo (Barra do Retiro, Laureano, Palmeiras, Pontinha do Ribeirão Preto Abaixo e Retiro) com a indicação dos limites urbanos do município de Ribeirão Preto elaborado por Martins (1998) com interferência da autora. Fonte: (MARTINS, 1998, p. 270).

O processo de ocupação e apropriação da fazenda Rio Pardo, assim como na maioria das fazendas naquele período, provocou, de acordo com Martins (1998), muitos conflitos e demandas pela posse das terras, seja pela ausência de demarcações precisas de seus limites ou pela sua efetiva ocupação.

Basicamente, essas terras estendiam-se pela margem esquerda do rio Pardo, desde a barra do ribeirão da Figueira até a corredeira – denominada – Boa Vista. Abrangia a bacia hidrográfica constituída pelo ribeirão Preto e seus afluentes, quais sejam: córrego do Laureano, córrego do Retiro, e córrego do Tanquinho, estendendo-se também pela bacia do córrego do Campo (depois, Palmeiras). Citam-se, em velhas escrituras, os córregos do Pepiripau e das Areias. (MARTINS, 1998, p. 271).

FAZENDAS RESULTANTES DA DIVISÃO DA FAZENDA RIO PARDO		
Denominação	Primeiro proprietário	Extensão (alqueires)
Barra do Retiro	Vicente José dos Reis e Maria Silvéria da Anunciação	263
Laureano	Vicente José dos Reis e Mateus José dos Reis	2067
Palmeiras	Vicente José dos Reis e Mateus José dos Reis	2250
Pontinha do Ribeirão Preto Abaixo	Vicente José dos Reis e Mateus José dos Reis	4050
Retiro do Ribeirão Preto Acima	Vicente José dos Reis e Maria Silvéria da Anunciação	4632
Total		13262

Figura 11: Quadro das fazendas resultantes da divisão da fazenda Rio Pardo.

Fonte: (MARTINS, 1998, p.271).

Fundada, por posse em 1811, pela família Dias Campos (José Dias Campos, sua mulher Inácia Maria de Jesus e filhos), vindos de Batatais, a fazenda Rio Pardo foi invadida e apropriada em 1832 por Manoel José dos Reis e seus irmãos Vicente José dos Reis e Mateus José dos Reis. Houve a abertura de processo judicial em 1835 que se encerrou somente em 1846, por sentença dada pelo Juiz Municipal Judalício Randolpho Figueira de Aguiar, ficando os sucessores dos irmãos Reis proprietários da antiga fazenda Rio Pardo, desmembrada em cinco propriedades, conforme quadro apresentado na figura 11 (MARTINS, 1998, p. 271). Fato determinante para entender, de acordo com Garcia (2013, p. 113), “a via judiciária como um canal fulcral para a legitimação possessória” que marcou o início da regularização da propriedade fundiária na área de Ribeirão Preto.

Salienta-se, conforme colocado por Silva (1996, p. 14), que a maioria dos ocupantes das terras distribuídas desde o período colonial, sesmeiros ou posseiros, não possuíam comprovação legítima uma vez que somente em 1854 o Artigo 25 do Decreto nº 1318⁷ regulamentou a transmissão patrimonial por títulos de domínio “São títulos legítimos todos aqueles que, segundo o Direito, são aptos para transferir domínio”. Nesse sentido, destaca-se, também, os itens 3 e 8 do artigo 91:

⁷ Regulamento para execução da Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850 com destaque para o artigo 3º:

“Art. 3º Compete á Repartição Geral das Terras Publicas:

§ 1º Dirigir a medição, divisão, e descripção das terras devolutas, e prover sobre a sua conservação.

§ 2º Organisar hum Regulamento especial para as medições, no qual indique o modo pratico de proceder á ellas, o quaes as informações, que devem conter os memoriaes, de que trata o Art. 16 deste Regulamento.

§ 3º Propor ao Governo as terras devolutas, que deverem ser reservadas: 1º para a colonisação dos indigenas: 2º para a fundação de Povoações, abertura de estradas, e quaesquer outras servidões, e assento de Estabelecimentos Publicos.

§ 4º Fornecer ao Ministro da Marinha todas as informações, que tiver ácerca das terras devolutas, que em razão de sua situação, e abundancia de madeiras proprias para a construcção naval, convenha reservar para o dito fim.

§ 5º Propor a porção de terras medidas, que annualmente deverem ser vendidas.

§ 6º Fiscalisar a distribuição das terras devolutas, e a regularidade das operações da venda.

§ 7º Promover a colonisação nacional, e estrangeira.

§ 8º Promover o registro das terras possuidas.

§ 9º Propor ao Governo a formula, que devem ter os titulos de revalidação, e de legitimação de terras.

§ 10. Organisar, e submeter á approvação do Governo o Regulamento, que deve reger a sua Secretaria, e as de seus Delegados nas Provincias.

§ 11. Propor finalmente todas as medidas, que a experiencia for demonstrando convenientes para o bom desempenho de suas attribuições, e melhor execução da Lei Nº 601 de 18 de Setembro de 1.850, e deste Regulamento.” Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acessado em 05/05/2014.

3. Os moradores das terras, que se diz pertencerem ao patrimônio da Igreja Matriz, tanto os que pagam como os que não pagam foro: Av. cit. De 23 de Novembro de 1854;

8. As terras doadas para patrimônio da matriz de uma freguesia, embora em parte usurpadas por particulares. O registro deve ser feito pelo fabriqueiro ou administrador dos bens da igreja em que de direito pertencem Av. n. 308 de 17 de Setembro de 1856;

Entretanto, para que ocorresse a doação ao patrimônio eclesiástico era necessário o atendimento às exigências mínimas estabelecidas pela Câmara Episcopal. Além da indicação de testemunhas, “para fiar firme e valioso o aporte patrimonial”, o zelador da capela⁸ deveria verificar:

1. Que as terras doadas valem 120\$000, e podem render 6\$000 ao menos por ano para a Fábrica da Capela.
2. Que as terras são livres de vínculos de capela ou morgado, não tem foro, censo, obrigações, nem embargo algum, não estão hipotecadas, ou por outro qualquer princípio obrigadas a vendas, dívidas, dotes ou fianças.
3. Que na doação feita não houve dolo, malícia, nem contrato pelo qual se obriguem a restituí-la em todo, ou em parte. A este item deporá o doador e o fabriqueiro de capela bem como assinarão os termos.
4. Que da presente doação não resulte prejuízo a herdeiros e credores.
5. Deve o fabriqueiro apresentar documentos nos quais se provêm que os doadores são legítimos donos das terras.

Assim como, também, deveriam ser observadas as questões geográficas para a escolha da área. A área escolhida deveria estar localizada nas cotas mais altas para não estar sujeita a inundações; a topografia não deveria ser muito acidentada e estar próxima de rios.

Conforme o Título XVII, Da edificação e reparação das paróquias, n.687. No direito canônico, as igrejas se devem fundar e edificar em lugares decentes e acomodados, pelo que mandamos que, havendo-se de edificar de novo alguma igreja paroquial em nosso arcebispado, se edifiquem em sítio alto e lugar decente, livre de umidade e desviado, quando for possível, de lugares imundos e sórdidos, e de casa particulares e de outras paredes, em distância que possam andar as procissões ao redor delas, e que se faça em tal proporção que não somente os fregueses todos, mais ainda de mais gente de fora, quando houver as festas, e se edifique em lugar povoado onde estiver o maior número de fregueses. (VIDE, 2010, p.393 in GARCIA, 2013, p. 91).

⁸ Sobre as questões referentes à Fábrica da Matriz, fabriqueiro e administração fundiária verifique GARCIA (2013).

Vários foram os subterfúgios para o reconhecimento da terra na transição do ordenamento jurídico do tempo colonial para a forma moderna da propriedade fundiária (GARCIA, 2013, p.103). Segundo a autora, todos passaram pela compreensão da Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850 – Lei de Terras⁹ entendendo-a “[...] como parte do processo de consolidação do Estado Nacional [...] ao organizar a confusão que existia no Brasil em matéria de títulos de propriedade, a Lei estabeleceu um novo espaço de relacionamento entre proprietários de terras e o Estado.”. Para Maricato (1997), com a aprovação da Lei de Terras pela primeira vez na história do país ocorreu a distinção entre solo público e privado:

A promulgação da Lei de Terras marca um corte fundamental na forma de apropriação da terra no Brasil, com grandes consequências para o desenvolvimento das cidades. A partir de sua promulgação, a única forma legal de posse da terra passou a ser a compra devidamente registrada. Foram duas as implicações imediatas dessa mudança: a absolutização da propriedade, ou seja, o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição de efetiva ocupação, e sua monetarização, o que significa que a terra passou a adquirir plenamente o estatuto de mercadoria. (MARICATO, 1997, p. 23).

Em 1845, José Mateus Reis, proprietário de grande parte da fazenda Palmeiras, fez a primeira tentativa para doação de terras para o patrimônio eclesiástico destinado à futura Capela de São Sebastião, entretanto, avaliadas em quarenta mil réis as terras não atendiam às exigências mínimas estabelecidas pela Câmara Episcopal no valor de 120\$000 e encontravam-se em processo de litígio, conforme quadro apresentado na figura 12 (MARTINS, 1998, p. 271).

DOADOR DA 1ª TENTATIVA PARA O PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO			
Doador	Fazenda	Data	Extensão (alqueires)
José Mateus dos Reis	Palmeiras	02/11/1845	

Figura 12: Quadro com indicação do doador da 1ª tentativa para o patrimônio de São Sebastião do Ribeirão Preto. Fonte: (MARTINS, 1998, p.271)

Em 1852, fazendeiros das fazendas das Palmeiras e do Esgoto, fizeram a segunda tentativa para doação de terras para o patrimônio eclesiástico, mas, também, não foram aceitas pela Igreja uma vez que nem todos os doadores conseguiram comprovar a posse legítima de suas terras e o valor das terras inferior ao estabelecido, conforme quadro apresentado na figura 13 (MARTINS, 1998, p. 271).

⁹ Lei de Terras nº 601 de 1850: “dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de estrangeiros”. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm. Acessado em 08/06/2014.

DOADORES DA 2ª TENTATIVA PARA O PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO			
Doadores	Fazenda	Data	Extensão (alqueires)
Mariano Pedroso de Almeida e Maria Lourenço do Nascimento	Palmeiras	14/03/1852	4
José Alves da Silva e Pulcina Maria de Jesus	Palmeiras	12/03/1852	4
Mateus José dos Reis e Maria Silverio Soares Ferreira	Palmeiras	12/03/1852	4
Luís Gonzaga Barbosa e Antonia Maria dos Anjos	Palmeiras	12/03/1852	1
Miguel Bezerra dos Reis e Francelina Maria Teodora	Palmeiras	12/03/1852	2
Antônio Bezerra Cavalcanti e Barbara Maria Gertrudes	Palmeiras	12/03/1852	2
Alexandre Antunes Maciel	Esgoto	07/07/1852	2
Total			19

Figura 13: Quadro com indicação dos doadores da 2ª tentativa para o patrimônio de São Sebastião do Ribeirão Preto
Fonte: (MARTINS, 1998, p.271).

A doação somente se concretizou na terceira tentativa em 1856, apresentada por fazendeiros das fazendas do Retiro e da Barra do Retiro, que junto ao processo de divisão condicionaram a doação de um quinhão ao patrimônio da capela de São Sebastião. A divisão judicial das fazendas da Barra do Retiro e do Retiro ocorreu em 19 de junho de 1856, data em que foram lavradas as escrituras e demarcado o Patrimônio de São Sebastião¹⁰. Dos 263 alqueires da fazenda Barra do Retiro, 64 alqueires foram dados ao patrimônio destinado à futura Capela de São Sebastião, conforme quadro apresentado na figura 14 (MARTINS, 1998, p. 271).

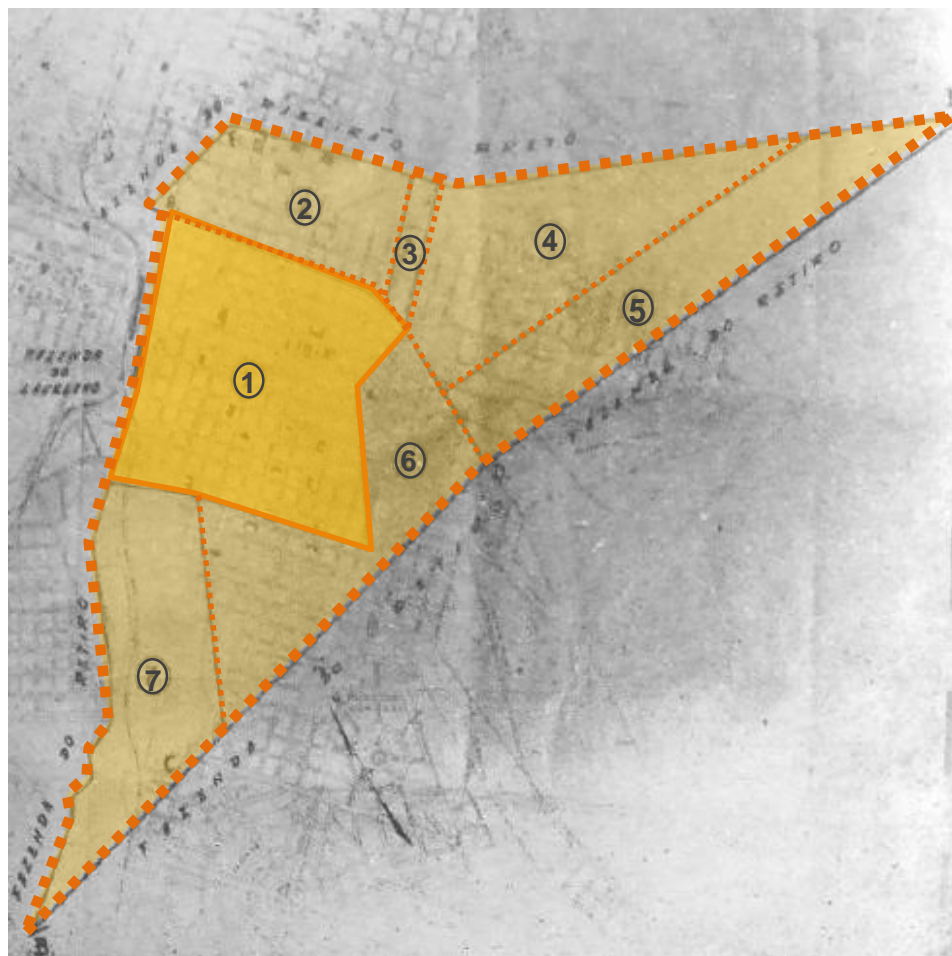
DOADORES DA 3ª TENTATIVA PARA O PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO			
Doadores	Fazenda	Data	Extensão (alqueires)
Mariano Pedroso de Almeida e Maria Lourenço do Nascimento	Retiro	22/04/1853	2
José Borges da Costa e Maria Felizarda	Retiro	20/03/1853	9
Inácio Bruno da Costa e Maria Izadora de Jesus	Retiro	19/04/1853	9
Severino João da Silva e Gertrudes Maria Teodora	Retiro	16/03/1853	12
João Alves da Silva Primo e Ana Delfina Bezerra	Retiro	19/12/1852	30
José Alves da Silva e Pulcina Maria de Jesus	Barra do Retiro	1856	2
Total			64

Figura 14: Quadro com a indicação dos doadores da 3ª tentativa para o patrimônio de São Sebastião do Ribeirão Preto.
Fonte: (MARTINS, 1998, p.271).

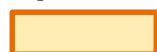
A regularização fundiária do patrimônio de São Sebastião constituído de doações e a transferência de domínio para a Igreja em 1856 pode ser entendida, segundo Lajes (2010, p. 308), como “[...] a legalização de um conjunto de interesses privados em andamento, o que era claramente visível na invasão de terras de parte da fazenda Barra do Retiro, sugerindo uma pressão popular para se resolver um problema que se arrastava sem solução há anos”. As glebas que resultaram da divisão condominial das fazendas Retiro e Barra do Retiro podem ser observadas no mapa elaborado por Osmani Emboaba

¹⁰ A data da criação oficial do município 19 de junho de 1856 foi decidida somente um século depois, pela lei Municipal nº 386 de 24 de dezembro de 1954, baseada em estudo do historiador Osmani Emboaba da Costa. Tendo sido alterado o nome inicialmente de Vila de São Sebastião para Vila de Ribeirão Preto com a Lei Provincial nº 51 de 2 de abril de 1870, para Vila de Entre Rios com a Lei Provincial nº 34 de 7 de abril de 1879 e, finalmente, para Ribeirão Preto com a Lei Povincial nº 99 de 30 de junho de 1881. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/crp/i71historico.php>. Acessado em 08/05/2014.

apresentado na figura 15 e os respectivos proprietários no quadro apresentado na figura 16.



Legenda:



Patrimônio de São Sebastião, área doada por José Borges da Costa, Mariano Pedroso de Almeida, Severiano da Silva, Ignacio Bruno da Costa, João Alves da Silva Primo, José Alves da Silva.



Limite da fazenda Barra do Retiro.



Limite das áreas remanescentes da divisão da fazenda Barra do Retiro.

Figura 15: Mapa com a indicação das Glebas da divisão condominial da fazenda Barra do Retiro elaborado por Osmani Emboaba com interferência da autora.

Fonte: (COSTA, 1955, p.114).

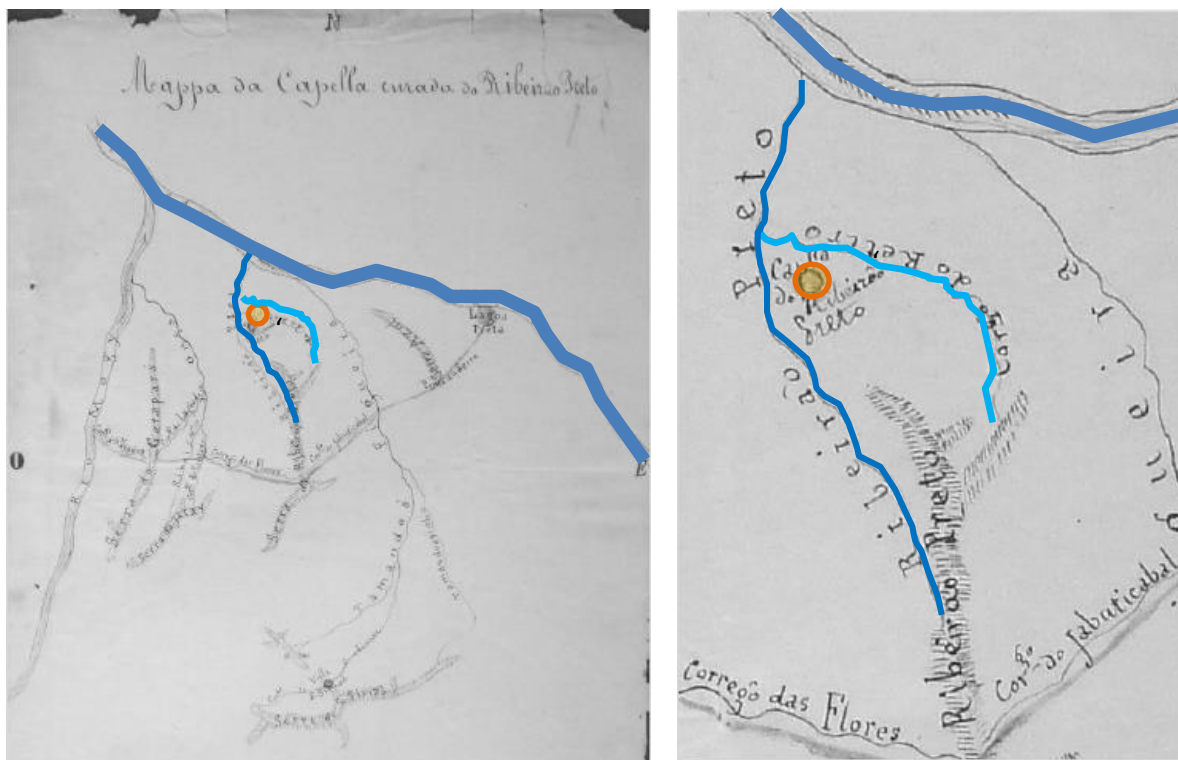
DIVISÃO DAS ÁREAS REMANESCENTES DA DIVISÃO DA FAZENDA BARRA DO RETIRO	
Área 1	Patrimônio de São Sebastião, doada por José Borges da Costa, Mariano Pedroso de Almeida, Severiano da Silva, Ignacio Bruno da Costa, João Alves da Silva Primo, José Alves da Silva.
Área 2	Antonio José Teixeira Junior, por aquisição a José Borges da Costa e Manuel de Nazareth Azevedo, os quais a adquiriram outrora, de Luís Antonio de Oliveira.
Área 3	Francisco da Silva por antiga aquisição a Antonio Joaquim de Oliveira.
Área 4	Mariano Pedroso de Almeida em parte por antiga aquisição a Antonio Joaquim de Oliveira e, em parte, por troca feita com Manuel Fernandes do Nascimento, durante a divisão judicial.
Área 5	José Borges da Costa, por aquisição a Teixeira Júnior, em 1855.
Área 6	Manuel Fernandes do Nascimento, por aquisição a Teixeira Júnior, em 1855.
Área 7	Antonio Soares de Castilho, por aquisição a Teixeira Júnior, em 1855.

Figura 16: Quadro com os proprietários das Fazendas Retiro e Barra do Retiro.

Fonte: (MARTINS, 1998, p. 271).

A posse jurídica do Patrimônio de São Sebastião deu início, segundo Costa (1955, p. 84), “ao povoado traduzido pela construção de uma ermida provisória ao padroeiro e dos primeiros

arruamentos”. Em março de 1863, o Padre Manuel Eusébio de Araújo cumprindo ordens do Vigário da Vara de Casa Branca escolheu o local para a Igreja dentro do perímetro estabelecido para o patrimônio, na confluência entre o ribeirão Preto e o córrego do Retiro, em uma área de 40.000 m², local denominado Largo da Matriz, atualmente, Praça XV de Novembro, ver mapas com a localização da Capella Curada de Ribeirão Preto, apresentados nas figuras 17a e 17b.



Legenda:





-  Localização da Capella Curada de Ribeirão Preto
-  Rio Pardo
-  Ribeirão Preto
-  Córrego do Retiro

Figura 17a: Mapa com a localização da Capella Curada de Ribeirão Preto, 1870, à esquerda, com interferência da autora.

Figura 17b: Detalhe do mapa com a localização da Capella Curada de Ribeirão Preto, 1870, à direita, com interferência da autora.

Fonte: (COSTA, 1955, p.113).

O patrimônio de São Sebastião ficou sob a administração da Fábrica da Matriz, cabendo a esta, segundo Garcia (2013, p. 55), as reparações das igrejas, seus bens de raiz, suas rendas aplicadas na conservação das edificações religiosas, na celebração dos ofícios divinos e na corporação e assembleias dos encarregados por sua administração temporal, denominados fabriquiteiros ou fabricanos.

Os fabriqueiros atuavam para a Fábrica da Matriz com a atribuição de administrar os bens e patrimônios; aforar¹¹ terrenos pertencentes à Igreja; assinar cartas de aforamento feitas por escritura pública; tomar posse em nome da Igreja de legados, herança e doações feitas à mesma; registrar os títulos dos imóveis no registro de hipotecas; representar perante tribunais e promover em juízo qualquer ação de interesse das fabricas e patrimônios das igrejas; e, fazer as despesas necessárias para construção e decoração interna das igrejas de paróquia e capelas filiais, bem como, a conservação e reparo das mesmas, atribuições que os tornaram importantes na trama do poder local. Para Garcia (2013):

[...] o fabriqueiro surge como uma figura contraditória. Inicialmente alienado dos procedimentos de partição e concessão de terras urbanas, será apenas após os primeiros anos da década de 1880 que veremos sua atividade equiparada ao domínio que os grandes proprietários, atuantes na administração municipal, exerceram sobre o território do santo padroeiro. Em todas as etapas do processo de definição da autoridade territorial urbana, ficou claro que se tratava de uma atividade destinada a beneficiar grupos de indivíduos em detrimento de outros. Também ficou evidente que o chão aforado passava rapidamente a integrar um mercado urbano de terras que absorvia e comercializava tais concessões. Assim, nem sempre servindo à ideia idílica de uso e gozo de indivíduos, ou famílias, ansiosos a constituir uma morada e partilhar de uma vida gregária. (GARCIA, 2013, p. 66).

A partir de 1859, com a responsabilidade de zelar pelo território, traçar e manter vias e praças e construir a Igreja, o patrimônio de São Sebastião ficou ao cargo do fabriqueiro Manuel Fernandes do Nascimento, levando-o à morte por querer abrir uma rua que atravessava o quintal de Manuel Soares de Castilho (COSTA, 1955, p. 91). Dando início, conforme Migliorini (1997, p. 67), “de forma bastante trágica, o difícil processo de controle do crescimento urbano em Ribeirão Preto, que ainda hoje é marcado pelas intrincadas ‘negociações’ entre o poder público e os proprietários de terras e empresários imobiliários.”.

Salienta-se, nesse período, a importância da Fábrica da Matriz e do fabriqueiro no processo de fundação e formação do núcleo urbano em Ribeirão Preto. Foi a partir das atividades exercidas pelo fabriqueiro que a cidade foi tomando forma, constituindo-se a partir da malha viária quadriculada. Para Migliorini (1997, p. 65), “a área urbana estruturou-se ao redor do largo da matriz – onde atualmente localiza-se a praça VX de Novembro – com suas ruas obedecendo um traçado ortogonal bastante rígido, que teve forte influência na expansão da cidade.”.

¹¹ “Instrumento utilizado para fomentar a urbanização e o crescimento das cidades, nesse período, o município através de um “título de aforamento” entregava ao particular um determinado terreno, sob a condição de que fosse pago anualmente o valor chamado de “foro.” Lima (2015). Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTE5OQ>. Acessado em 08/06/2014.

1.1. FORMAÇÃO E 1ª (PRIMEIRA) EXPANSÃO DOS NÚCLEOS COLONIAL E URBANO DE RIBEIRÃO PRETO

A concessão de datas, terrenos dentro do patrimônio da cidade, foi um empreendimento que integrou o processo de formação urbana, processo esse que não pode ser visto aparte da constituição de um mercado urbano de terras (GARCIA, 2013, p.141).

Desde a fundação da cidade com a consolidação da doação de terras para a formação do patrimônio de São Sebastião, mapeado pelo engenheiro João Caetano Álvares em 1898 por solicitação da Fábrica da Matriz, conforme planta apresentado na figura 18, a concessão de Datas¹² foi objeto de disputa entre a Câmara Municipal e a Fábrica da Matriz (GARCIA, 2013, p.181), revelando o conflito na administração das concessões de terrenos do patrimônio da Matriz muitas vezes concedidos em duplicidade (GARCIA, 2013, p.148).

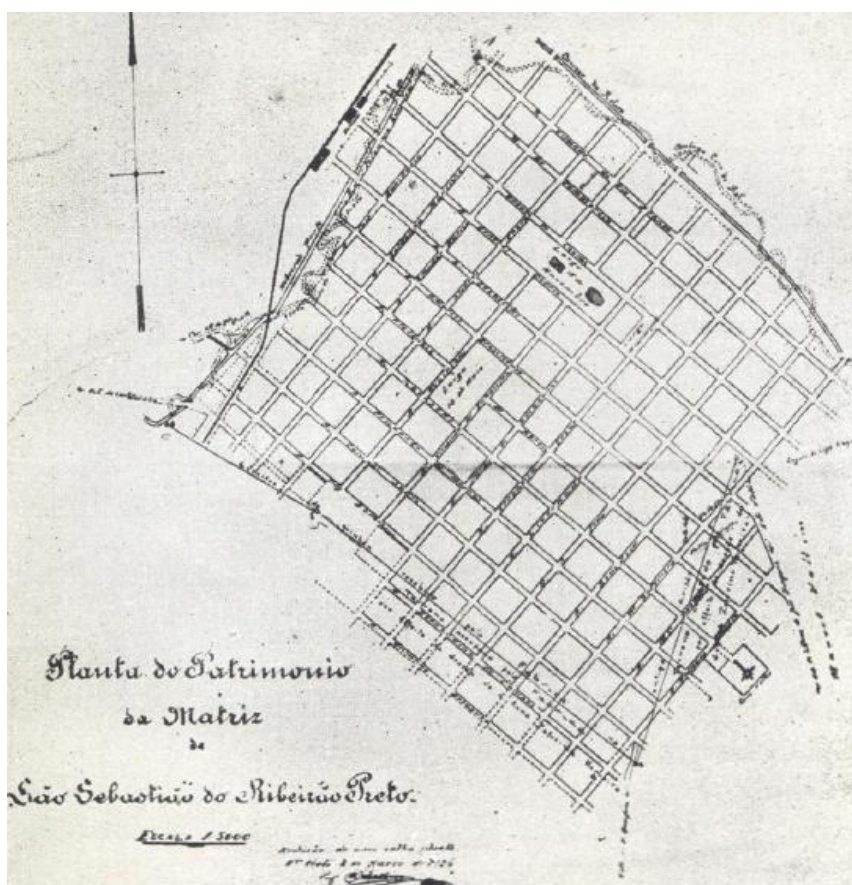


Figura 18: Planta da cidade realizada pelo engenheiro João Caetano Álvares elaborada por encomenda da Fábrica da Matriz em 1898.

Fonte: COSTA (1955).

¹² Carta de Data: documento que comprova a concessão e aforamento de terrenos urbanos cuja denominação correta é Termo de Compromisso e Concessão de Carta.

As rendas provenientes do aforamento do solo urbano eram, segundo Garcia (2013, p. 181), substanciais e interessava a trama do poder local administrar essas concessões. A autora observa, ainda, que já havia um mercado de terras urbanas e que os valores praticados entre o aforamento e as transações de compra e venda eram muito diferentes.

A regulamentação das concessões por parte da Câmara Municipal foi colocada pelo Código de Posturas da Villa do Ribeirão Preto de 1879 nos artigos 12, 13 e 14:

Art. 12 – A Camara poderá conceder, a particulares, datas de terrenos do patrimônio, para edificações de cazas dentro das povoações do município cobrando por cada concessão de data de 14m de frente e 40m de fundo, 10\$000. Se porém o edifício for de tamanho tal que demande maior terreno para a construção poderá a câmara conceder mais terreno, cobrando de cada metro que exceder 1\$200. Essas cartas serão passadas pelo secretário e assignadas pelo Presidente, percebendo aquelle 2\$000, além do registro em livro próprio, do qual perceberá 1\$000.

Art. 13 – Não será concedido ao mesmo individuo, e ao mesmo tempo duas datas de terreno nem se lhe concedera segunda sem ter edificado a primeira concedida. Assim como se no prazo de um anno, não fizer edificio ou muro nos termos do art. 10, perderão o direito que no terreno tinhão, ainda mesmo que tenham levantado esteios.

Art. 14 – O imposto que a Camara cobra de cada particular a título de concessão de data nos temos do art. 12, nada tem com os direitos do padroeiro que ficarão salvos. (RIBEIRÃO PRETO, 1879).

No entanto, a Comissão de Camaras Municipais da Assembleia Provincial, aprovou o Código de Posturas da Villa do Ribeirão Preto de 1879 com a supressão dos referidos artigos, considerando:

[...] que, pela disposição deste último artigo, se vê que o terreno que a Camara se propõe a vender e afforar, é o terreno pertencente à Matriz, e que só pode ser administrado pela Fábrica. Nenhum direito tem a Camara para chamar a si a propriedade de tal terreno, e [ilegível], e dele poderá para engrandecimento da Villa, tendo meios de havel-o no que diz respeito aos interesses municipaes, na lei n. 38 de 18 de março de 1836, mas não por simples disposição de Posturas. (SÃO PAULO, 1879).

Indicando, que a Câmara Municipal poderia conseguir espaço para a expansão e embelezamento da Villa de Ribeirão Preto por meio da Lei nº 38 de 1836 que tratava sobre a desapropriação por utilidade municipal ou provincial, conforme os parágrafos 3º, 4º e 5º do 1º artigo:

§ 3º Abertura, ou melhoramento de estradas, canaes, portos, aguardas, pastos, construções de pontes, ranchos, ou servidões, e comodidades necessárias ao uso destes objetos.

§ 4º Abertura, ou melhoramento de ruas, e praças, decoração, monumentos, aquedutos, fontes, e logradouros públicos.

§ 5º Instituições de caridade, ou instrucção, edificação de cadêas, casas de correção, e qualquer outro estabelecimento, ou edifícios para o uso público, fábricas, mattas, e servidões para ellas. (SÃO PAULO, 1836).

O que leva ao entendimento, conforme Garcia (2013, p. 154), que a Câmara Municipal de Ribeirão Preto fazia concessões de datas, excedendo suas atribuições jurídico-administrativas, assim como, também, que os terrenos pertencentes a Fabrica da Matriz já possuíam algum valor, constituindo um mercado de terras urbanas. Ficando a Câmara de Ribeirão Preto com poucos recursos para execução de melhoramentos urbanos. Situação contrária aos objetivos da Lei nº 601 de 1850 – Lei de Terras e do Decreto nº 1318 de 1854, em seus artigos 77, 78 e 79, que mostravam a disposição do governo central em viabilizar o acesso a terra para a criação de povoações ao estabelecer que os lotes urbanos seriam cedidos para particulares mediante o pagamento de foro e laudêmio¹³, cujas rendas seriam aplicadas na execução de calçamento de ruas, aformoseamento, construção de chafarizes e outras obras de utilidade pública:

Art. 77. As terras reservadas para fundação das Povoações serão divididas, conforme o Governo julgar conveniente, em lotes urbanos e ruraes, ou somente nos primeiros. Estes não serão maiores de 10 braças de frente e 50 de fundo. Os ruraes poderão ter maior extensão, segundo as circunstancias o exigirem, não excedendo porém cada lote de 400 braças de frente sobre outras tantas de fundo. Depois de reservados os lotes que forem necessários para aquartelamentos, fortificações, cemitérios, (fora do recinto das Povoações), e quaisquer outros estabelecimentos e servidões públicas, será o restante distribuído pelos povoadores a título de aforamento perpetuo, devendo o foro ser fixado sob proposta do Director Geral das Terras Públicas, e sendo sempre o laudêmio, em caso de venda, - a quarentena.

Art.78. Os lotes, em que devem ser divididas as terras destinadas à fundação de Povoações, serão medidos com frente para as ruas, e praças, traçadas com antecedência, dando o Director Geral das Terras Públicas as providências necessárias para a regularidade, e formosura das Povoações.

Art.79. O foro estabelecido para as terras assim reservadas, e o laudêmio proveniente das vendas dellas serão applicados ao calçamento das ruas, e seu aformoseamento, á construção de chafarizes, e de outras obras de utilidade das

¹³ O artigo 686 do código Civil Brasileiro estabelecia “Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.” Cyrino (2015). Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTE5OQ>. Acessado em 08/06/14.

Povoações, incluindo a abertura e conservação de estradas dentro do districto que lhes for marcado. Serão cobrados, administrados, e aplicados pela forma que prescrever o Governo quando mandar fundar a Povoação, e em quanto esta não for elevada á categoria de Villa. Neste caso a Municipalidade proverá sobre a cobrança a administração do referido foro, não podendo dar-lhe outra aplicação, que não seja a acima mencionada. (BRASIL, 1854).

Entretanto, diferente do que havia sido planejado pelo Governo Imperial com a Lei nº 601 de 1850 – Lei de Terras, o povoamento resultante de doações ao patrimônio eclesiástico, de acordo com Garcia (2013, p. 155), resultou em organizações administrativas locais destituídas de terras públicas para a implantação de obras de infraestrutura, construção de edificação para o exercício do poder municipal, como, também, para a expansão da área urbana.

Para viabilizar o povoamento a Lei nº 601 de 1850 – Lei de Terras possibilitou a demarcação de terras cultivadas e disponibilizou terras devolutas ou terrenos nacionais¹⁴ para a formação de núcleos coloniais convertendo, para Silva (2011, p. 1), a terra em capital, substituindo a garantia de crédito hipotecado que o escravo representava ao fazendeiro, restringindo o acesso para obtê-la, consolidando a posse apenas para uma elite latifundiária que buscou comprovar a posse das melhores áreas restando apenas áreas devolutas ou terrenos nacionais localizadas em fundo de vale, várzeas sujeitas a inundações de difícil acesso ou inférteis para a implantação dos núcleos coloniais.

Entre 1812 e 1850, foram implantados dez núcleos coloniais no Brasil, a maioria nos estados do sul, e mais treze núcleos coloniais implantados a partir de 1885. Todos, em terras devolutas ou terrenos nacionais. Destes, somente um no Estado de São Paulo, localizado nas várzeas do ribeirão Preto e do córrego Retiro em Ribeirão Preto. A aquisição da área foi resultante do confisco pelo Governo Imperial das terras da fazenda Ribeirão Preto Abaixo do tenente coronel Gabriel Garcia de Figueiredo em 1878¹⁵, conforme

¹⁴ A definição de terras devolutas ou nacionais foi dada pela Lei nº 601 de 1850 - Lei de Terras, nos artigo 1º e 3º, parágrafos 1º, 2º 3º e 4º:

"Artigo 1º - Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.

Artigo 3º - São terras devolutas:

Parágrafo 1º - As que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial, municipal.

Parágrafo 2º - As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

Parágrafo 3º - As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta lei.

Parágrafo 4º - As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta lei" Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm. Acessado em 08/06/2014

¹⁵ Essas terras foram confiscadas por força da sentença do juízo dos feitos de 27.12.1878:

mapeamento das glebas da divisão da fazenda do Ribeirão Preto Abaixo elaborado pelo engenheiro civil A.P. Caldas em 1886, apresentado na figura 19 (SILVA, 2011, p. 3).

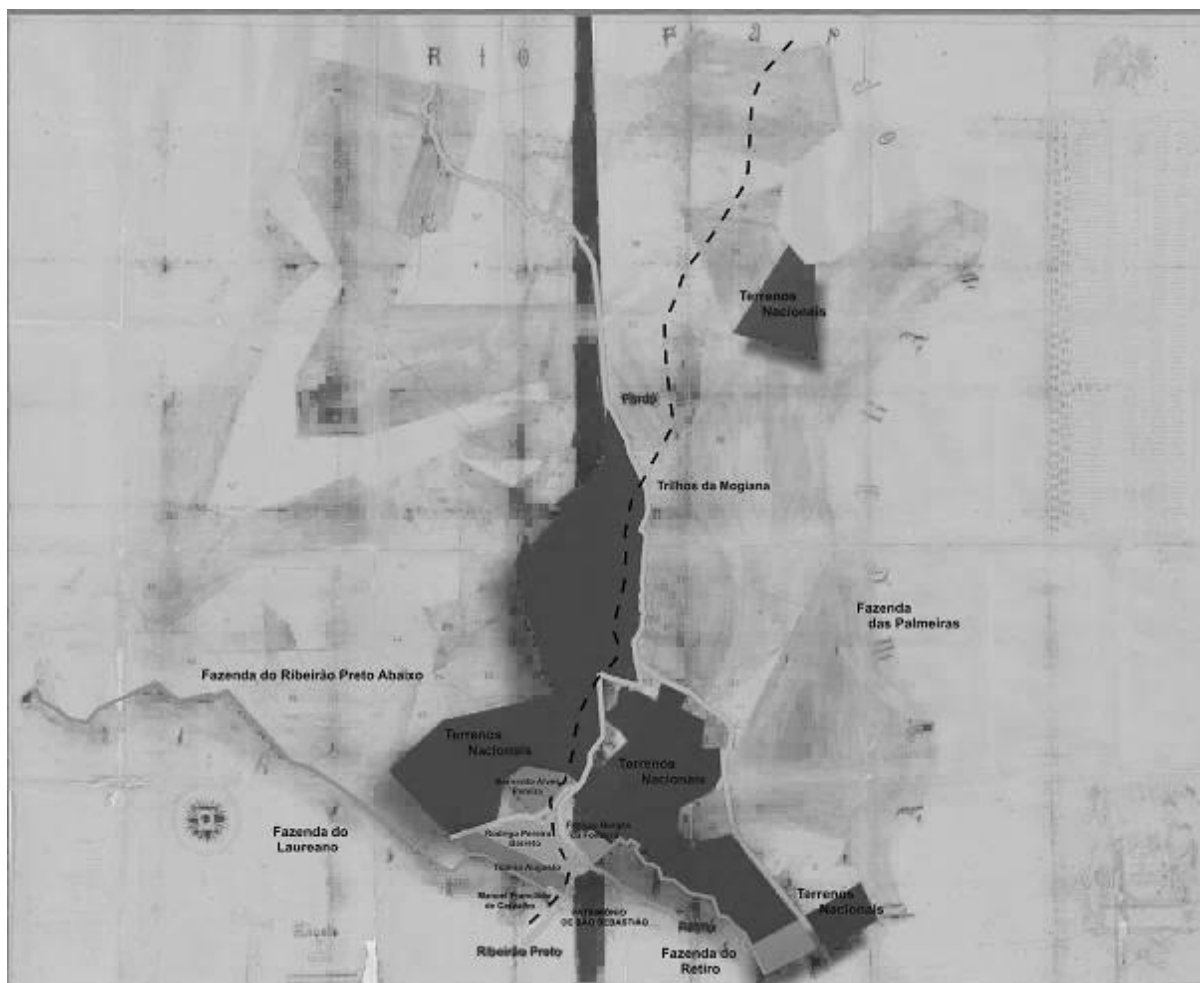


Figura 19: Mapeamento das glebas da divisão da fazenda do Ribeirão Preto Abaixo elaborado pelo engenheiro civil A.P. Caldas em 1886, com a análise gráfica das glebas confrontantes com o patrimônio de São Sebastião.
Fonte: (GARCIA, 2013, p.300).

A justificativa para a escolha da área foi a Lei provincial nº 28 de março de 1884¹⁶ que autorizava o governo provincial a estabelecer núcleos coloniais nos principais distritos

Confisco Fazenda Ribeirão Preto, confiscada ao Tenente Coronel Gabriel Garcia de Figueiredo por força da r. sentença do Juízo dos Feitos, de 27.12.1878, e do relatório da Subcomissão de Cadastro e Tombamento, publicado no DOU de 16.12.1923, às fls. 31.979. Disponível em: <http://www.jusBrasil.com.br/diarios/51090658/trf3-judicial-i-interior-21-02-2013-pg-596>. Acesso em 27/05/2013.

¹⁶ Destaque para os Artigos:

“Art. 1.º - O governo auxiliará os imigrantes da Europa e ilhas dos Açores e Canarias, que se estabelecerem na provincia de S. Paulo, com as seguintes quantias, como indemnisação de passagem : 70\$000 para os maiores de 12 annos ; 35\$000 para os de 7 á 12 a 17\$500 para os de 3 á 7 annos de idade. Paragrapho unico. - Este auxilio será concedido directamente ao imigrante o só terão direito a elle os casados ou com filhos, que so applicarem á lavoura, nas colonias particulares, ou nos nucleos coloniaes quo forem creados na provincia pelo governo geral ou provincial, por associações ou particulares. Art. 3.º - O governo fica autorisado a crear até 5 nucleos coloniaes ao lado das estradas de ferro e margem do rios navegados, nas proximidades dos principaes centros agricolas da provincia. § 1.º - Para este fim, fará aquisição de terras de boa qualidade, proprias para a cultura, preferindo as já cultivadas, mandará medilas, demarcal-as, dividil-as em lotes e construir nestas casas provisorias.

agrícolas que se encontravam próximos das estradas de ferro, para facilitar o transporte da produção. No caso da cidade de Ribeirão Preto, havia a Estrada de Ferro da Mogiana que poderia ser utilizada para transporte da produção do café, e que foi implantada provisoriamente em 1883 no início da atual avenida Caramuru e definitivamente, em 1884, às margens do ribeirão Preto, na atual avenida Jerônimo Gonçalves, próxima à rua General Osório.

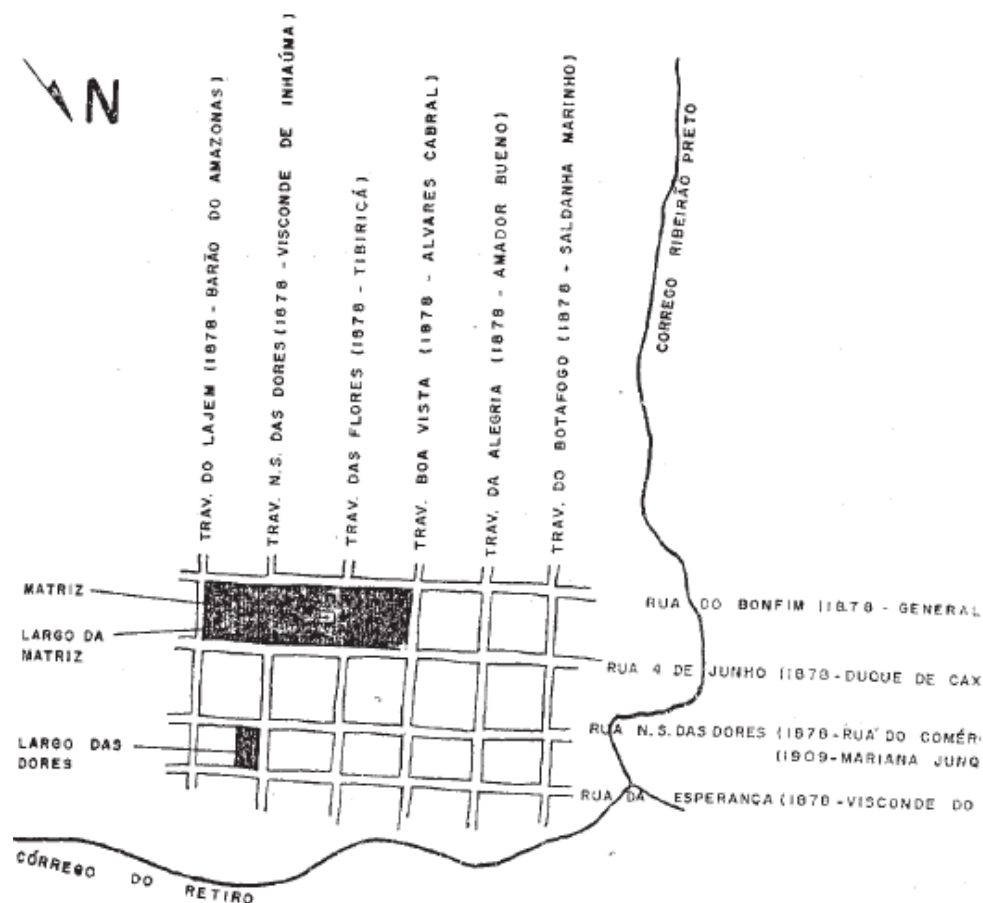


Figura 20: Mapa com a indicação da Malha viária da cidade de Ribeirão Preto em 1874.
Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

Nesse período, a área urbana de Ribeirão Preto contava com algumas ruas localizadas ao redor da Matriz, conforme mapa da malha viária da cidade de Ribeirão Preto em 1874, apresentado na figura 20. Segundo Miranda (1971, p. 14), “No ano de 1874, contava a vila

§ 2.º - Os lotes, que deverão ser de 10 hectares, serão classificados segundo a qualidade da terra, para serem vendidos aos imigrantes, á vista ou a praso.
§ 3.º - O preço de cada lote será determinado pela qualidade da terra e outras condições de cultura, sendo reduzido á metade, quando fôr pago á vista.
§ 4.º - O preço da casa provisoria não poderá exceder de 200\$000.
§ 5.º - O governo mandará abrir caminhos nos nucleos coloniaes e entre estes e a estação mais proxima da estrada de ferro.
§ 6.º - Será creada uma cadeira mixta da instrucção primaria em cada nucleo colonial”. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1884/lei-28-29.03.1884.html>. Acessado em 08/06/2014.

com 4 ruas, 6 travessas e 2 largos. Pelo recenseamento 1873, habitavam-na: 5.552 pessoas, das quais 857 eram escravas”.

Com base nessa Lei em 1887 o Ministério da Fazenda colocou à disposição do Presidente da Província a quantia de \$5:000\$000 (cinco contos de Réis) para a aquisição das terras para a formação do Núcleo Colonial Antônio Prado, conforme planta apresentada na figura 21.

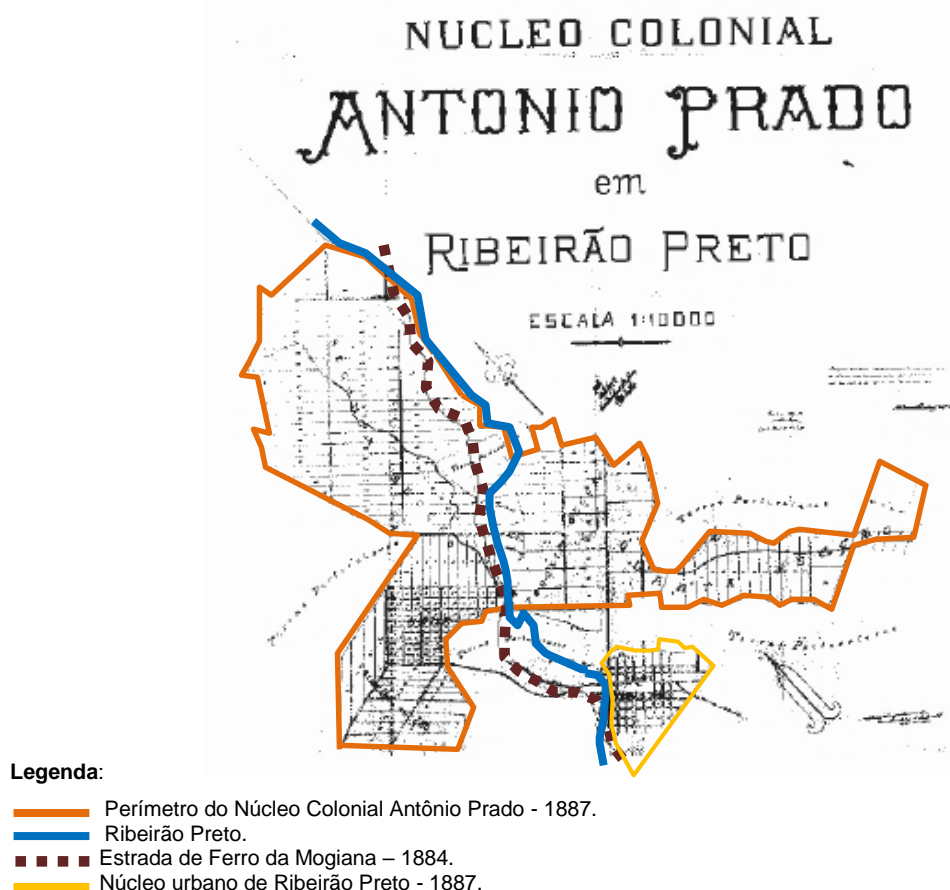


Figura 21: Planta do Núcleo Colonial Antônio Prado.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

Aprovado pelo governo imperial desde 1867, o projeto para o Núcleo Colonial Antônio Prado previu o parcelamento da área em cinco partes (Sede com lotes urbanos mais quatro seções com lotes rurais) com características distintas, distribuídos em duzentos lotes, espacializando uma malha ortogonal em grelha quadrada e retangular adequando-se, quando necessário, aos limites naturais do sítio (SILVA, 2008, p. 60). Ver mapa com a indicação das Seções e lotes do Núcleo Colonial Antônio Prado apresentado na figura 22.

Implantada em área de 90 hectares a sede contava, conforme Silva (2008, p. 63), com a instalação de dois equipamentos urbanos, o barracão e a estação de trem, e com 64 lotes

denominados urbanos. Para a aquisição destes lotes o requerente tinha que possuir profissão urbana de artesão com potencial para abrir uma oficina ou estabelecimento comercial.

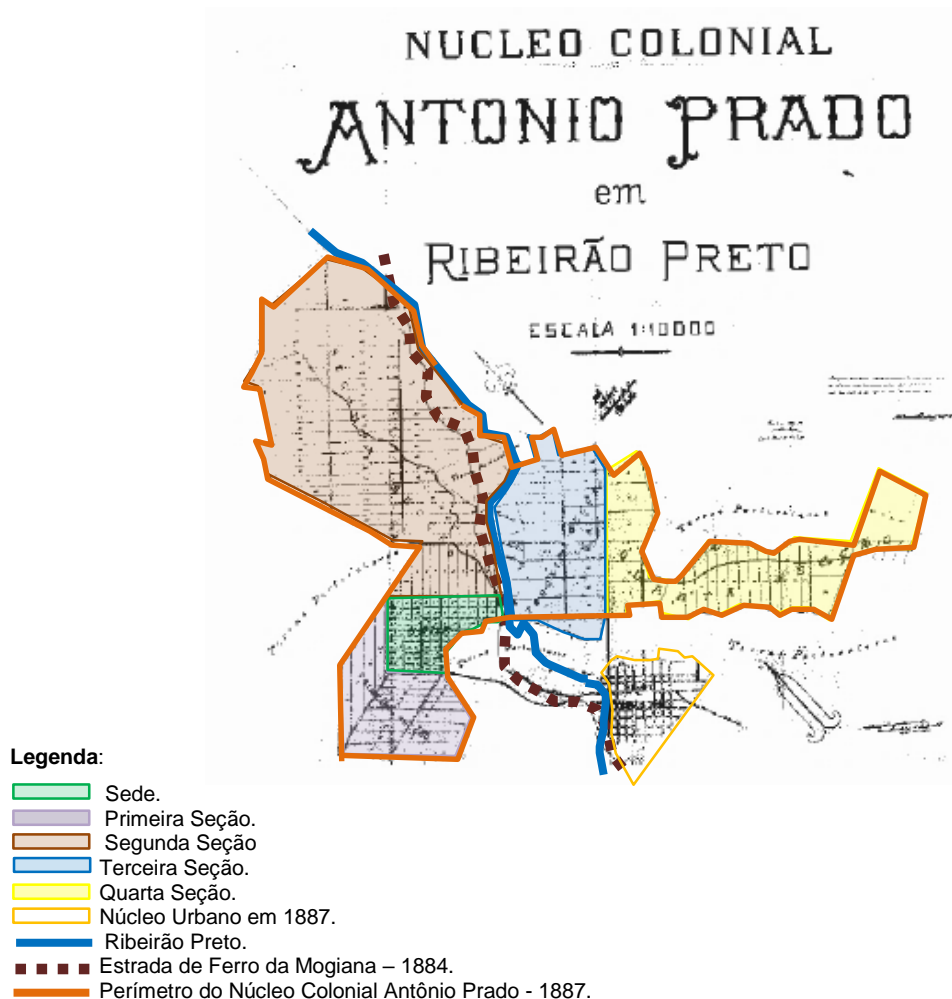


Figura 22: Mapa com a indicação das Seções e lotes do Núcleo Colonial Antônio Prado.
Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

A primeira seção, localizada junto a área da Sede, ocupou uma área de 165 hectares com sua divisão em 21 lotes rurais de, aproximadamente, 130 metros de frente e entre 630 e 950 metros de profundidade, totalizando, em média, cada lote entre 9 e 10 hectares.

A segunda seção, localizada também junto a Sede, ocupou uma área de 660 hectares com a divisão em 66 lotes rurais de, aproximadamente, 100 metros de frente e entre 615 e 879 metros de profundidade, totalizando, em média, cada lote entre 6 e 9 hectares.

A terceira seção ocupou uma área de 240 hectares distribuídos em 21 lotes rurais de, aproximadamente, 520 metros de frente e 220 metros de profundidade, totalizando, em

média, cada lote 11 hectares. Localizada junto a propriedades particulares do bairro Retiro que se encontrava mais próximo do núcleo urbano¹⁷.

A quarta seção ocupou uma área de 300 hectares com sua divisão em 28 lotes rurais de, aproximadamente, 120 metros de frente e entre 750 e 1000 metros de profundidade, totalizando, em média, cada lote entre 9 e 12 hectares (SILVA, 2008, p. 63-64).

O acesso do núcleo urbano existente ao Núcleo Colonial dava-se através do prolongamento das ruas do Largo da Matriz, atual Duque de Caxias, Saldanha Marinho, atual Avenida Saudade, e Visconde de Inhaúma através de pontes para a transposição do ribeirão Preto e do córrego do Retiro. Internamente, estavam previstas pelo projeto as ruas da colônia, demarcadas nos limites dos lotes, que viriam a se tornar importantes eixos de circulação e de comércio dentro dos bairros na cidade (SILVA, 2008, p. 59).

A implantação e administração do núcleo Colonial eram de responsabilidade da Inspetoria de Terras e Colonização e da agência Central de Imigração, substituídas em 1897 pela Inspetoria de Terras, Colonização e Imigração do Estado, até a quitação dos lotes que ocorreu em 1893. Assim que o Núcleo Colonial Antônio Prado foi inaugurado, de acordo com Silva (2008, p. 64), começaram os pedidos para a obtenção de título de concessão de lotes por parte dos colonos, na maioria, italianos, conforme quadro apresentado na figura 23. Para aquisição do título de concessão, o requerente deveria redigir um requerimento ao Presidente da Província de São Paulo justificando seu pedido com o comprometimento de ter meios para cultivá-lo, construir sua casa e fixar-se no local.

REQUERENTES DE LOTES PARA O NÚCLEO COLONIAL ANTÔNIO PRADO SEGUNDO PAÍS DE ORIGEM	
País de origem	Total de requerentes
Itália	96
Portugal	16
Alemanha	11
Espanha	08
Brasil	05
Bélgica	02
França	02
Sem indicação	43
Total	183

Figura 23: Quadro com os requerentes de lotes para o Núcleo Colonial Antônio Prado, segundo país de origem.
Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

Inicialmente, os lotes rurais do Núcleo Colonial funcionavam apenas como chácaras, abastecidos pelos córregos da região, onde os imigrantes produziam milho, arroz, feijão, fubá e criavam animais, utilizando-se da Estrada de Ferro Mogiana para escoamento da

¹⁷ Definido pelas travessas do Lajem, atual rua Barão do Amazonas; rua do Bonfim, atual rua General Osório; córrego Ribeirão Preto; e, córrego do retiro, conforme mapa da malha viária da cidade de Ribeirão Preto em 1874.

produção para outros municípios. Ocorrendo a diversificação das atividades urbanas com a abertura de estabelecimentos comerciais de secos e molhados para comercialização do excedente da produção; de pequenas indústrias e fábricas como cerveja, caramelo, sabão e cadeiras; de serviços e manufaturas; de oficinas de carroças que davam suporte para a produção e circulação da mercadoria; de depósitos de materiais e olarias, entre outras. Assim, como também, serviços na construção civil, que contou com a mão de obra especializada do imigrante, em geral, de italianos (SILVA, 2008).

Ao lado de atividades agrícolas, comerciais, industriais e de prestação de serviços, os moradores do Núcleo Colonial também encontraram na venda de terras uma nova fonte de renda após a emancipação em 1893, quando os lotes originais puderam ser comercializados sem a intervenção do Estado (SILVA, 2008).

Com isso, o patrimônio público que era formado por suas terras foi transferido para o domínio privado e deste momento em diante, a distinção antes existente entre os lotes urbanos e rurais desapareceu, pois o valor da terra passou a ser determinado pelo mercado imobiliário (SILVA, 2008).

A partir daí, a classe trabalhadora pode adquirir lotes inteiros ou frações destes junto aos primeiros proprietários, para a formação de chácaras ou para a construção de casas para moradia ou aluguel, embora não alcançassem grandes preços devido à localização suburbana e à falta de investimentos públicos (SILVA, 2008).

As seções que possuíam acesso mais fácil ao núcleo urbano, a sede e a terceira seção, foram reloteadas antes das demais abrigando as mais diferenciadas atividades econômicas, não significando, entretanto, que tenham recebido serviços de infraestrutura urbana prontamente. Ambas constituíram logo nos primeiros anos o bairro conhecido por Barracão. A área correspondente a terceira seção, juntamente com o bairro Retiro era chamada Barracão de Baixo, atualmente, Campos Elíseos; a área correspondente a área da sede Barracão de Cima, próxima à linha da Ferrovia, atualmente Ipiranga (SILVA, 2008).

A vocação industrial do Núcleo Colonial, conforme Silva (2008, p. 2), foi impulsionada pelo Artigo 54 do Código de Posturas de 1889, que proibia fábricas e indústrias que pudessem prejudicar a saúde pública dentro da povoação mas não as restringia na área ocupada pelo Núcleo Colonial. A concentração das indústrias no Núcleo Colonial levou os industriais a construírem diversas vilas operárias para abrigar os operários que trabalhavam nas indústrias.

Segundo o Código de Posturas de 1889 deveriam ser afastados do contato com a população todos os possíveis agentes de contaminação. A primeira medida, nesse sentido, foi a remoção do cemitério municipal que se encontrava na atual Praça Sete de Setembro desde 1888 e, portanto, zona privilegiada da cidade, para o Núcleo Colonial Antônio Prado, atual cemitério da Saudade.

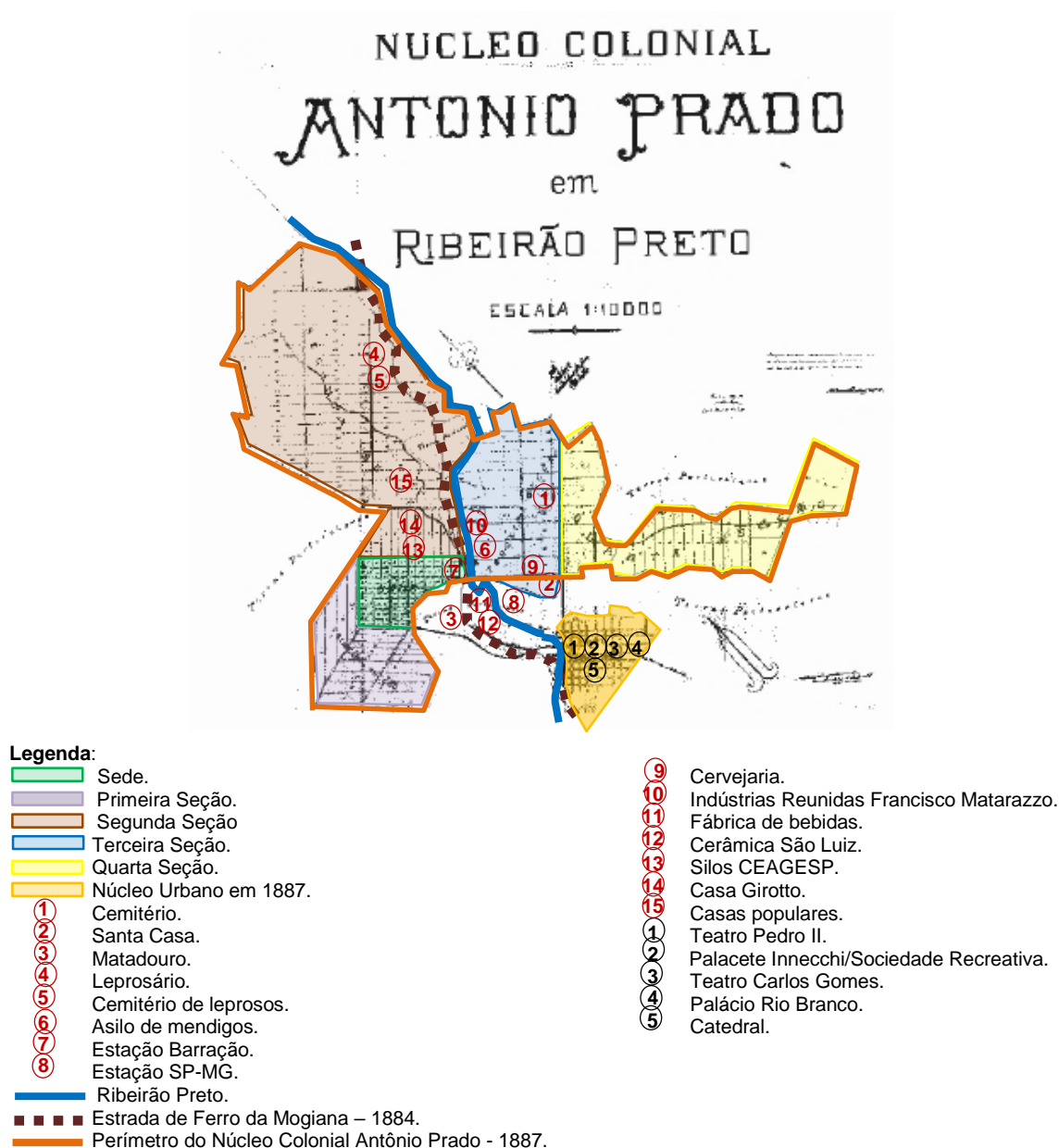


Figura 24: Mapa com a indicação da localização de equipamentos públicos na área do Núcleo Colonial Antônio Prado e no núcleo urbano.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

O mesmo aconteceu com o Hospital de Isolamento de Leprosos, o Leprosário ou Lazareto como era chamado, inaugurado em 1897 juntamente com o cemitério dos Leprosos e Variolosos. O Matadouro Público localizado na área central às margens do córrego Retiro Saudoso desde 1874 foi instalado definitivamente em 1903, próximo à sede e terceira seção

do Núcleo Colonial (SILVA, 2008, P. 101). Desta forma, equipamentos de saúde e instituições de ordenamento da cidade como hospitais, hospícios, asilos e orfanatos passaram a se localizar na área do Núcleo Colonial Antônio Prado, ver mapa apresentado na figura 24 e quadro apresentado na figura 25.

EQUIPAMENTOS CONSTRUÍDOS EM RIBEIRÃO PRETO ENTRE 1885 E 1930		
DATA	EQUIPAMENTO	LOCAL
1885	Estação Mojiana	Vila Tibério, Margem do Ribeirão Preto
1887	Terceiro Cemitério Urbano	Praça Sete de Setembro
1890	Casa de Câmara e Cadeia	Rua Cerqueira Cesar
1893	Cemitério da Saudade (após a remoção do antigo Cemitério da Praça Sete de Setembro)	Terceira Seção - Lote 16
1896	Cervejaria Livi e Bertoldi	Terceira Seção
1896	Sociedade Beneficente Santa Casa de Misericórdia	Terceira Seção
1897	Teatro Carlos Gomes	Largo da Matriz
1897	Hospital de Isolamento de Leprosos	Segunda Seção - Lote 24
1897	Cemitério de Leprosos e Variolosos	Segunda Seção - Lote 24
1900	Estação Barracão	Segunda Seção
1900	Mercado Público Municipal	Margem do ribeirão Preto
1903	Matadouro Público (Após a Remoção ao Antigo Matadouro as Margens ao Córrego Retiro)	Terceira Seção - Divisa do Ribeirão Preto
1904	Fórum e Cadeia	Rua do Bonfim (atual rua General Osório)
1907	Bosque Municipal (Antiga Chácara Olímpia, adquirida pela Prefeitura Nesta Data)	Morro do Cipó, que divide a Segunda e Terceira Seções
1908	Sociedade Recreativa de Ribeirão Preto (Atual Museu de Arte de Ribeirão Preto - MARP)	Travessa do Lajem (atual rua Barão do Amazonas)
1911	Catedral Metropolitana	Rua Flórencio de Abreu
1911	Cervejaria Antártica	Vila Tibério (Limite com a Primeira Seção)
1914	Cervejaria Paulista	Às margens do Ribeirão Preto
1917	Palácio Rio Branco	Rua do Bonfim (atual rua General Osório)
1919	Asilo de Mendicidade (Lar Padre Euclides)	Terceira Seção - Lote 15
1919	Solar Matusalém	Terceira Seção
1921	Hotel Brasil	Às margens do Ribeirão Preto
1922	Companhia Eletro-Metalúrgica Brasileira	Terceira Seção
1922	Primeiro Centro Espírita	Barracão
1929	Theatro Pedro II	Travessa Boa Vista (atual rua Álvares Cabral)

Legenda:


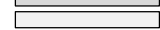
-  Equipamentos construídos na área do Núcleo Colonial Antônio Prado.
-  Equipamentos construídos na área do Núcleo Urbano.

Figura 25: Quadro com a indicação de Equipamentos construídos em Ribeirão Preto entre 1885 e 1930.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP), (CIONE, 1997) e (SILVA, 2008).

Está prática aliada à falta de infraestrutura urbana na área do Núcleo Colonial Antônio Prado levou, segundo Silva (2008), à desvalorização dos terrenos e à procura desta área pela população de baixa renda, enquanto no núcleo urbano havia investimentos em infraestrutura urbana com a implantação de redes de água, esgoto, energia, calçamento de ruas e a instalação de equipamentos urbanos com a implantação de escolas, teatros e praças levando a valorização e procura dessas áreas pela população de renda média e alta.

As implantações da infraestrutura e equipamentos urbanos na área da educação podem ser observadas nos quadros apresentados nas figuras 26 e 27, respectivamente. Entretanto, observa-se na planta da cidade referente à implantação das redes de esgoto e

abastecimento de água elaborada em 1892 pelo engenheiro Olímpio Antunes que a área do Núcleo Colonial Antônio Prado, ainda, não havia cadastrada pela municipalidade, ver figura 28.

OBRAS DE INFRAESTRUTURA IMPLANTADA EM RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO DE 1880 A 1923		
DATA	OBRA	LOCAL
1883	Retificação dos primeiros trechos do ribeirão Preto	
1889	Início do calçamento das ruas com macadame	
1890	Demarcação do Largo da Matriz	
1896	Criação do 3º Distrito Urbano	Parte da Terceira Seção
1896	Serviço de higiene e desinfecção (anexos criados: serviço de limpeza pública e serviço de arborização de ruas)	
1897	Canalização de água	
1899	Luz elétrica	
1899	Ramal da Mojiana para Sertãozinho	Segunda Seção
1903	Rede de Água e Esgoto – Empresa de Águas e Esgotos e Empresa de Força e Luz de Ribeirão Preto	
1915	Início do calçamento das ruas com paralelepípedos	
1923	Ramal de Estrada de Ferro São Paulo-Minas	Terceira Seção

Legenda:



	Infraestrutura urbana implantada na área do Núcleo Colonial Antônio Prado.
	Infraestrutura urbana implantada na área do Núcleo Urbano.

Figura 26: Quadro de Obras de infraestruturas realizadas em Ribeirão Preto no período de 1880 a 1923.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

EQUIPAMENTOS IMPLANTADOS NA ÁREA DA EDUCAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO ENTRE 1885 E 1930		
DATA	EQUIPAMENTO	LOCAL
1889	Colégio Metodista	Rua Florêncio de Abreu
1892	Primeiro grupo escolar (atual escola estadual Dr. Guimarães Júnior)	Rua Lafaiete
1903	Externato agostiniano	Rua Florêncio de Abreu
1907	Ginásio do Estado (atual E.E. Otoniel Mota)	Rua Prudente de Moraes
1912	Segundo Ginásio Escolar (atual E.M. Fábio de Sá Barreto)	Rua Amador Bueno
1912	Instituto Santa Úrsula	Rua Prudente de Moraes
1918	Colégio e Escola Normal Nossa Senhora Auxiliadora	Rua Duque de Caxias
1918	Colégio Sampaio	
1920	Terceiro Grupo Escolar (atual E.E. Sinhá Junqueira)	Vila Tibério
1921	Quarto Grupo Escolar – Escolas Reunidas do Barracão (atual E.E. Antônio Diederichsen)	Barracão
1922	Escola Profissional Mista (atual Escola Industrial José Martiniano da Silva)	Limite entre o bairro retiro e a 3ª seção
1923	Escola de Comércio Rui Barbosa (posteriormente Faculdade de Ciências Econômicas Moura Lacerda)	Rua Padre Euclides
1924	Escola de Farmácia e Odontologia (que veio a constituir a USP)	
1926	Educandário Lar Santana (posteriormente Orfanato Santana)	Vila Tibério
1928	Associação de Ensino de Ribeirão Preto (atual UNAERP)	
1930	Colégio Progresso	

Legenda:

	Equipamentos de educação implantados na área do Núcleo Colonial Antônio Prado.
	Equipamentos de educação implantados na área do Núcleo urbano.

Figura 27: Quadro de equipamentos de educação implantados em Ribeirão Preto entre 1885 e 1930.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e (SILVA, 2008).

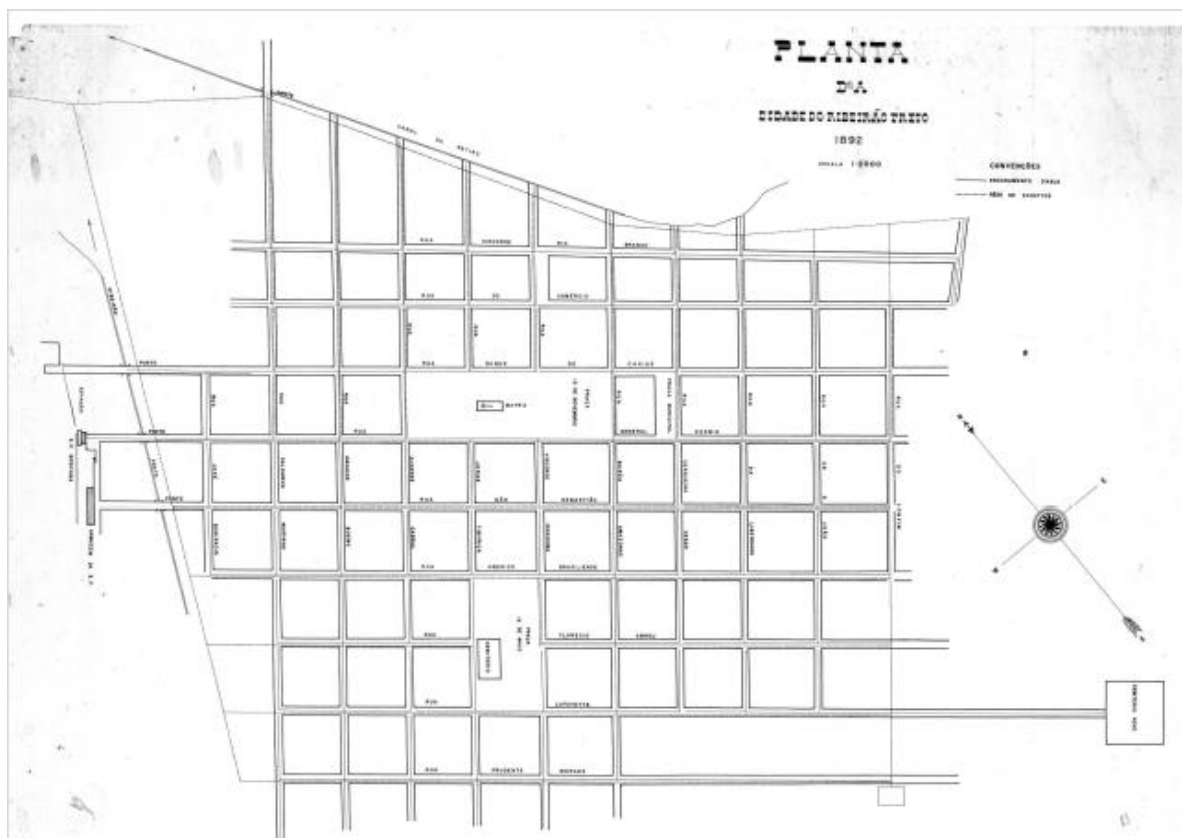


Figura 28: Planta da cidade creditada ao engenheiro Olímpio Antunes, elaborada, em 1892, como parte dos estudos destinados a implantação da rede de esgoto e abastecimento.
Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

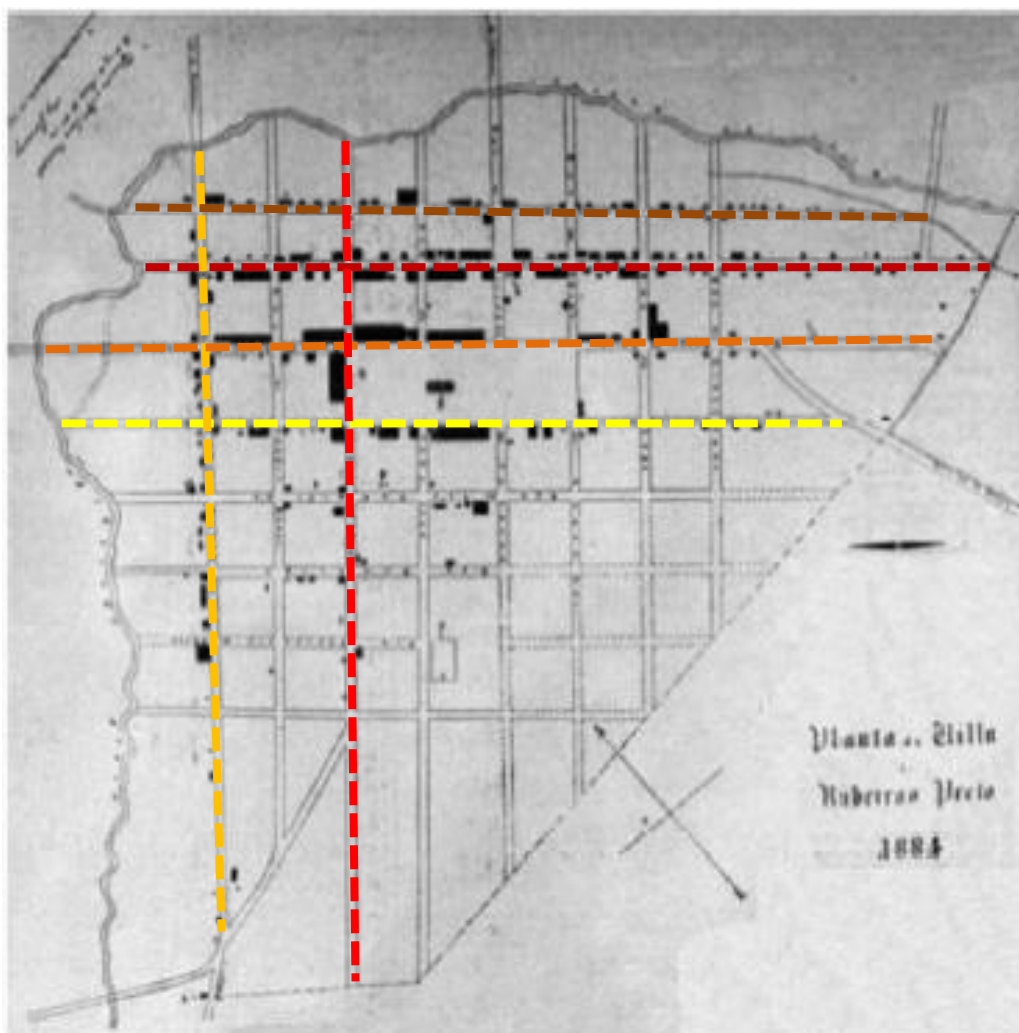
O desenvolvimento urbano era controlado, conforme Migliorini (1997), pela Câmara Municipal através da:

[...] legislação que tinha funções executivas e seus membros escolhidos pelos mais ricos e poderosos da cidade. Assim sendo, as decisões eram tomadas conforme lhes convinha, e a seus próprios interesses. Tal fato não era encarado como abuso de poder, já que, na época, o exercício do mando era considerado normal e inquestionável. (MIGLIORINI, 1997, p. 67).

Segundo a autora, a regulamentação e o crescimento da cidade foram controlados a partir da legislação, a primeira delas, o Código de Posturas de 1889. Migliorini (1997) observa, ainda, que com o Código de Posturas de 1889 e a expansão do núcleo urbano os fabriqueiros perderam sua função de executores da política urbana local.

O núcleo urbano passou a ser reconhecido pelo uso comercial, sobretudo, na rua do Bonfim atual General Osório, Rua Quatro de Junho atual Duque de Caxias, rua do Comércio atual Mariana Junqueira, rua da Esperança atual Visconde do Rio Branco, travessa do Botafogo atual Saldanha Marinho e travessa Boa Vista atual Álvares Cabral, conforme pode-se

observar no mapa da cidade elaborado pelo engenheiro da Companhia Mogiana, Augusto Grimmensen em 1884, apresentado na figura 29.



Legenda:

- — — — — Rua do Comércio, atual rua Mariana Junqueira.
- — — — — Rua Quatro de Junho, atual rua Duque de Caxias.
- — — — — Rua da Esperança, atual rua Visconde do Rio Branco.
- — — — — Rua General Osório, atual calçada da cidade.
- — — — — Rua Travessa Boa Vista, atual Álvares Cabral.
- — — — — Rua travessa do Botafogo, atual Saldanha Marinho.

Figura 29: Mapa da primeira planta da Vila, elaborada pelo engenheiro da Companhia Mogiana, Augusto Grimmensen, em 1884.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

A praça XV de Novembro como espaço para o lazer e a cultura, contando seu entorno com edificações como a Casa de Diversões Eldorado de 1900, o Cassino Antártica de 1910, a Confeitaria Paulicéia Nova (originária da atual Cervejaria Pinguim), os cinemas Rio Branco, Polytheama e Ideal, além dos estabelecimentos comerciais, de serviços e residência dos fazendeiros da região; a praça Barão do Rio Branco como uma área administrativa da

cidade, abrigava a sala do Júri e cadeia e o palácio do Rio Branco, sede do poder legislativo municipal; e, a praça das Bandeiras como espaço religioso.

Desta forma, segundo Silva (2008, p. 16):

Entre a fábrica e a cidade, o limite da natureza definido pelo Ribeirão Preto e o limite da técnica representado pela estrada de ferro, definiam uma incompatibilidade física e social entre a cidade rica e salubre da cidade pobre e suja, embora fosse nesta segunda que residia grande parte dos trabalhadores.

Contribuindo, segundo a autora, “para a desvalorização daquelas terras tão logo entraram para o mercado imobiliário.”.

Para Lapa (1995, p.325):

A perversa contradição é que não dava para viver sem essa gente, isso é, o próprio sistema os produzia e deles se aproveitava de alguma maneira – indigentes ou criminosos, estropiados e leprosos, prostitutas ou bandidos, vivos ou mortos. Então, se não era possível eliminá-los [...] que fossem invisibilizados, remetidos para a cidade invisível, que se contrapunha à cidade visível, bem-comportada e saudável que se pretendia.

Este cenário levou, de acordo com Faria (2008, p. 124):

a divisão do ambiente urbano em duas cidades: uma intra-rios, moderna, higiênica e embelezada, outra, além-rios, desprovida das melhorias que acompanhavam esse trinômio da cidade burguesa.

Essa geografia física, social e econômica colocada por Lapa (1995), Migliorini (1997), Silva (2008) e Faria (2008) estava presente desde a fundação da cidade uma vez que a escolha da área para doação a Fabrica da Matriz estava condicionada:

a uma adequada topografia [...] a fundar e edificar em lugares decentes e acomodados, pelo que mandamos que, havendo-se de edificar de novo alguma igreja paroquial em nosso arcebispado, se edifiquem em sítio alto e lugar decente, livre de umidade e desviado, quando for possível, de lugares imundos e sórdidos, e de casa particulares e de outras paredes. (VIDE, 2010, p.393 *in* GARCIA, 2013, p. 91).

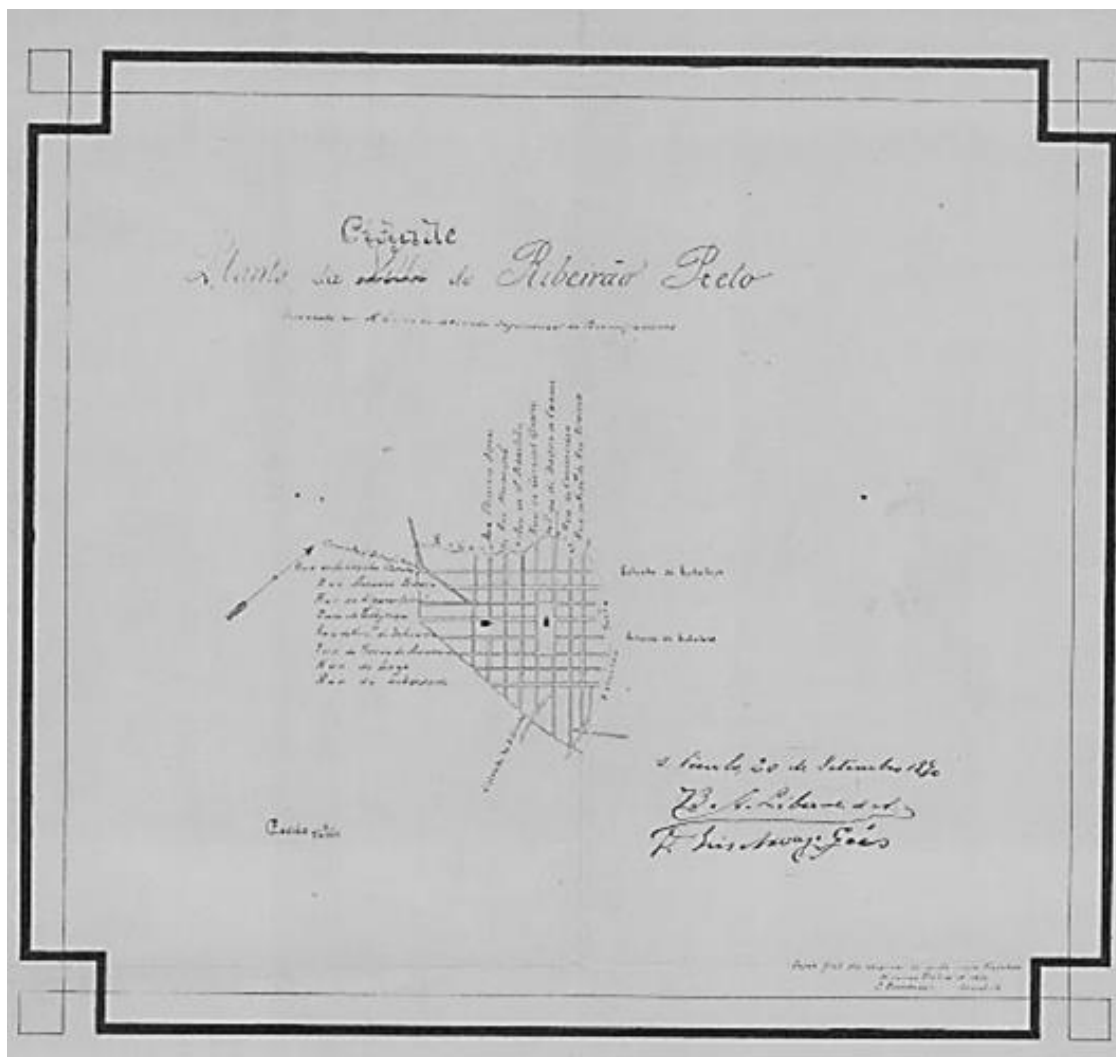


Figura 30: Mapa da malha viária da cidade de Ribeirão Preto em 1890 elaborado pelo agrimensor A. Lopes de Azevedo.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

No final do século XIX a malha viária do núcleo urbano da cidade de Ribeirão Preto já estava definida, influenciada pela malha ortogonal em grelha quadrada presente desde a fundação da cidade, conforme mapa viário da cidade de 1890, apresentado na figura 30, entretanto, nota-se que o Núcleo Colonial Antônio Prado¹⁸, ainda não havia sido incorporado e reconhecido pela municipalidade.

O município de Ribeirão Preto consolidou-se economicamente, segundo Silva (2008, p. 332), a partir do último quartel do século XIX, em função das atividades geradas pelo complexo cafeeiro levando ao surgimento em 1915, conforme Migliorini (1997, p. 71), do primeiro bairro como prolongamento do núcleo urbano da cidade, a Vila Industrial, localizada

¹⁸ O Núcleo Colonial Senador Antônio Prado foi objeto de emancipação, pelo então Presidente do Estado de São Paulo, Bernardino de Campos, através do Decreto n. 225 A, de 30 de dezembro de 1893 (fls. 93). Por este ato normativo cessaram o regime colonial e a administração pública.

próxima à fábrica da Cervejaria Antarctica, na Avenida Jerônimo Gonçalves. Estruturava-se, assim, conforme análise das vertentes de crescimento urbano elaborada por Garcia (2013, p. 332), na “direção do Núcleo Colonial Antônio Prado, o primeiro vetor de expansão da cidade – a Vila Tibério”, considerada pela autora desta pesquisa como a primeira expansão da cidade, apresentado no mapa da figura 31.



Figura 31: Mapa com a análise das vertentes de crescimento urbano elaborada por GARCIA (2013), realizada sobre a planta cadastral da cidade de Ribeirão Preto elaborado pelo Escritório da Força e Luz em 1911 – 1914. “Informa o grau e as formas de ocupação do território do patrimônio religioso, dos primeiros loteamentos da cidade (Vila Tibério e Chacarã Martinico Prado) e o início da ocupação urbana do Núcleo Colonial Antônio Prado.”
Fonte: (GARCIA, 2013, p.332).

1.3. 2ª (SEGUNDA) EXPANSÃO DO NÚCLEO COLONIAL E URBANO DE RIBEIRÃO PRETO.

Este foi um período de grande importância para o desenvolvimento da cidade, cujos habitantes, alguns bastante abastados, procuravam novas formas para investir seu dinheiro. Assim tem início a atividade imobiliária na cidade [...] (MIGLIORINI, 1997, p. 68).

No final do século XIX Ribeirão Preto já era, de acordo com Migliorini (1997, p. 66), uma “cidade rica”, sede de intensa atividade de exportações e residência de grandes financistas em função do crescimento urbano e do desenvolvimento econômico baseado no complexo cafeeiro. Porém, todo este “esplendor” terminou com a crise de 1929. Nesse período, segundo a autora, “Muitos perderam tudo, o crescimento urbano e o desenvolvimento

econômico diminuíram, e foi preciso algum tempo para que estes pudessem se reestruturar”.

Com a crise da economia cafeeira a indústria da construção civil passou a ser uma alternativa de investimento, inclusive entre os imigrantes. Investimentos que, segundo Migliorini (1997, p. 73), foram responsáveis por lançar as bases do que veio a tornar-se a base da economia local, uma cidade prestadora de serviços. Mudava-se, então, de acordo com Garcia (2013, p. 221), a composição da riqueza na cidade de Ribeirão Preto, conforme gráficos apresentados nas figuras 32a, 32b e 32c. Segundo a autora passou-se a ter “a valorização da propriedade fundiária, do chão urbano, a ampliação das formas de crédito e, adentrando os primeiros anos do século XX, a composição de um mercado de letras destinado a financiar obras de infraestrutura e instalação das melhorias urbanas”.



Figura: 32a - Gráfico 2 “Composição da Riqueza: Ribeirão Preto 1870 – 1879”.

Figura: 32b - Gráfico 3 “Composição da Riqueza: Ribeirão Preto 1880 – 1888”.

Figura: 32c - Gráfico 4 “Composição da Riqueza: Ribeirão Preto 1889 – 1900”.

Fonte: (LOPES, 2005, p. 75) in (GARCIA, 2013, p. 221).

Os investimentos na indústria da construção civil no período de 1926 a 1933 tiveram, de acordo com Migliorini (1997), um grande impulso na segunda metade da década de 1920 declinando com a crise de 1929 até o início do ano de 1933 quando começou a demonstrar uma reação, conforme gráfico, apresentado na figura 33.

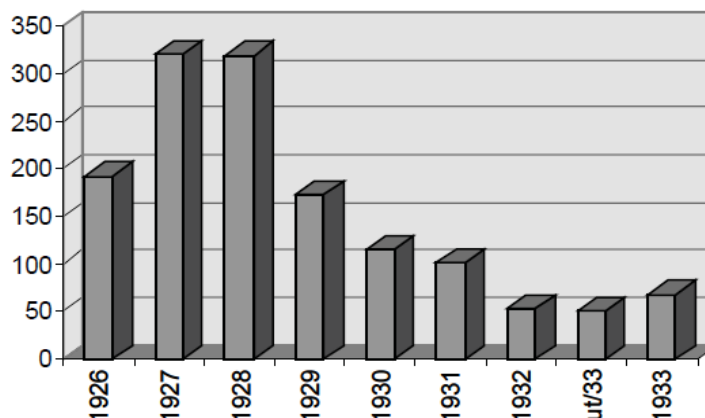


Figura 33: “Gráfico 3.1 – Número de prédios construídos entre 1926 e 1933”

Fonte: (MIGLIORINI, 1997, p. 73).

Segundo a autora:

[...] em 27 e 28 tinham sido construídos cerca de 320 edificações, em 29 este número caiu para 173, continua caindo até 32, quando são construídos 52 prédios e evidencia uma pequena tendência de superação em 33, já que até outubro tinham sido construídos 50 edificações, sendo que um documento manuscrito, sem data, consultado no Arquivo Histórico Municipal indicava a construção de 68 prédios até o final deste mesmo ano. (MIGLIORINI, 1997, p. 73).

Neste contexto, destaca-se entre os empreendedores o imigrante Antônio Diederichsen, responsável pela ampliação, em 1920 do antigo banco construtor, fundado em 1903; pela construção de um estacionamento para automóveis, posto de serviços e do edifício Diederichsen¹⁹ na cidade em 1934 dando início, conforme Bezzon (2002), a ocupação vertical do solo urbano na cidade de Ribeirão Preto, ver figuras 34a e 34b.

A contribuição do imigrante nesse período foi enfatizada por Faria (2003) ao colocar que:

Com os imigrantes, não restritos aos trabalhadores braçais das fazendas, mas artesãos, construtores, empresários, como François Cassoulet e confeiteiros, entre outros que se estabeleceram na área urbana, uma enormidade de serviços estavam à disposição tanto dos moradores da cidade quanto dos viajantes que aqui chegavam, para ficar ou por temporada. Serviços, mercadorias e diversões que dependiam da circulação do capital para sua existência, viabilizada por uma demanda que aumentava na mesma proporção que a população. Nesse momento composta por trabalhadores livres e com renda, portanto, futuros consumidores que garantiam a lucratividade dos estabelecimentos comerciais e de lazer. (FARIA 2003, p. 134).

Com os dividendos da Companhia Cervejaria Paulista foi construído o Quarteirão Paulista²⁰, complexo arquitetônico, composto pelo Palace Hotel, Confeitaria Paulicéia Nova e o Teatro Pedro II que juntos com o Edifício Diederichsen destacaram-se na paisagem e

¹⁹ Imóvel tombado pela Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo por meio do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – Condephaat: Edifício Diederichsen. Localização: Rua Álvares Cabral, 469 – Centro. Número do Processo: 37922/98. Resolução de Tombamento: Res. SC 33 de 08/08/05. Publicação do Diário Oficial. Poder Executivo, Seção I, 01/09/2005, pg 28. Poder Executivo, Seção I, 01/09/2005, pg 29. Livro do Tombo. Histórico: inscrição nº 366, pg 100, 27/11/2009.

²⁰ Imóvel tombado Pela Secretaria Municipal da Cultura de Ribeirão Preto por meio do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Artístico e Cultural de Ribeirão Preto - CONPPAC-RP: Imóveis do Quarteirão Paulista à Rua Álvares Cabral nº 332 a 354 e nº 390 a 396. Lei nº 4.584, de 13 de março de 1.985.

Imóvel tombado pela Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo por meio do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – Condephaat: Quarteirão Paulista e Praça XV de Novembro. Número do Processo: 29840/92. Resolução de Tombamento: Resolução 26 de 15/12/1993. Publicação do Diário Oficial. Poder Executivo, Seção I. 16/12/1993, pg 53. Livro do Tombo Histórico: inscrição nº 311, p. 78, 23/02/1994.

permaneceram até a década de 1940, segundo Migliorini (1997, p. 73), como os principais edifícios da cidade, ver figura 35.



Figura: 34a – Documento do processo de aprovação do primeiro edifício verticalizado da cidade de Ribeirão Preto, à esquerda.

Fonte: Secretaria Municipal de Obras e Serviços in (MIGLIORINI, 1997, p. 73).

Figura 34b: Fotografia “Fase final da construção do Edifício Diederichsen - 1936, inaugurado em 1937”. Local: rua General Osório esquina com Álvares Cabral, à direita.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).



Figura 35: Foto da Praça XV de Novembro, teatro Pedro II, edifício Meira Júnior e Central Hotel (posteriormente denominado de Palace Hotel, Atualmente Quarteirão Paulista - 1930).

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

Destaca-se, também, nesse período, a construção da catedral da igreja católica na cidade, no ano de 1917, na praça das Bandeiras a duas quadras ao sul da praça XV de Novembro,

projetada pelo arquiteto sueco Carlos Eckman²¹. A Catedral era, de acordo com Cione (1990), “a expressão do período áureo do café e de um tempo onde se pensava a igreja de uma cidade como centro de sua vida [...] é o produto de uma época marcada na vida nacional onde o café imperava e as riquezas existiam.”.

Os investimentos públicos em equipamentos urbanos e infraestrutura da cidade, foram viabilizados com a cobrança dos impostos decorrentes das atividades urbanas, aplicados na expansão da malha viária, na instalação dos trilhos para a circulação de bondes elétricos, na implantação das redes de abastecimento de água, de drenagem de águas pluviais e de escoamento de esgoto, na coleta de lixo, na arborização das praças e jardins e na iluminação pública nas praças Carlos Gomes e XV de Novembro (ver figura 36).



Figura 36: Fotografia Panorâmica da praça Carlos Gomes e praça XV de Novembro.
Fonte: Studio Zerbetto, 1930 in (SILVA, 2008, p. 92).

A partir da década de 20 foram iniciadas a canalização e retificação do ribeirão Preto e do córrego Retiro Saudoso, bem como a construção de avenidas ao longo dos trechos em que estes atravessavam a cidade como justificativa para a contenção das enchentes, a demarcação dos limites da área urbana, e a ligação do núcleo urbano com os novos bairros que começaram a surgir.

O sistema de avenidas que delimitam o atual Quadrilátero Central²² teve sua origem associada à comemoração do centenário da independência em 1922, pensado para circundar toda área urbana da cidade e, por isso, idealizado como um grande anel viário. Denominado avenida Independência, entretanto, o fechamento do anel viário não foi

²¹ O Arquiteto Carlos Ekman, imigrante sueco, chegou ao Brasil no fim do século XIX, desenvolveu projetos ecléticos como os demais arquitetos do período, destacando-se na história da arquitetura do Brasil por introduzir um novo estilo: o art nouveau. Sua obra principal é a Vila Penteado, residência encomendada pelo fazendeiro e industrial Antônio Álvares Penteado (1852 - 1912) para a família, em 1902, atual sede da pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAU/USP. Disponível em <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/pessoa272411/carlos-ekman>. Acessado em 08/06/2017.

²² “AQC: Área Especial do Quadrilátero Central, que abrange a área urbana situada entre as avenidas Nove de Julho, Independência, Francisco Junqueira e Jerônimo Gonçalves, a qual será objeto de programa de reestruturação e requalificação urbana” pela Lei Complementar nº 367/2006 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto em conformidade com a Lei Complementar 501/1995 - Plano Diretor de Ribeirão Preto.

viabilizado à época período, em função de problemas decorrentes das condições geotécnicas do local.

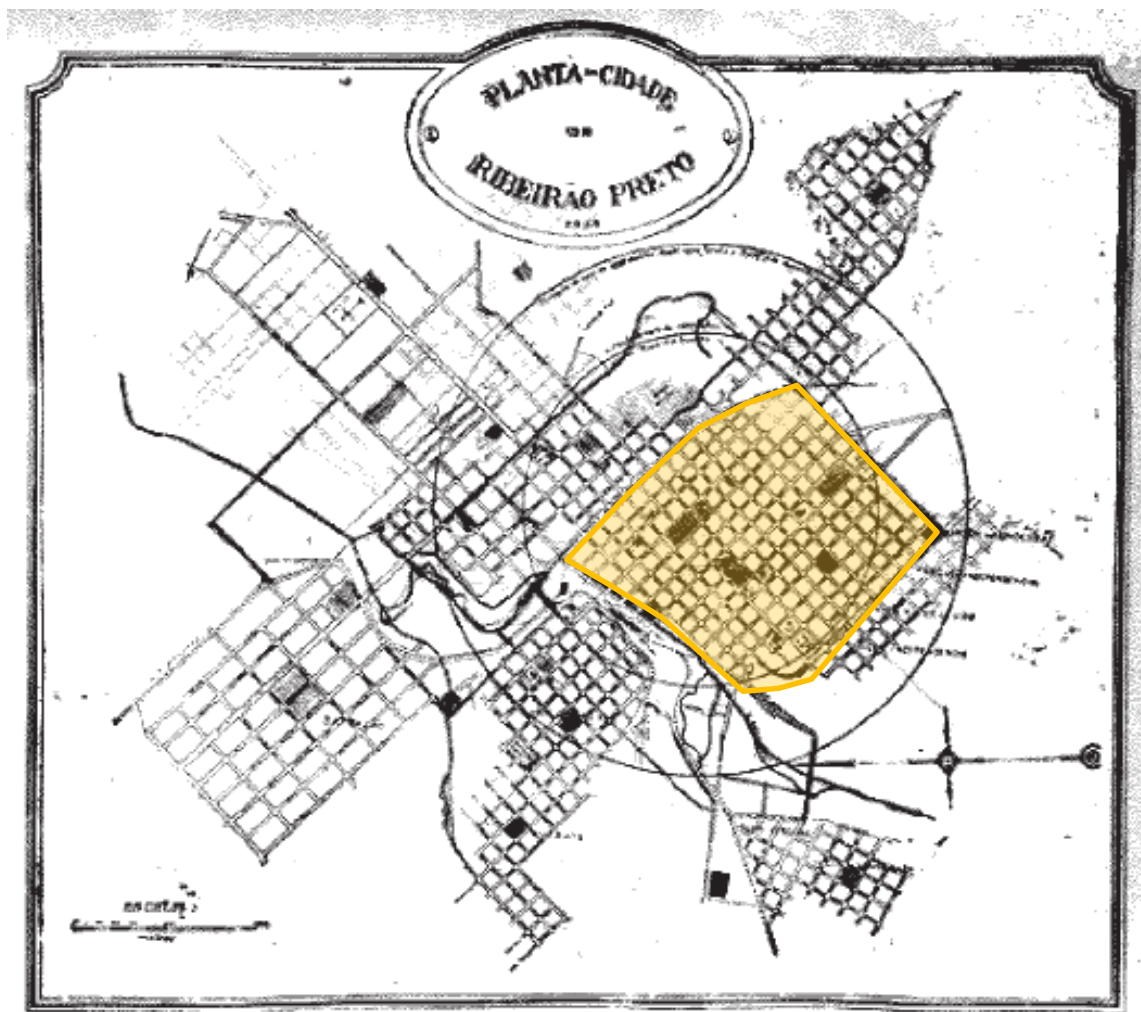
Salienta-se, entretanto, que os investimentos realizados pelo poder público municipal neste período concentraram-se no núcleo urbano em detrimento de outras áreas da cidade, levando à valorização e a ocupação destas áreas pelas classes de renda mais elevada, seja para o comércio, para prestação de serviços ou para residência.

Destaca-se, também, nesse período, a atuação do poder público municipal não somente através dos investimentos em equipamentos e infraestrutura urbanos mas, também, através da legislação que, mesmo utilizada de forma pontual, foi um importante instrumento no controle do crescimento e desenvolvimento urbano da cidade. A relação entre o poder econômico e o desenvolvimento urbano produziu em Ribeirão Preto uma “geografia excludente”, definindo, de acordo com Faria (2008):

um padrão de ocupação calcada no discurso higienista [...] Nesse ambiente urbano determinado pela economia capitalista, grupos sociais distintos entrariam necessariamente em contato, todos identificados como iguais diante dos seus deveres perante a Lei. Uma lei elaborada e aplicada pela elite dominante e, portanto, não aplicável a ela mesma. (FARIAS 2008, p. 134).

Bezzon (2002, p. 41) corrobora essa posição, ao identificar que desde o início do processo de urbanização da cidade, com a delimitação das terras pelos fabriqueiros e a construção das vias férreas até a consolidação do centro da cidade na década de 1880, o operariado foi morar próximo aos galpões de armazenamento e das primeiras fábricas instaladas ao longo das vias férreas, portanto, fora dos limites do núcleo urbano e distante das residências dos fazendeiros e comerciantes.

O mapa da cidade de Ribeirão Preto de 1925, apresentado na figura 37, mostra, pela primeira vez, a expansão do núcleo urbano com a incorporação de parte da área ocupada pelo Núcleo Colonial Antônio Prado e o início da ocupação ao sul da cidade com os bairros Villa Seixas a sudeste; Higienópolis e Vila Velludo ao sul; e Vila Virgínia e Vila Afonso XIII a sudoeste. Observa-se que todos os loteamentos seguem o traçado da malha ortogonal em grelha quadrada como prolongamento do núcleo urbano da cidade, como pode-se observar no loteamento Villa Seixas aprovado pela Secretaria de Obras e Serviços em 1928 e apresentado na figura 38.

**Legenda:**


 Área Central em 1925, atualmente Quadrilátero Central.

Figura 37: Mapa da cidade de Ribeirão Preto em 1925.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

No mapa da figura 39 observa-se que os primeiros loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto, de acordo com os dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, estão localizados ao norte do núcleo urbano na área ocupada pelo Núcleo Colonial Antônio Prado:

Vila Scatena (1915), Vila Industrial (1915), Santo Antônio (1923), Luiz Pereira Barreto (1926) e Vila Elisa (1929) com exceção da Vila Brasil (1925); e o início do processo de ocupação ao sul do núcleo urbano com a aprovação dos loteamentos Velludo (1923) e Higienópolis (1923); Vila Virgínia (1924) e Afonso XIII (1924) a sudoeste; e Santa Cruz de José Jaques (1925) e Vila Seixas (1928) a sudeste.

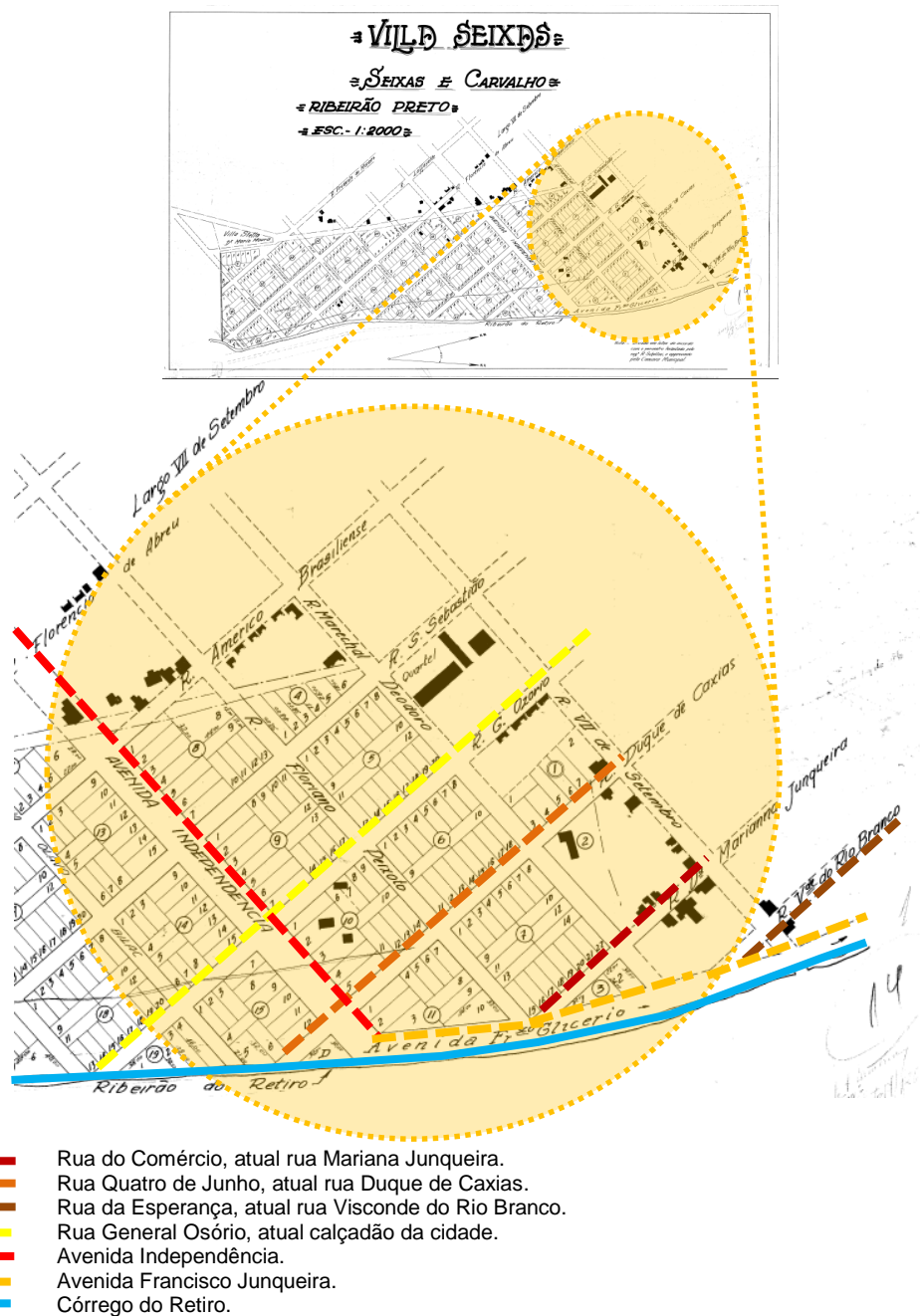


Figura 38: Implantação do projeto de loteamento Vila Seixas aprovado em 1928.

Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP) e Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

A expansão do núcleo urbano foi viabilizada com a desativação da pedreira localizada ao sul no início da avenida Nove de Julho possibilitando a extensão da rua Amador Bueno, a abertura das ruas Santa Luzia, João Penteado, Eliseu Guilherme, Altino Arantes e Afonso Celso; a ligação das vilas Santa Terezinha e Virgínia; definindo o espaço conhecido, atualmente, como Quadrilátero Central.

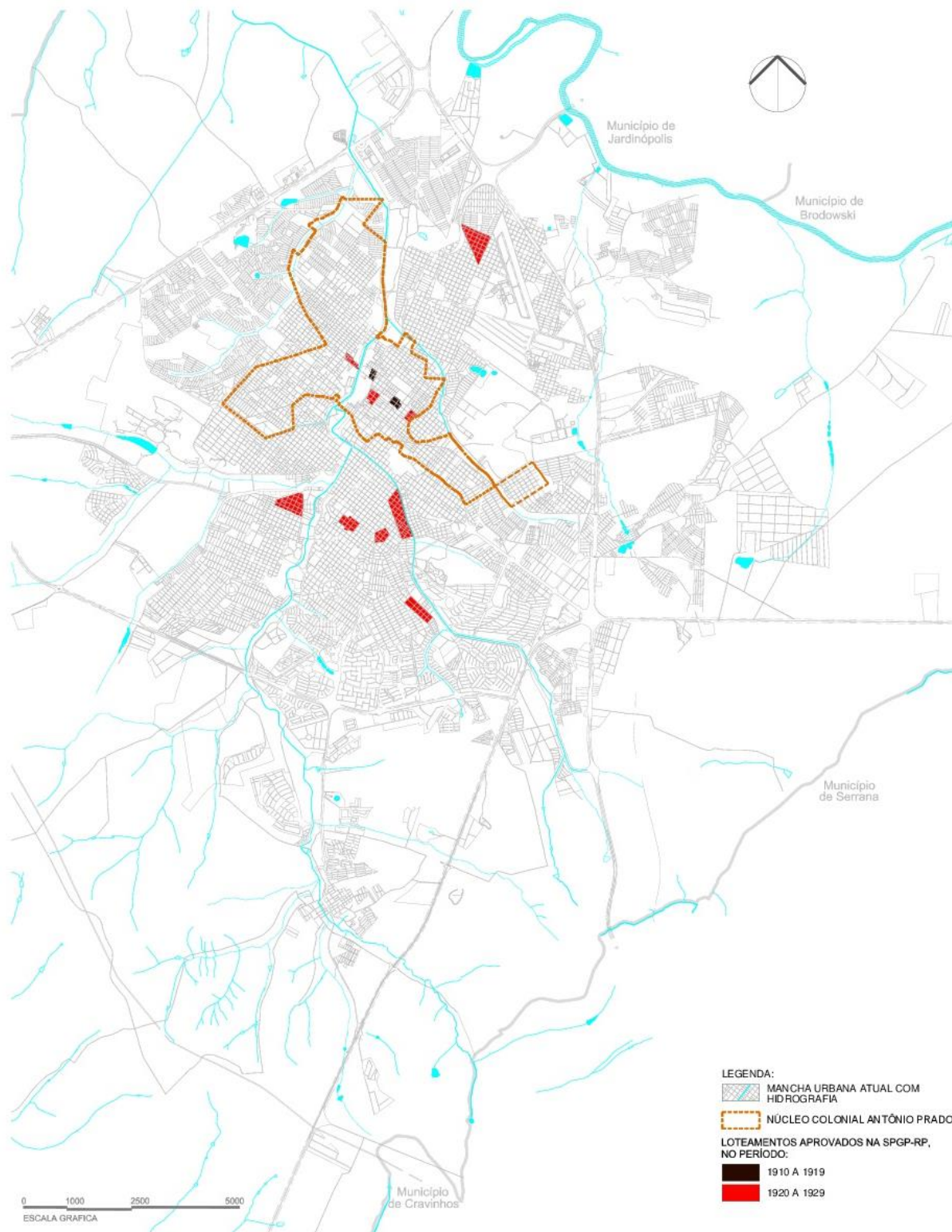


Figura 39: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1929) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

Cercado por quatro eixos viários arteriais (avenidas Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves, Independência e Nove de Julho), estruturados a partir de uma malha ortogonal em grelha quadrada, ver figura 40. Área onde foram construídos, conforme Migliorini (1997, p. 77), os mais “notáveis exemplares da arquitetura moderna em Ribeirão Preto, aceitos entre a sociedade abastada que comprava seus lotes nos novos bairros exclusivamente residenciais da cidade” ver figura 41. Viabilizando, para Bezzon (2008, p.160), a expansão da cidade para os setores sul, sudeste e sudoeste, configurando para a autora desta pesquisa como a segunda expansão da cidade.



Figura 40: Fotografia com a vista da cidade de Ribeirão Preto em 1930.
Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).



Figura 41: Fotografia com indicação do Padrão de ocupação do bairro Higienópolis na Avenida Nove de Julho, 1940.
Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP).

O crescimento da cidade levou as autoridades do Governo Municipal em 1933 a adotar o Código de Obras Arthur Saboya elaborado para a cidade de São Paulo em 1929. Um instrumento, segundo Migliorini (1997, p. 74), que reunia todas as normas e especificações técnicas relativas às atividades da construção civil como: parcelamento do solo; largura de vias e passeios; áreas verdes; implantação do edifício; recuos; e, definição de parâmetros

para a comunicação urbana, como luminosos, cartazes e letreiros. A preocupação com o crescimento da cidade no período pode ser observada através do ofício encaminhado ao Prefeito Municipal em 18 de setembro de 1933 pelo Diretor de Obras:

Há muito tempo que a Repartição de Obras vem lutando com sérias dificuldades para resolver certos problemas relativos às construções da cidade, devido principalmente ao Código de Posturas em vigor, que na parte referente às construções é muito deficiente, e, por ser muito antigo, já não se coaduna com os processos modernos de técnica de construir. (*in* MIGLIORINI, 1997, p.74)

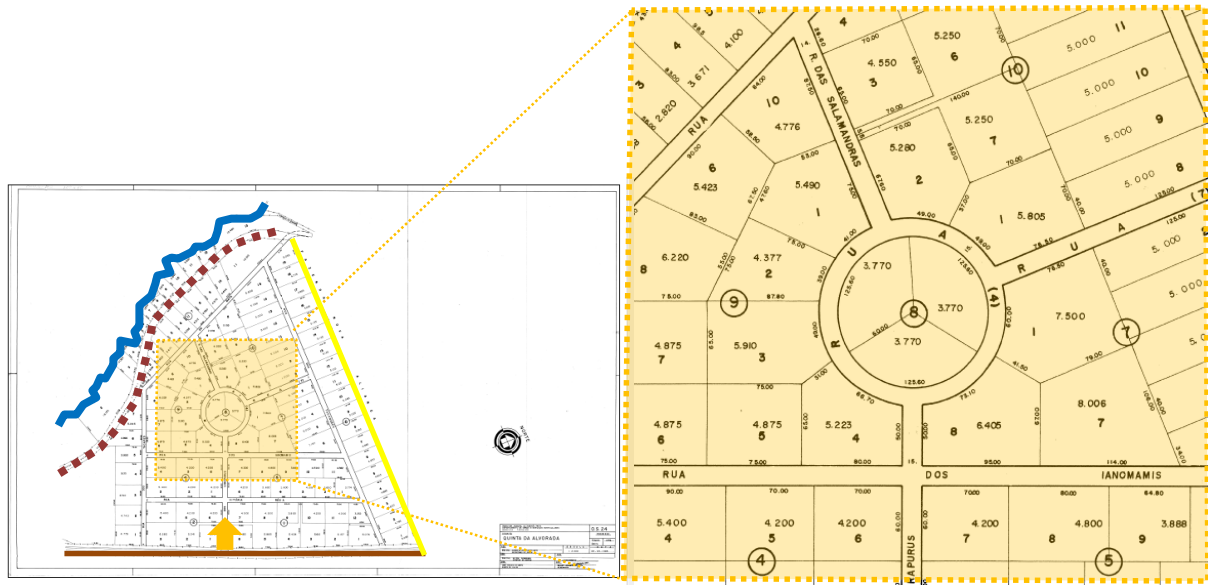
Considerando as problemáticas locais e as referências colocadas pelo Código de Obras Arthur Saboya, a cidade foi dividida, pela primeira vez, em quatro zonas: central, urbana, suburbana e rural. No entanto, para Migliorini (1997, p. 74), não houve a preocupação com funcionalidade ou separação de usos e sim uma hierarquização de áreas uma vez que as normas específicas de edificação enfatizavam apenas a preocupação com o adensamento das mesmas.

Até a década de 1930, a evolução da cidade de Ribeirão Preto ocorreu, segundo Bezzon (2002), através da diversificação das funções urbanas, impulsionada pelos lucros do café obtidos, predominando na cidade de Ribeirão Preto assim como em toda sociedade brasileira, nesse período, de acordo com Bonduki (1998) uma estrutura de desenvolvimento com base no modelo agrário-exportador, caracterizada por um capitalismo predominantemente comercial.

De acordo com os dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram aprovados na cidade na década de 1930 os loteamentos Quinta da Alvorada (1937) para chácara, localizado ao sul junto à estrada municipal Ribeirão Preto - Bonfim Paulista, atual Rodovia José Fregonesi, conforme apresentado na figura 42, e o Gertrudes (1938), localizado ao norte na área do Núcleo Colonial Antônio Prado, ambos, fora do perímetro urbano da cidade, isto é, zona rural da cidade, conforme indicação no mapa por décadas dos loteamentos aprovados no período de 1810 a 1939, apresentado na figura 43.

Mesmo localizado na zona rural da cidade o loteamento Quinta da Alvorada com área de 958.698,00 m² e 123 lotes com área média de aproximadamente 5.000,00 m² já apresentava um novo traçado viário com a inserção de rotatória e uma nova configuração de lotes definindo um novo padrão de ocupação. Destaca-se sua localização ao sul com limite de

área para a fazenda Nova Aliança e acesso pela estrada municipal, atualmente, com controle de acesso.








- Legenda:**
-  Antiga Estrada de Ferro Mogiana (desativada).
 -  Córrego Ribeirão Preto.
 -  Estrada Municipal Ribeirão Preto atual Rodovia José Fregonesi.
 -  Limite de divisa com a fazenda Nova Aliança.
 -  Acesso ao loteamento.

Figura 42: Implantação do projeto de loteamento do Quinta da Alvorada aprovado em 1937.
 Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

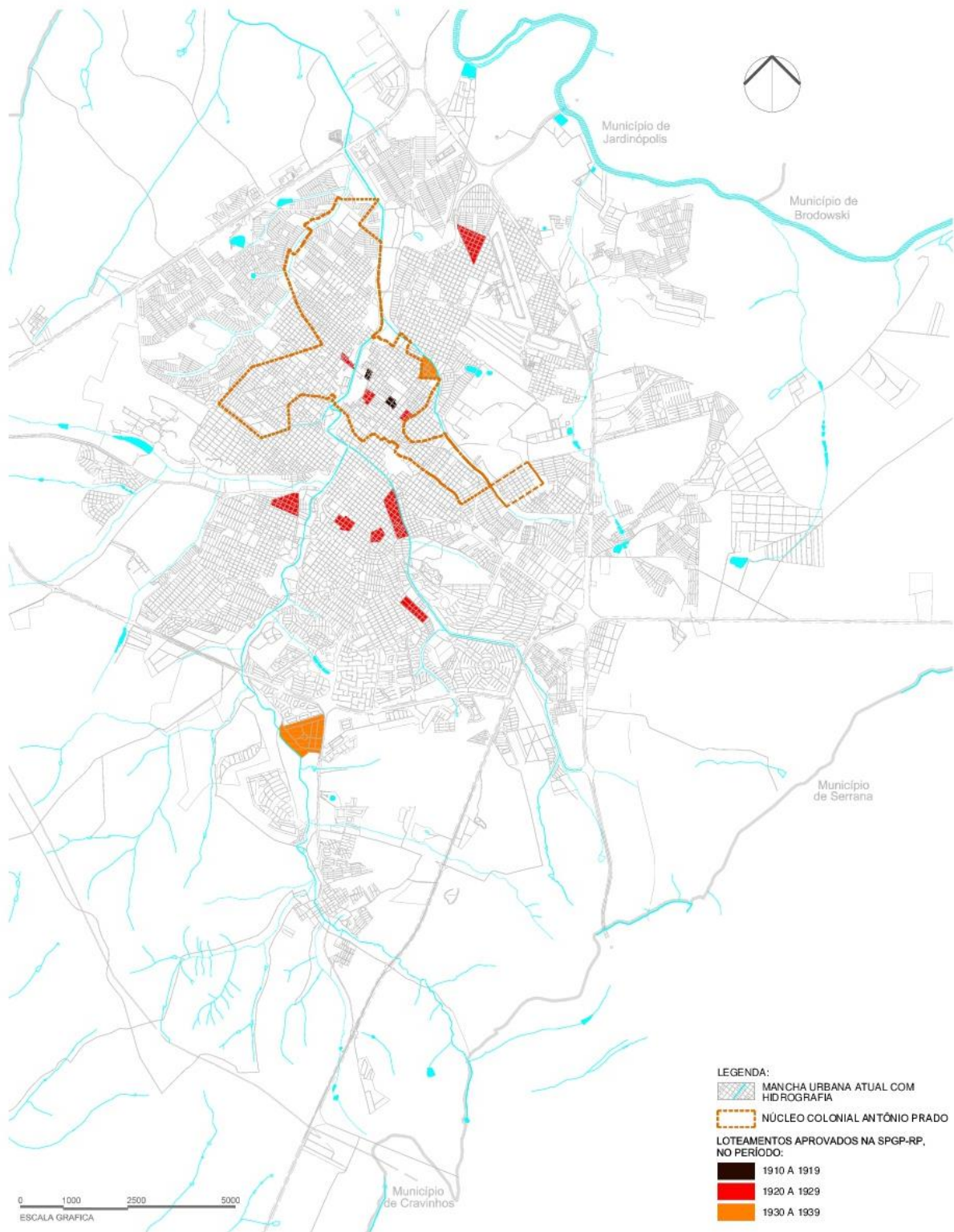


Figura 43: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1939) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

2. O PROCESSO DE EXPANSÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO ENTRE 1940 E 1990.

Apresenta-se, neste Capítulo, a terceira expansão da cidade, identificada como “Verticalização Isolada” - primeiro momento de verticalização da cidade, caracterizada pela inserção isolada do edifício no tecido urbano; e a quarta expansão da cidade, identificada como “Verticalização Periférica” - segundo momento de verticalização da cidade, caracterizada pela ocupação dos vetores de crescimento nas regiões Sul e Sudeste da cidade, junto aos eixos viários e corredores comerciais.

Dentro deste contexto, mostra-se, a utilização pelo poder público municipal da legislação como um importante instrumento de controle do uso e ocupação do solo no processo de expansão da cidade através: do Plano Diretor de 1945 e do Plano Diretor de 1960 – “Plano de Vias” que revelaram a importância do sistema viário na estruturação da cidade; da Lei Municipal n.º 411 de 1955 que regulamentou pela primeira vez o uso e a ocupação do solo no setor Sul; da Lei Municipal n.º 3274 de 1977 que estimulou o processo de Verticalização no Quadrilátero Central; da Lei Complementar n.º 4889 de 1986 que estimulou o processo de Verticalização com a ocupação dos eixos viários e corredores comerciais estabelecendo vetores de crescimento nas regiões Sul e Sudeste da cidade; e, da Lei Complementar n.º 3346 de 1977 que introduziu o conceito de “Condomínios Fechados” na cidade.

Aborda-se, as ações do poder público municipal para a produção habitacional através da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB) e o papel do Estado no processo de produção da cidade com a alteração do modelo de produção “Fordista” para o de “Acumulação Flexível”.

2.1. 3ª (TERCEIRA) EXPANSÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO – “VERTICALIZAÇÃO ISOLADA”.

Expandindo os limites da cidade que terminava na Praça Luiz de Camões, retirando a porteira que fechava a avenida Nove de Julho (MIGLIORINI, 1997, p.72).

O Projeto Nacional Desenvolvimentista implantado no país durante a gestão do presidente Getúlio Vargas²³, no período de 1930 a 1945, promoveu uma política industrial com grande

²³ O Projeto Nacional Desenvolvimentista do presidente Getúlio Vargas baseava-se na concepção de que o desenvolvimento se faria com base na articulação de um tripé: empresa pública, empresa privada nacional e capital internacional. Nesse período, processou-se uma reestruturação do Estado, com a criação de novas agências voltadas para a formulação de políticas econômicas, como a Assessoria Econômica da Presidência da República e a Comissão de Desenvolvimento Industrial (CDI). A política econômica do governo envolvia um plano de reaparelhamento econômico e um programa industrial com a formulação de várias políticas setoriais. Disponível

intervenção estatal e alterou o padrão de acumulação do capital em função das novas oportunidades proporcionadas pelo desenvolvimento industrial, em especial a automobilística, que, levou ao rápido crescimento econômico com grande impacto na estrutura urbana das cidades.

Nesse contexto, a partir da década de 1930 a cidade de Ribeirão Preto cresceu horizontalmente e verticalmente, extrapolou os limites do Quadrilátero Central e expandiu-se ao norte para a população de baixa renda e ao sul para a população de média e alta renda com o redirecionamento dos investimentos para a construção civil. Período denominado por Bezzon (2002) como “Verticalização Isolada”²⁴, considerada pela autora desta pesquisa como a terceira expansão da cidade.

As novas demandas em função do crescimento da cidade levou o governo municipal a contratar o engenheiro urbanista José de Oliveira Reis para elaborar em 1945 o primeiro Plano Diretor para a cidade²⁵. O Plano Diretor propôs um sistema viário para integrar a região central, seu entorno e os loteamentos nas áreas de expansão urbana e ressaltou a importância de manter os limites do perímetro urbano para evitar a proliferação de vazios urbanos, já existentes na cidade nesse período.

Considerando uma população de 400 mil habitantes para a cidade o Plano propôs uma hierarquia de vias perimetrais, radiais, transversais e locais, com destaque para a perimetral interna constituída pelas avenidas (Francisco Junqueira, Independência, Nove de Julho e Jerônimo Gonçalves) para delimitar a área central, a perimetral externa constituída pela avenida Professor João Fiusa e as radiais avenidas Independência e Presidentes Vargas como limite da área urbana ao sul. Propostas que viabilizaram a ocupação de novos loteamentos na região sul da cidade e revelou uma expansão da cidade no eixo norte-sul com predomínio, ainda, da ocupação ao norte, conforme mostra o esquema do Plano Diretor, apresentado na figura 44.

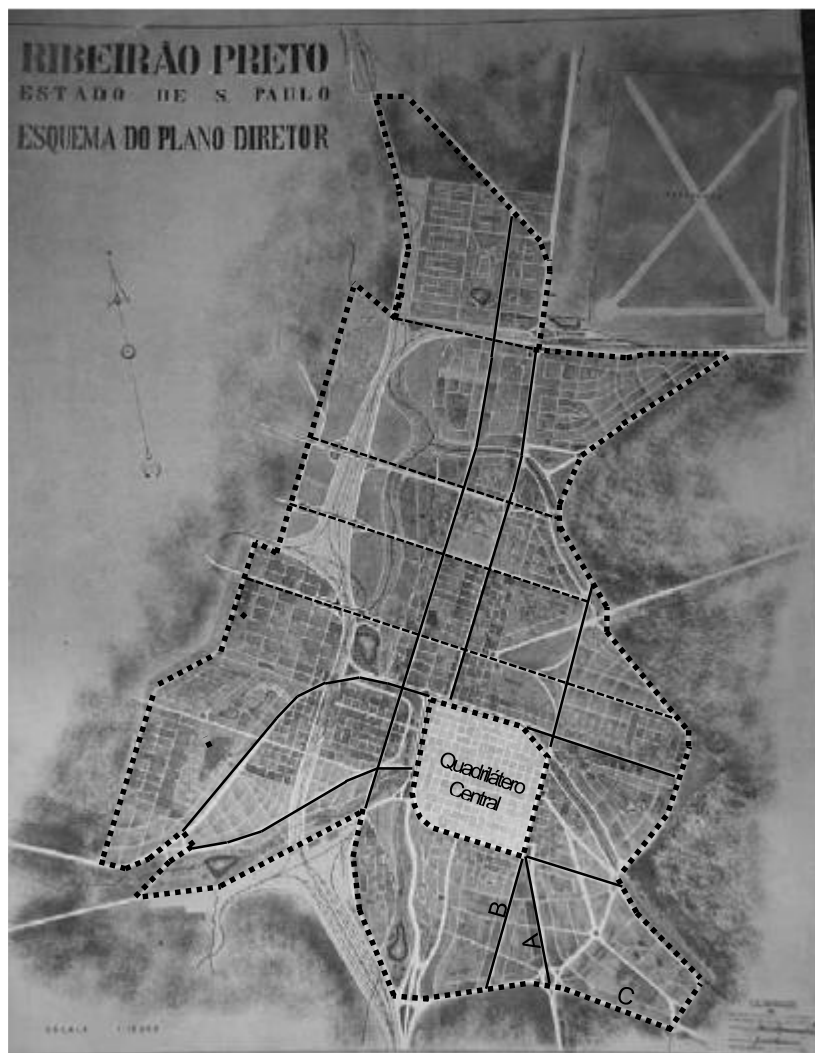
O Plano Diretor propôs para o zoneamento urbano áreas residências, comerciais e industriais, segundo os processos urbanos existentes na cidade, subdividido em oito zonas: ZC1 - Zona

em <http://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/AEraVargas2/artigos/EleVoltou/PoliticaDesenvolvimento>. Acesso em 10 de janeiro de 2015.

²⁴ Expressão empregada por Bezzon (2002, p. 52) para estudar o processo de verticalização e urbanização na cidade de Ribeirão Preto.

²⁵ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Proposta viária e de zoneamento do Plano Diretor de José de Oliveira Reis para Ribeirão Preto. Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto, 1945. Verifique, também, os estudos elaborados por Faria (2007).

Comercial 1, ZC2 – Zona Comercial 2, ZR1 – Zona Residencial 1, ZR2 – Zona Residencial 2, ZR3 – Zona Residencial 3, ZI – Zona Industrial, Zona de especificações diversas e Zona Rural.



Legenda

- Vias perimetrais
- Vias radiais
- - - - - Vias transversais
- A Avenida Presidente Vargas
- B Avenida Independência
- C Avenida Professor João Fiusa

Figura 44: Esquema do Plano Diretor de José de Oliveira Reis de 1945 para a cidade de Ribeirão Preto com interferência da autora.

Fonte: Elaborado com base nos dados do Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto (APHRP).

A zona Comercial 1 englobava o núcleo urbano principal e suas áreas de expansão localizadas a noroeste, em direção às regiões que conformavam o setor da Estação Ferroviária Mogiana; a Zona Comercial 2 nas áreas limítrofes da zona Comercial 1, circundando-a, estendendo-se para as vias radiais e transversais que já apresentavam atividades terciárias consolidadas nesse período.

O Plano diretor definiu as regiões sul e sudeste caracterizadas pela ocupação da população

de renda alta como Zona Residencial 1; a região nordeste caracterizada pela ocupação da população de renda média como Zona Residencial 2; e, as regiões noroeste e oeste, caracterizadas pela concentração de indústrias, armazéns, galpões e ocupada pela população de renda baixa como Zona Residencial 3. Nota-se a opção por manter um padrão de ocupação socioeconômico no território urbano segmentado, ratificando questões que perpassava a “Segregação Socioespacial”²⁶.

Conceito que teve sua origem com Park (1916) e desenvolveu-se na “Escola de Chicago”, com as contribuições de Burgess (1925) e McKenzie (1926) ao analisarem a cidade em pleno crescimento formada, majoritariamente, por uma população de imigrantes. Segundo Park e Burgess (1967), os diferentes graus de integração e de assimilação dos imigrantes à sociedade, a segregação compulsória imposta às minorias negras, assim como a reunião preferencial de outros grupos étnicos nas mesmas localidades, levaram à formação de diferentes “áreas sociais”.

Conceito apropriado e repensado por outras perspectivas teóricas, entre elas a “Escola da Sociologia Urbana Francesa”, cuja leitura crítica teve grande importância nos anos 1960 e 1970 com os trabalhos de Castells (1972), Lefebvre (1970, 1972) e Lojkine (1977). Incorporando adjetivos como “segregação socioespacial” ao ser utilizado para analisar ou denunciar desigualdades nas cidades europeias e latino-americanas.

As plantas da cidade de Ribeirão Preto de 1949 e 1952, apresentadas nas figuras 45a e 45b, mostram a expansão da área central da cidade extrapolando os limites do Quadrilátero Central, já indicando uma ocupação predominante no eixo norte sul, com os bairros Vila Elisa, Campos Elíseos, Vila Recreio, Barracão, Vila Tamandaré ao norte para a população de baixa renda; Vila Monte Alegre, Vila Virginia, Vila Lobato, Vila Tibério a oeste e Vila Paulista e Vila Seixas a leste para a população de média renda; e, Higienópolis, Jardim Sumaré ao sul para a população de alta renda.

²⁶ Sobre as origens do conceito de segregação ver Park (1916, 1967) e Burgess (1925, 1974) que se desenvolve na “Escola de Chicago” e Castells (1972), Lefebvre (1970, 1972, 1986) e Lojkine (1977, 1981) que se desenvolve na “Escola da Sociologia urbana Francesa”. Ver também Vasconcelos (2004, 2013) e Corrêa (2005).

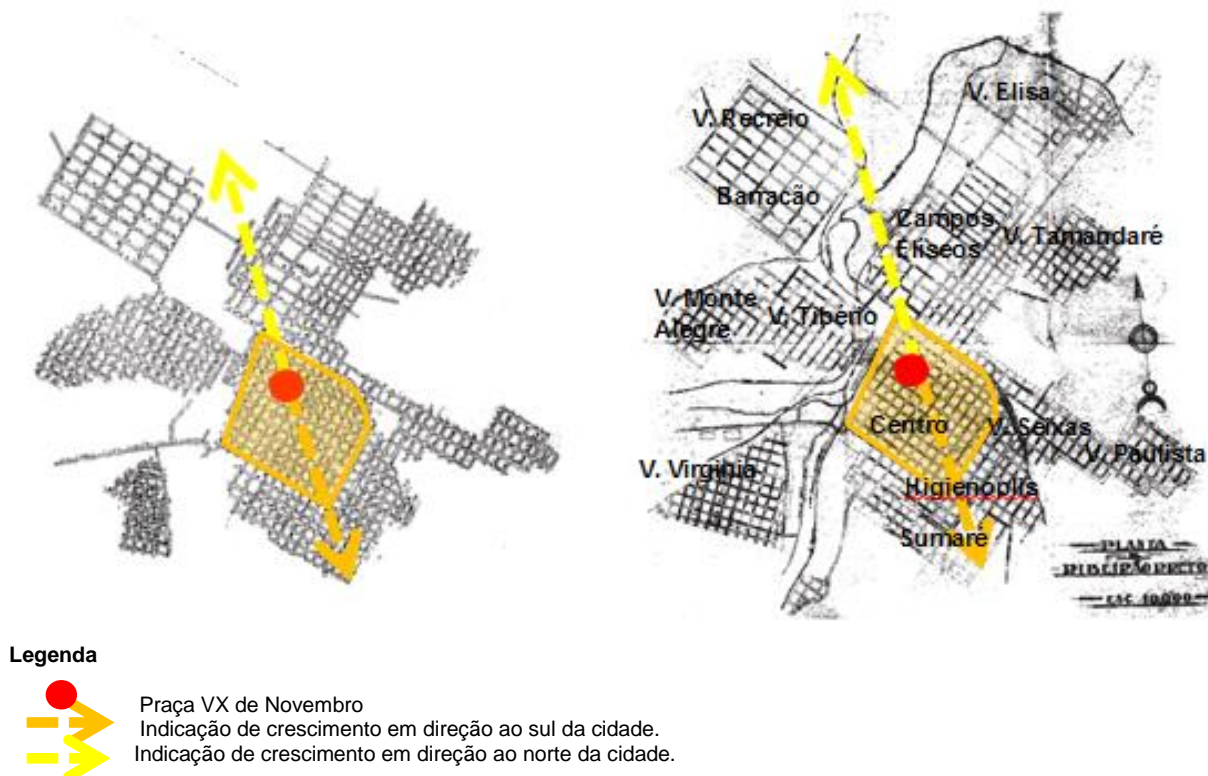


Figura 45a: Planta da cidade de Ribeirão Preto em 1949, com interferência da autora.

Figura 45b: Planta da cidade de Ribeirão Preto em 1952, com interferência da autora.

Fonte: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto – APHRP.

De acordo com os dados do Arquivo Público Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram aprovados na cidade de Ribeirão Preto na década de 1940 os loteamentos: Recreio (1947), Amélia (1948), Europa (1948), Esmeralda (1949) e Stela Maris (1949) ao norte; Amélia Junqueira (1948) e Guanabara (1949) a oeste; Jardim Paulista (1949) a leste; e Sumaré (1948) e Acimação (1949) ao sul da cidade, ver mapa apresentado na figura 46.

Os primeiros loteamentos que surgiram ao norte e ao oeste na cidade, conforme Migliorini (1997, p. 76), acompanharam o sistema de vias ortogonais definidos a partir da implantação do Núcleo Colonial Antônio Prado. Nesta região, os processos de parcelamento do solo aconteceram, segundo a autora, isoladamente e em áreas muitas vezes equivalentes as das chácaras que devido à crise do café foram subdivididas, como fonte adicional de renda e, também, para o assentamento urbano da própria família.

O processo de parcelamento nesta região foi tão fragmentado que em toda a área conhecida pela ocupação, atualmente, dos bairros Ipiranga e Campos Elíseos não existe nenhum loteamento com o nome do Núcleo Colonial Antônio Prado. Nesta região (zonas norte e oeste da cidade) foram consolidados os bairros ocupados pela população de baixa e média renda.

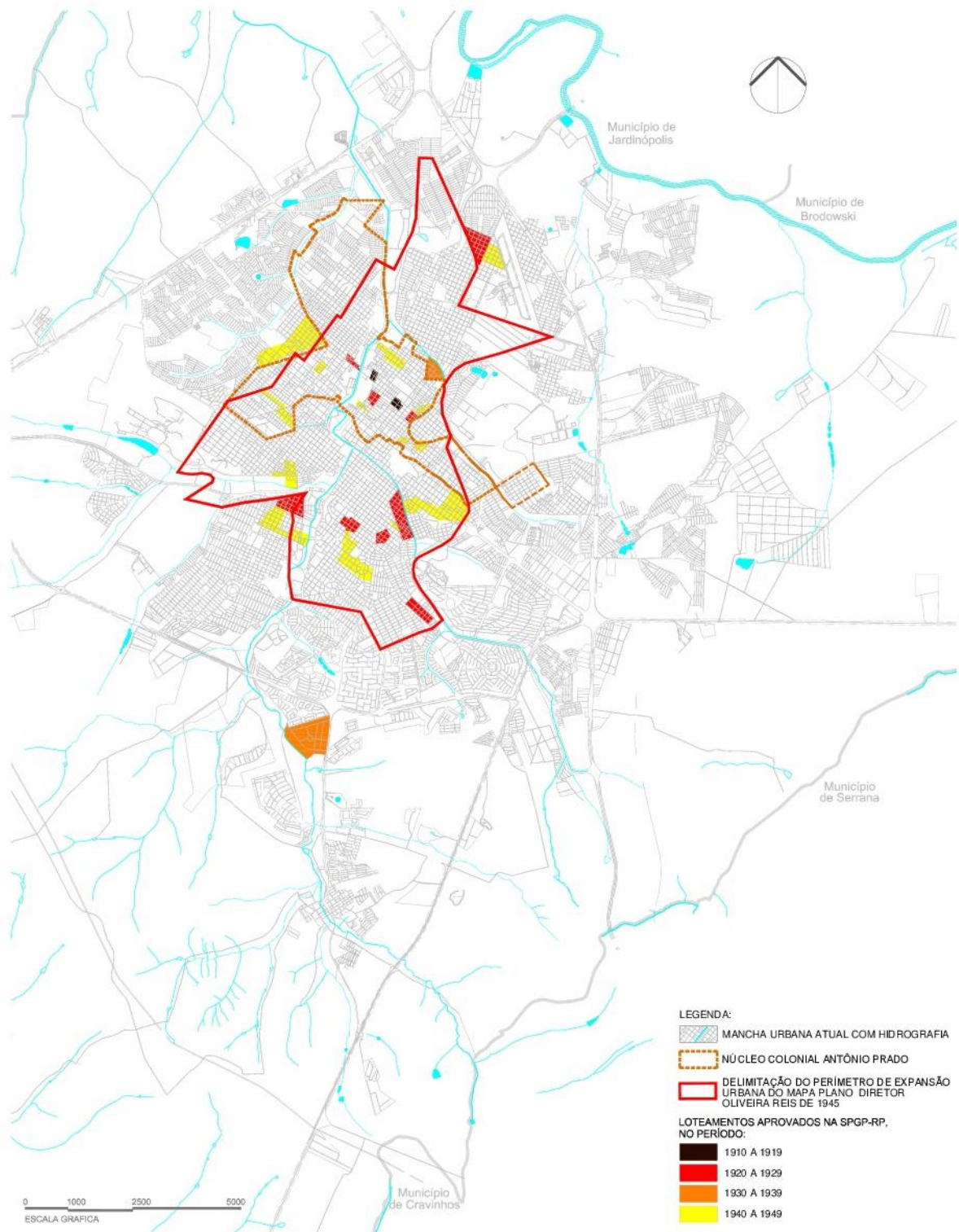


Figura 46: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1949) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

Por outro lado, ao sul da cidade, principalmente a partir da década de cinquenta, começaram a ser implantados grandes loteamentos destinados às classes de renda média e alta, como o Sumaré e, posteriormente, o Alto da Boa Vista. Estes bairros seguiram, conforme Migliorini (1997, p. 76), os conceitos utilizados por Haussmann na reestruturação de Paris: o traçado viário, a estruturação fundiária e a localização de espaços verdes dispostos de forma a garantir a circulação; avenidas e praças rotatórias como confluência de vias; valorização dos eixos viários e das perspectivas urbanas; e, a estruturação interna das quadras, buscando, segundo a autora, a lógica do parcelamento cadastral em grandes áreas, possibilitando assim a venda dos lotes às classes de renda média e alta. De acordo com a autora:

Podemos ir além e afirmar que o próprio processo de planejamento urbano em Ribeirão Preto sempre seguiu a escola Haussmanniana, enquanto mediador entre a configuração da cidade, com seus decorrentes processos de controle do desenvolvimento urbano, e as expectativas do mercado imobiliário. (MIGLIORINI, 1997, p. 76).

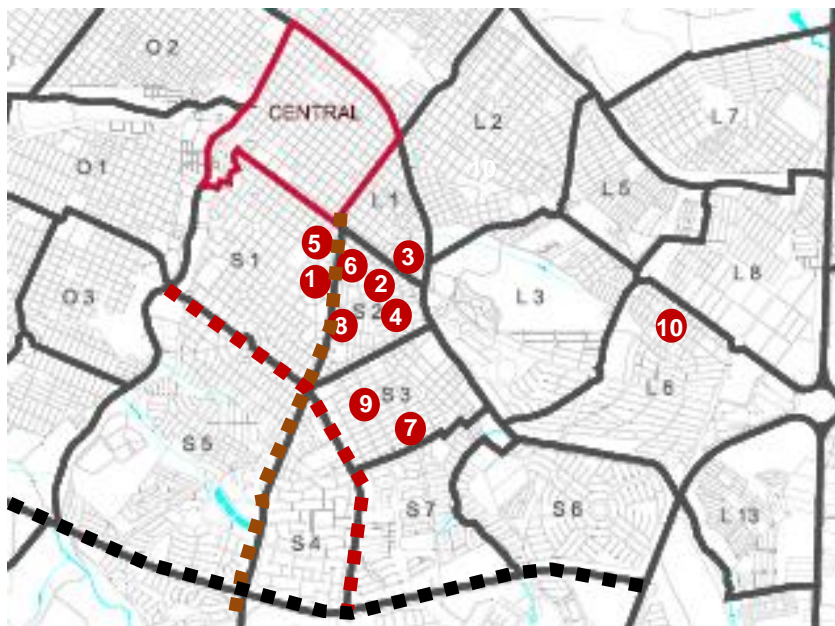
Para a pesquisadora, nossos “modernos” arquitetos, ao seguir alguns dos princípios que dominaram a Europa no início do século,

[...]’edificaram’ no solo da sua cidade, sem ao menos questionar a configuração do território que agora abrigava suas criações, incorporando as tendências do mercado imobiliário que estabeleceu uma nova morfologia para a cidade. (MIGLIORINI, 1997, p. 77).

Este novo padrão de ocupação pode ser observado nos projetos para a implantação dos loteamentos: Jardim Sumaré (1948), Jardim América 1, 2, 3 e 4 (1950), Jardim Europa (1952), Itamarati (1953), Jardim Americano (1954), Jardim Irajá (1954), Nova Riberânia (1957). Localizados nos setores sul com exceção do Nova Riberânia a leste da cidade, estruturados por importantes eixos viários como as avenidas Presidente Vargas, Nove de Julho, e Professor João Fiusa, conforme localização apresentada no mapa da figura 47 e dos loteamentos aprovados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, apresentados nas figuras 48 a 54. Segundo Silva (2004), o período entre as décadas de 1950 e 1970, mostra que:

a retomada da economia e a modernização industrial na região provocaram mudanças profundas no espaço urbano, com o inédito crescimento do mercado imobiliário, que contou com a ampliação da rede viária: no sentido sul, o chamado Movimento Moderno se fazia presente no desenho dos primeiros bairros planejados e na arquitetura das casas, bem como no processo de verticalização do quadrilátero central enquanto no sentido oposto, a classe operária acomodava-se nos inúmeros

loteamentos populares. (SILVA, 2004, p.259).



Legenda

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Sumaré – subsetor Sul 1 de 1948. 2 Jardim América 1 – subsetor Sul 2 de 1950. 3 Jardim América 2 – subsetor Leste 1 de 1950. 4 Jardim América 3 – subsetor Sul 2 de 1950. 5 Jardim América 4 – subsetor Sul 1 de 1950. ■ Avenida Presidente Vargas. ■ Avenida Professor João Fiusa. ■ Avenida Nove de Julho ■ Avenida Diederichsen. | <ul style="list-style-type: none"> 6 Jardim Europa – subsetor Sul 2 de 1952. 7 Itamarati – subsetores Sul 3 e 4 de 1953. 8 Jardim Americano – subsetor Sul 2 de 1954. 9 Jardim Irajá – subsetores Sul 2 e 3 de 1954. 10 Nova Riberânia – subsetor Leste 8 de 1957. ■ Avenida Portugal. ■ Anel Viário – Contorno Sul. ■ Avenida Independência. ■ Quadrilátero Central. |
|---|--|

Figura 47: Mapa com a localização dos loteamentos aprovados.
 Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

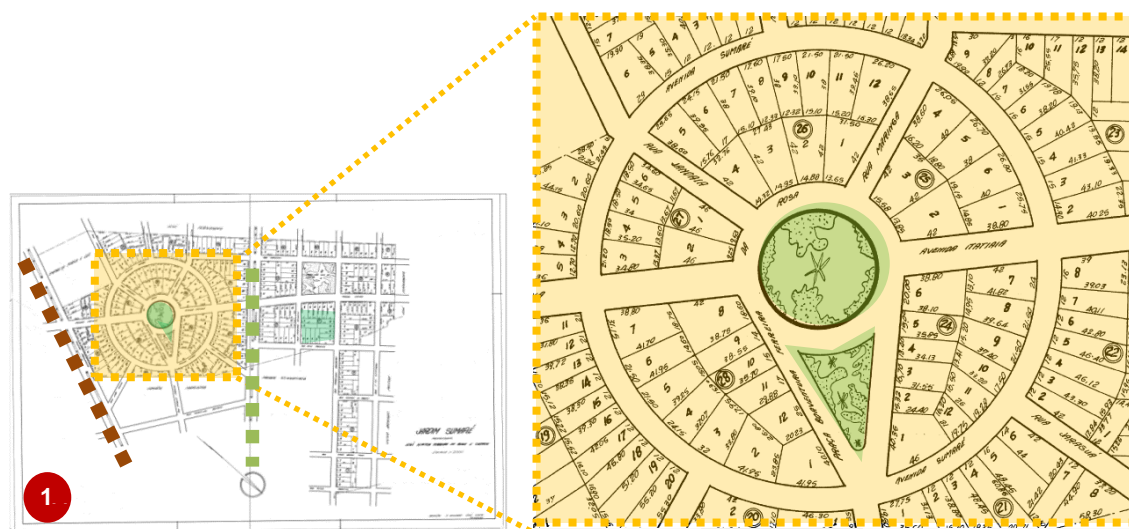


Figura 48: Implantação do loteamento Sumaré - setor Sul 1 de 1948.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/l28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

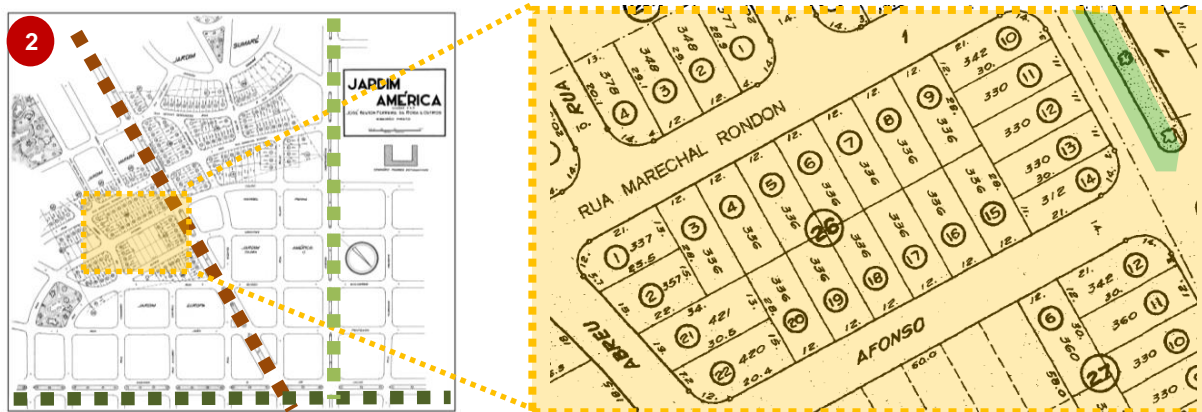


Figura 49a: Implantação do loteamento Jd. América 1- subsector Sul 2 de 1950.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

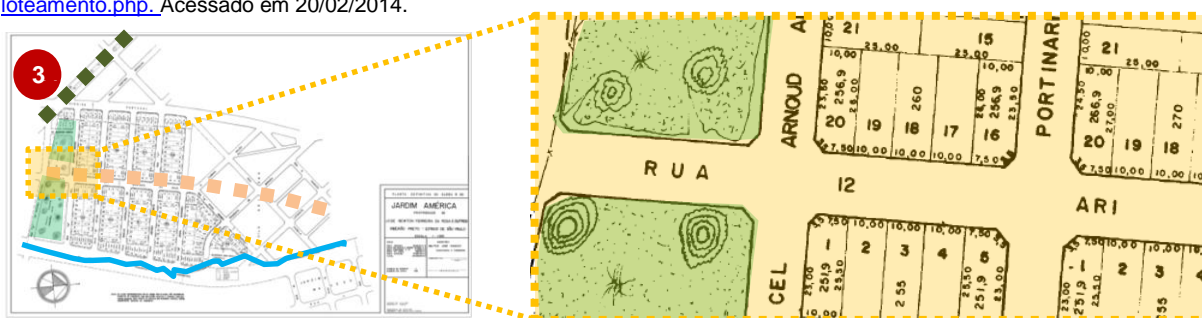


Figura 49b: Implantação do loteamento Jd. América 3 - subsector Leste 1 de 1950.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

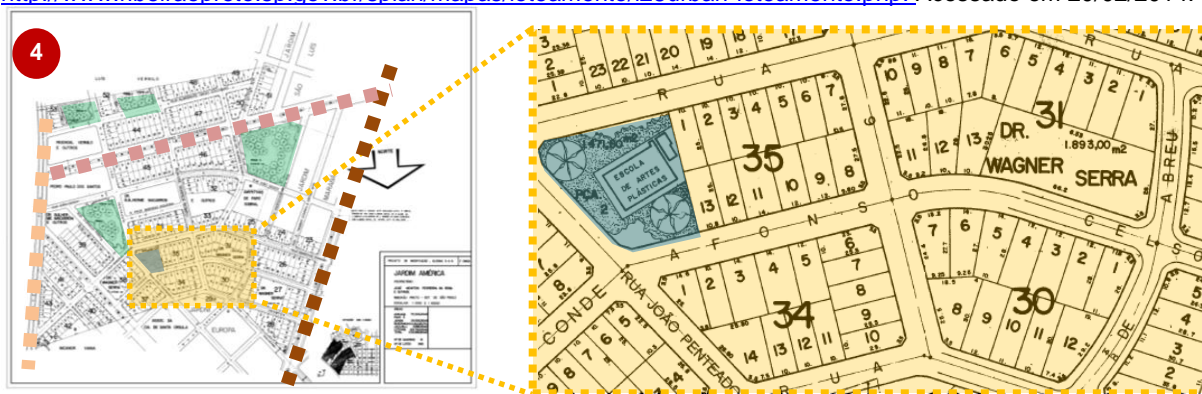


Figura 49c: Implantação do loteamento Jd. América 4 - subsector Sul 2 de 1950.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

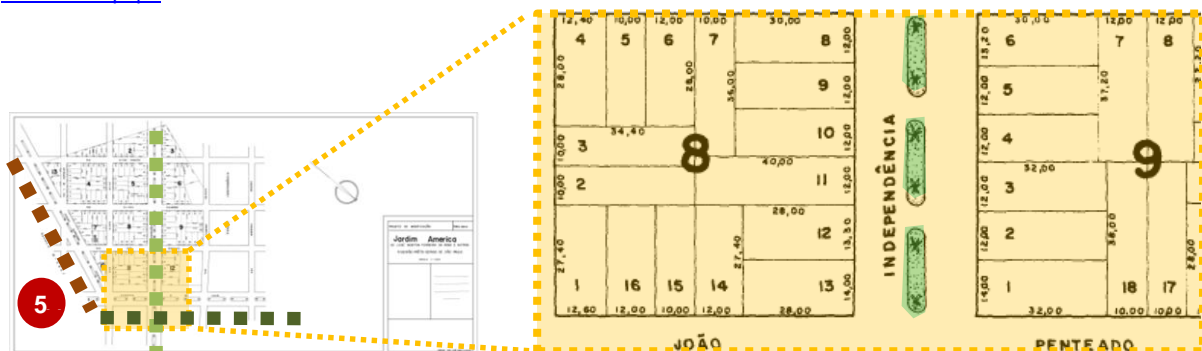


Figura 49d: Implantação do loteamento Jd. América 2 - subsector Sul 1 de 1950.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

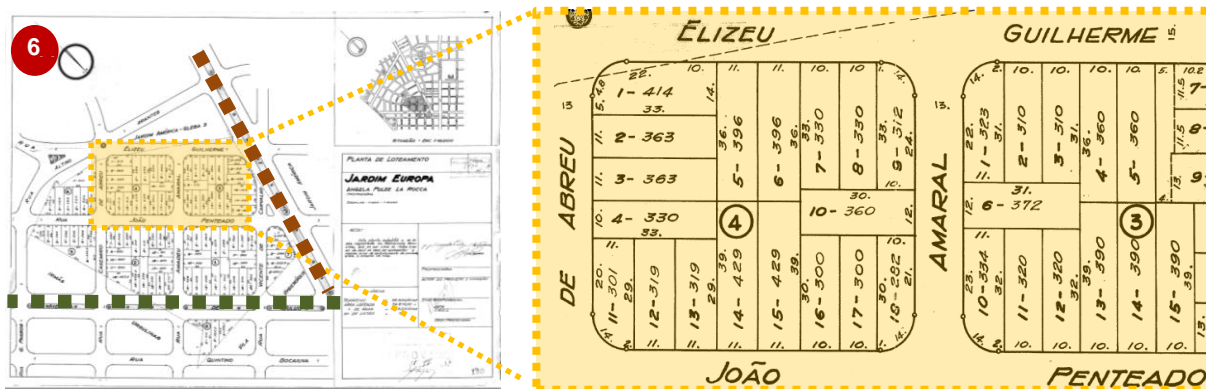


Figura 50: Implantação do loteamento Jardim Europa -subsetor Sul 2 de 1952.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

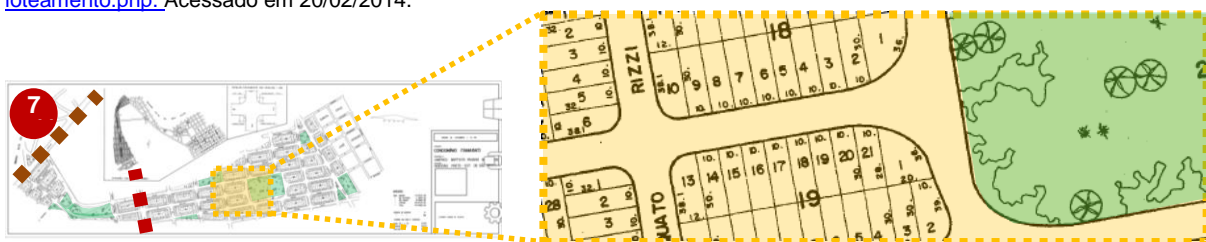


Figura 51: Implantação do loteamento Itamarati - subsetores Sul 3 e Sul 4 de 1953.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

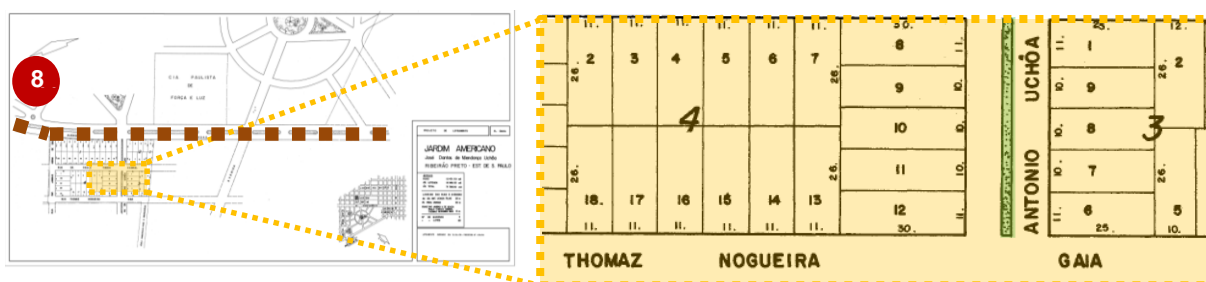


Figura 52: Implantação do loteamento Jardim Americano - subsector Sul 2 de 1954.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

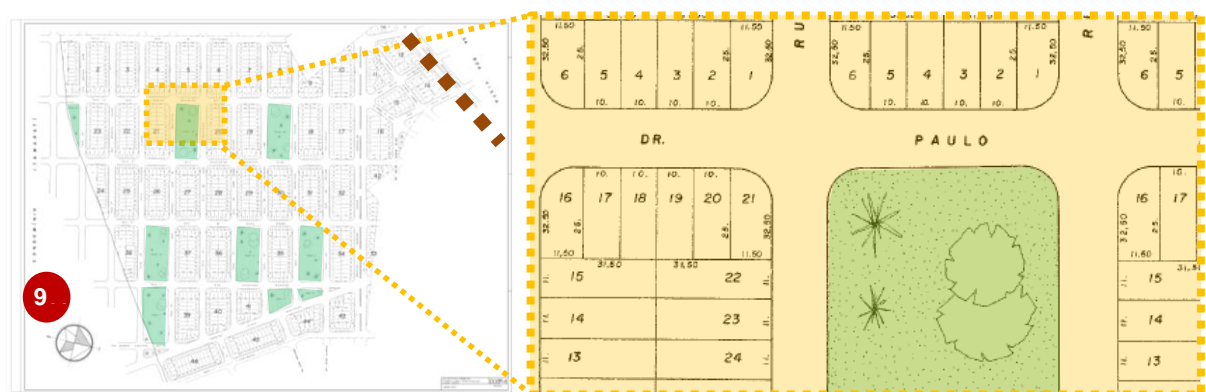


Figura 53: Implantação do loteamento Jardim Irajá - subsectores Sul 2 e Sul 3 de 1954.
 Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

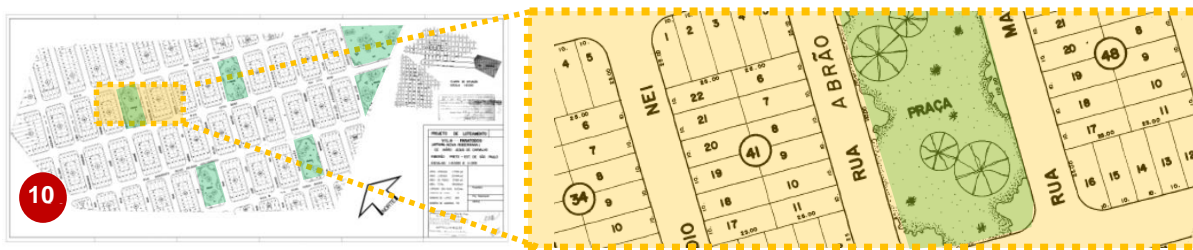


Figura 54: Implantação do loteamento Nova Riberânia - subsetor Leste 8 de 1957

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

O padrão de ocupação utilizado por estes loteamentos foram incorporados pela Legislação Municipal na década de 1950 com as leis n.º 255 de 4 de outubro de 1952 e n.º 411 de 11 de maio de 1955.

A Lei n.º 255²⁷ definiu a largura mínima de três metros de passeio e dez de leito carroçável para todas as vias a serem abertas na cidade e de dois metros e meio de passeio e oito de leito para aquelas já existentes e que não haviam recebido guias e sarjetas. Estabelecendo, desta forma, um novo padrão de ocupação na cidade a partir do sistema viário.

E, a Lei n.º 411²⁸ que integrou como zona residencial da cidade, diversos logradouros públicos, ao estabelecer para os lotes nela localizados, as dimensões mínimas de duzentos e cinquenta metros quadrados de área e dez metros lineares de frente; e para as edificações, o máximo de dois pavimentos acima do nível da rua, cinco metros de recuo frontal, dois metros de recuo lateral em um dos lados do terreno, bem como, altura máxima de um metro e meio e dois metros para os fechamentos frontal e lateral, respectivamente. Estabelecendo, desta forma, um novo padrão de ocupação, ao regulamentar pela primeira vez o uso e a ocupação do solo do setor Sul.

Nota-se no quadro da figura 55 e no mapa da figura 56 que os loteamentos aprovados na década de 1950, segundo dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram implantados predominantemente no eixo norte sul da cidade. Ao norte, na área do Núcleo Colonial Antônio Prado, e, a noroeste,

²⁷ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Municipal n.º 255 de 4 de outubro de 1952. Dispõe sobre dimensões das ruas a serem abertas, 1952. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694439/lei-255-52#>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

²⁸ _____. Lei Municipal n.º 411 de 11 de maio de 1955. Considera como parte integrante da zona residencial da cidade, diversos logradouros públicos, 1955. Com destaque para o Artigo 1º: “Ficam considerados como bairros residenciais da cidade de Ribeirão Preto, os abaixo caracterizados: a) Avenida 9 de Julho em toda a sua extensão, em ambos os lados; b) Avenida Independência em toda a sua extensão, em ambos os lados; c) Todas as ruas ou avenidas do lado par da Avenida 9 de Julho e as respectivas transversais às mesmas.” Disponível em <http://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694327/lei-411-55#>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

próximo ao aeroporto junto a rodovia Anhanguera, com a ocupação pela população de baixa renda, consolidando um processo que já vinha ocorrendo na cidade; e a sudoeste e ao sul, estruturados pela avenida Presidente Vargas para a população de alta renda. Nesse período, a ocupação no setor Sul dobrou a área urbana e trouxe para a cidade muitos problemas decorrentes da falta de infraestrutura e equipamento urbanos para atender esta demanda.

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1950 A 1959			
Nome loteamento	Data aprovação	Nome loteamento	Data aprovação
Vila Carmem	21/09/1950	Vila Albertina	02/08/1954
Vila Conceição	18/11/1950	Vila Luzerna	02/08/1954
Vila Dr. Luiz P. Barreto	02/12/1950	Vila Mariana	06/08/1954
Jardim América (SUL-1 e SUL-2)	04/12/1950	Vila Fábio Barreto	23/09/1954
Vila Antônio de Oliveira	29/12/1950	Vila Hípica	03/09/1954
Vila Balbina	29/12/1950	Jardim Centenário	19/10/1954
Vila Americana	07/02/1951	Jardim Irajá (SUL-2 e SUL-3)	17/12/1954
Vila Elza	15/10/1951	Jardim Indaia	27/12/1954
Vila Claudina	18/10/1951	Jardim Jandaia	27/12/1954
Vila Prado	23/10/1951	Vila Inês	26/01/1955
Vila Maria Luiza	06/03/1952	Vila São Jorge	31/01/1955
Vila Lapa	04/04/1952	Jardim das Palmeiras	08/04/1955
Vila São Lourenço	16/04/1952	Jardim Maria Goretti	18/08/1955
Jardim Europa (SUL-1 SUL-2)	24/04/1952	Jardim Macedo	22/08/1955
Vila Joaquim Nabuco	14/05/1952	Jardim Sta. Rita	25/08/1955
Jardim Paulistano	21/05/1952	Jardim São Luiz (SUL-2)	31/08/1955
Vila Bandeirantes	23/06/1952	Vila Nogueira	05/12/1955
Vila São Bento	08/07/1952	Parque Ribeirão Preto	14/12/1955
Vila Pompéia	24/11/1952	Vila Angélica	10/1955
Jardim Salgado Filho	07/01/1953	Jardim Grajauna	15/12/1955
Vila Conde. Francisco Matarazzo	27/01/1953	Jardim Jockey Club	31/12/1955
Jardim Zara	26/06/1953	Jardim Jamaica	03/07/1956
Vila Morandini	08/07/1953	Jardim Patriarca	01/10/1956
Jardim Santos Dumont	03/07/1953	Jardim Bela Vista	17/12/1956
Vila Manoel Junqueira	08/07/1953	Vila Comercial	17/01/1957
Jardim Aeroporto	04/08/1953	Cidade Jardim	23/04/1957
Jardim Piratininga	08/09/1953	Jardim Clícia	23/09/1957
Vila Augusta	29/09/1953	Jardim Nova Ribeirânia	21/10/1957
Vila Ana Maria (SUL-5)	29/10/1953	Jardim do Trevo	21/10/1957
Jardim São Paulo	26/10/1953	Jardim Paraíso	23/10/1957
Cond. Itamarati (SUL-3 SUL-4)	23/11/1953	Jardim Eugênia (SUL-1)	12/11/1957
Vila Monte Cristo	03/12/1953	Jardim Conceição	11/02/1958
Vila Esp. Santo	24/02/1954	Vila Izabel	24/09/1958
Vila Abreu Sampaio	25/02/1954	Vila Santana	01/12/1958
Vila São Bernardo	20/03/1954	Vila Aurora	18/01/1959
Vila Zaneti	30/03/1954	Jardim Iracema	17/04/1959
Jardim Zanetti	30/03/1954	Parque Ind. Anhanguera	14/04/1959
Jardim Novo Mundo	05/04/1954	Alto do Ipiranga	08/07/1959
Jardim Anhanguera	10/04/1954	Jardim Iára	22/07/1959
Vila Beti	05/05/1954	Parque São José	14/10/1959
Alto da Boa Vista (SUL-1 e SUL-5)	12/05/1954	Jardim Califórnia (SUL-5)	05/11/1959
Vila Mascote	21/05/1954	Parque Industrial Cel. Quito	28/12/1959
Jardim Americano (SUL-2)	21/07/1954	Vila Coronel. Quito Junqueira	29/12/1959

Figura 55: Quadro com a indicação por década (período de 1950 a 1959) dos loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

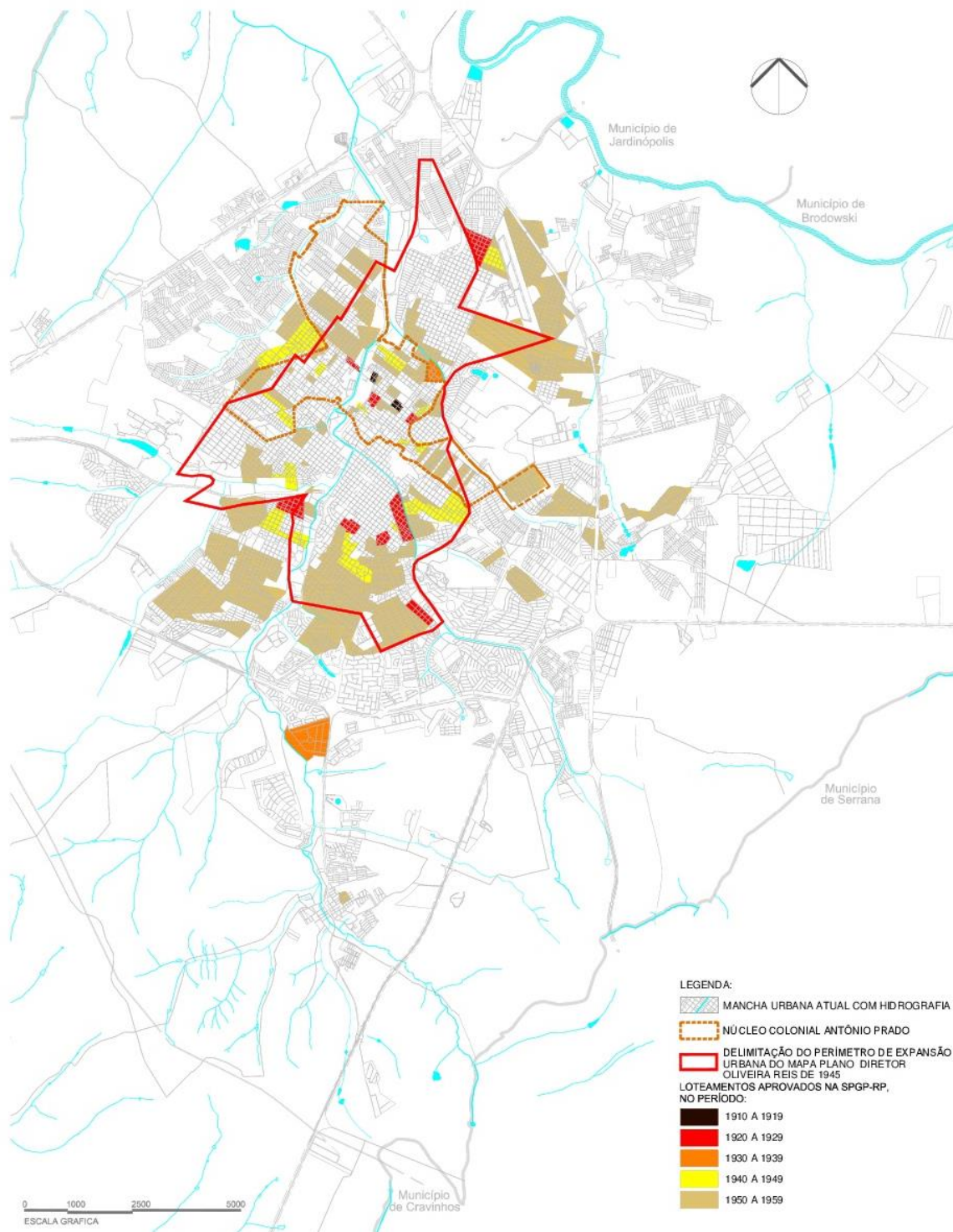


Figura 56: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1959) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

A expansão da cidade e o impacto em sua estrutura urbana decorrentes do crescimento econômico levaram o poder público municipal a elaborar em 1960 um novo Plano Diretor para a cidade de Ribeirão Preto em parceria com o governo do estado, viabilizada através da Lei Municipal nº 914/60²⁹. Nesse sentido, foi formado um convênio entre o Departamento de Obras Públicas do Município (DOP) e o Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo (DER), resultando no Plano de Vias de 1960.

Segundo Figueira (2013), a união dos interesses municipal e estadual enfatizou a importância econômica da região administrativa de Ribeirão Preto, considerada um polo urbano regional no interior desde o início do século XX, garantindo o financiamento necessário para a implantação do Plano Viário.

O Plano de Vias³⁰ estabeleceu duas vias perimetrais, a interna que circundava as áreas centrais, sem considerar as propostas viárias do Plano Diretor de José de Oliveira Reis de 1945 e o traçado existente, e a externa que definiu o atual anel viário, incorporando a rodovia Anhanguera³¹, conforme mostra o mapa apresentado na figura 57.

A ligação entre as duas perimetrais foi estabelecida através de cinco radiais que possuíam a função de ligar as áreas decorrentes do crescimento urbano ao centro da cidade e viabilizar o parcelamento do solo entre as décadas de 1960 e 1980. Ao norte, loteamentos para a implantação dos conjuntos habitacionais caracterizados pela ocupação da população de baixa renda e, ao sul, loteamentos para a população de média e alta renda. Reforçando o padrão de ocupação socioespacial segregado presente na cidade desde sua fundação.

Nesse contexto, é importante destacar a criação em 1965, através da Portaria Municipal nº 85 do Conselho Municipal de Urbanismo e Habitação (CMUH) na gestão do prefeito Welson Gasparini, que tinha por objetivo reunir pesquisas, trabalhos e projetos dentro das modernas

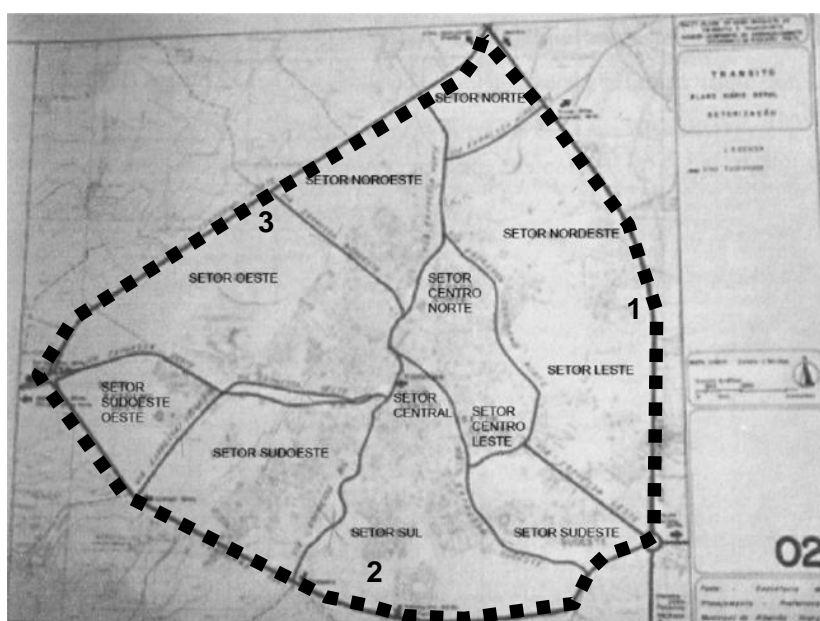
²⁹ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Municipal nº 914 de 19 de abril de 1960. Autoriza convenio com o governo do estado para elaboração do plano diretor do município de Ribeirão Preto. Com destaque para o Art. 1º - Fica o Prefeito Municipal autorizado a firmar convênio com o Governo do Estado, no sentido de elaborar o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto, de finalidade urbanística e visando a extensão, sistematização e embelezamento de suas sedes. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/693834/lei-914-60#art-1>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

³⁰ _____ Proposta do Plano de Vias para Ribeirão Preto. Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto, 1960.

³¹ Inauguração dos trechos da rodovia Anhanguera: Em 1920 foi iniciado o trecho de Campinas até Ribeirão Preto; 1940 (São Paulo - Jundiá); 1948 (Jundiá - Limeira); 1953 (duplicação São Paulo - Jundiá); (duplicação Jundiá - Campinas); 1961 (duplicação Campinas - Limeira); 1976 (duplicação Limeira - Porto Ferreira); 1978 (duplicação Porto Ferreira - Ribeirão Preto); 1980 (duplicação Ribeirão Preto - Igarapava). Disponível em <http://www.rodoviaanhanguera.com.br/tudo-sobre-a-rodovia-anhanguera.php>. Acesso em 8 de dezembro de 2016.

teorias de urbanismo. O trabalho deste conselho resultou na elaboração do Plano Diretor de Urbanização com o slogan “Ribeirão Preto do Futuro”. Alinhado com o Plano de Metas do governo de Juscelino Kubitschek “50 anos em 5”.

O Plano, conforme destaca Bezzon (2002, p. 60), foi implantado parcialmente tendo como principal finalidade, também, o sistema viário, com a abertura de grandes avenidas, alargamento de ruas e prevendo grandes áreas de estacionamento privilegiando, para o autor, o espaço do automóvel em detrimento dos espaços de circulação de pedestres. Destaca-se, nesse sentido, a ampliação da rede existente ao longo da avenida Francisco Junqueira com o alargamento da seção do canal e a retirada do guarda corpo das margens do córrego Retiro Saudoso e a substituição dos paralelepípedos por asfalto da avenida, viabilizando, a implantação de loteamentos na região sudeste.



Legenda

■ ■ ■ ■ ■ Anel Viário (Rodovias: 1 - Anhanguera, 2 - Antônio Duarte Nogueira – Contorno Sul, 3 - Alexandre Balbo – Contorno Norte).

Figura 57: Proposta do Plano de Vias de 1960 para a cidade de Ribeirão Preto.

Fonte: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto.

A partir da década de 1960 percebe-se uma flexibilização na legislação em relação ao uso do solo com: a Lei Municipal nº 1119/61³² que possibilitou a existência de comércios e serviços como padaria, drogarias, mercearias, bares e restaurantes nas vias de fluxo intenso desses

³² RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Lei Municipal nº 1119 de 27 de novembro. Dá nova redação a letra b do artigo 2º da lei 411, de 11/5/1955. (enquadra diversos logradouros públicos, na zona residencial da cidade)."b) Em cada lote de terreno não será construído mais de um edifícios e respectivos dependências, e será destinado exclusivamente a habitação particular, sendo vedada a construção ou instalação de casas geminadas, de habitações coletivas e de quaisquer estabelecimentos industriais, excetuando-se farmácia, mercearias, bares, restaurantes e padarias, cujas construções e instalações poderão ser feitas independentemente das normas, estabelecidas na presente lei". Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/693629/lei-1119-61#art-1>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

bairros; a Lei Municipal nº 1845/66³³, que ratificou a possibilidade de instalação de estabelecimentos comerciais, ampliando a implantação dos mesmos para lotes voltados às vias de circulação local; a Lei Municipal nº 1863/66³⁴ que aprovou a implantação de mais uma série de loteamentos de uso estritamente residencial em regiões lindeiras à avenida Presidente Vargas, ampliando os limites da área urbana do município; e, a Lei Municipal nº 1993/67³⁵ que possibilitou usos comerciais e de serviços nos loteamentos; entre muitas outras no decorrer do tempo.



Figura 58: Implantação do loteamento Ribeirânia - sub-setor Leste 3 e Leste 8 de 1967.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto e no Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014.

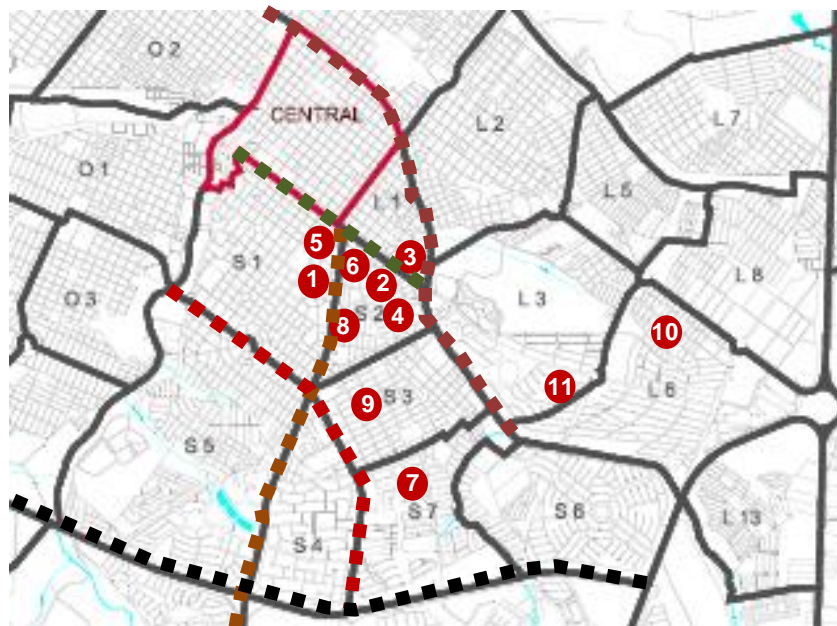
Como resultado do desenvolvimento econômico, na década de 1960, foram parceladas grandes áreas na cidade com o mesmo padrão de ocupação dos loteamentos implantados na década de 1950 como: o bairro Ribeirânia à sudeste, conforme projeto aprovado do loteamento, apresentado na figura 58; Lagoinha e Jardim Independência ao norte; e, o Monte Alegre a oeste, ver localização indicada no mapa da figura 59. Segundo dados do Arquivo

³³ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Lei Municipal nº 1845/66. Regulamenta a Lei 411, de 11/5/55. (considera como parte integrante da zona residencial da cidade, diversos logradouros públicos. Com destaque para o Artigo 2º "Nos centros comerciais de que trata esta Lei, e somente neles são permitidos os seguintes usos: consultórios, escritórios, "studios", farmácias, livrarias, mercearias, "boutiques", confeitarias, casas de lanche, barbearias, institutos de beleza, casa de carnes e peixes, agências bancárias, cartórios, repartições públicas, alfaiatarias, tinturarias, relojoeiros, sapateiros, floriculturas, casa de pequenos consertos de aparelhos domésticos, loja de frutas, legumes e verduras." Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692898/lei-1845-66>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

³⁴ _____. Lei Municipal nº 1863 de 20 de dezembro de 1966. Modifica a redação do artigo 1º da lei 411, de 11/5/55. (considerando como parte integrante da zona residencial da cidade diversos logradouros públicos. Com destaque para o Artigo 1º "Ficam considerados como bairros residenciais da cidade de Ribeirão Preto, os abaixo caracterizado:
a) Avenida 9 de Julho em toda a sua extensão, em ambos os lados;
b) Avenida Independência em toda a sua extensão, em ambos os lados;
c) Avenida Presidente Vargas, em toda a sua extensão, em ambos os lados, inclusive a praça Salvador Spadoni em toda a sua adjacência, numa faixa de 100 (cem) metros;
d) Todas as ruas ou avenidas do lado para da Avenida 9 de julho e as respectivas transversais as mesmas". Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692880/lei-1863-66>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

³⁵ _____. Lei Municipal nº 1993 de 10 de outubro de 1967. Dispõe sobre a instalação de institutos de beleza, na zona residencial de que trata a lei nº 411. Com destaque para o Artigo 1º "A instalação e funcionamento de institutos de beleza, na zona abrangida pela Lei nº 411, de 11/5/55 (redação dada pela Lei nº 1863, 20/12/66, será permitida independentemente das restrições, quanto à localização e tipo de construção, de que trata o artigo 3º da Lei nº 1845, 30/11/66)." Disponível em https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692750/lei-1993-67?ref=topic_feed. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

Público Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram aprovados, na década de 1960 os loteamentos apresentados no quadro e no mapa das figuras 60 e 61, respectivamente.



Legenda

- 1 Sumaré – subsetor Sul 1 de 1948.
 - 2 Jardim América 1 – subsetor Sul 2 de 1950.
 - 3 Jardim América 2 – subsetor Leste 1 de 1950.
 - 4 Jardim América 3 – subsetor Sul 2 de 1950.
 - 5 Jardim América 4 – subsetor Sul 1 de 1950.
 - 6 Jardim Europa – subsetor Sul 2 de 1952.
 - 7 Itamarati – subsetores Sul 3 e 4 de 1953.
 - 8 Jardim Americano – subsetor Sul 2 de 1954.
 - 9 Jardim Irajá – subsetores Sul 2 e 3 de 1954.
 - 10 Nova Riberânia – subsetor Leste 8 de 1957.
 - 11 Riberânia – subsetores Leste 3 e Leste 8 de 1967.
- Avenida Presidente Vargas.
 - Avenida Professor João Fiusa.
 - Avenidas Francisco Junqueira/Maurilio Biagi.
 - Avenida Nove de Julho
 - Anel Viário – Contorno Sul.
 - Quadrilátero Central.

Figura 59: Mapa com a localização dos loteamentos aprovados.

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1960 A 1969			
Nome loteamento	Data aprovação	Nome loteamento	Data aprovação
Jardim Lacerda	17/03/1960	Jardim Palma Travassos	01/07/1964
Vila Abranches	20/02/1961	Vila Bela Vista	12/10/1965
Jardim Pio XII	18/07/1961	Vila Fernandes	30/11/1965
Jardim Sete Capelas	07/12/1961	Jardim Maria Augusta	29/04/1965
Vila Guarujá	30/10/1962	Jardim Guiomar	29/08/1966
Parque Hipódromo	13/09/1962	Jardim Vitória	12/09/1966
Jardim Paulista	16/07/1962	Parque Cidade Industrial Lagoinha L-8	22/08/1967
Jardim Antartica	18/01/1963	Jardim Marchesi	30/05/1967
Vila Carvalho	11/11/1963	Jardim Pascoal Innechi	11/12/1967
Jardim Ibirapuera	26/08/1963	Jardim Pascoal Innechi	11/12/1967
Esplanada da Estação	07/06/1963	Riberânia (SUL-6)	12/05/1967
Esplanada da Estação	07/06/1963	Jardim Alvaro Costa Couto	05/11/1968
Recanto das Palmeiras	05/02/1963	Jardim Planalto	13/09/1968
Jardim Bartira	07/01/1964	Jardim Dom Bosco	18/02/1968
Jardim Bertha	10/07/1964	Jardim Independência	22/10/1969
		Vila Monte Alegre	20/02/1969

Figura 60: Quadro com a indicação por década (período de 1960 a 1969) dos loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

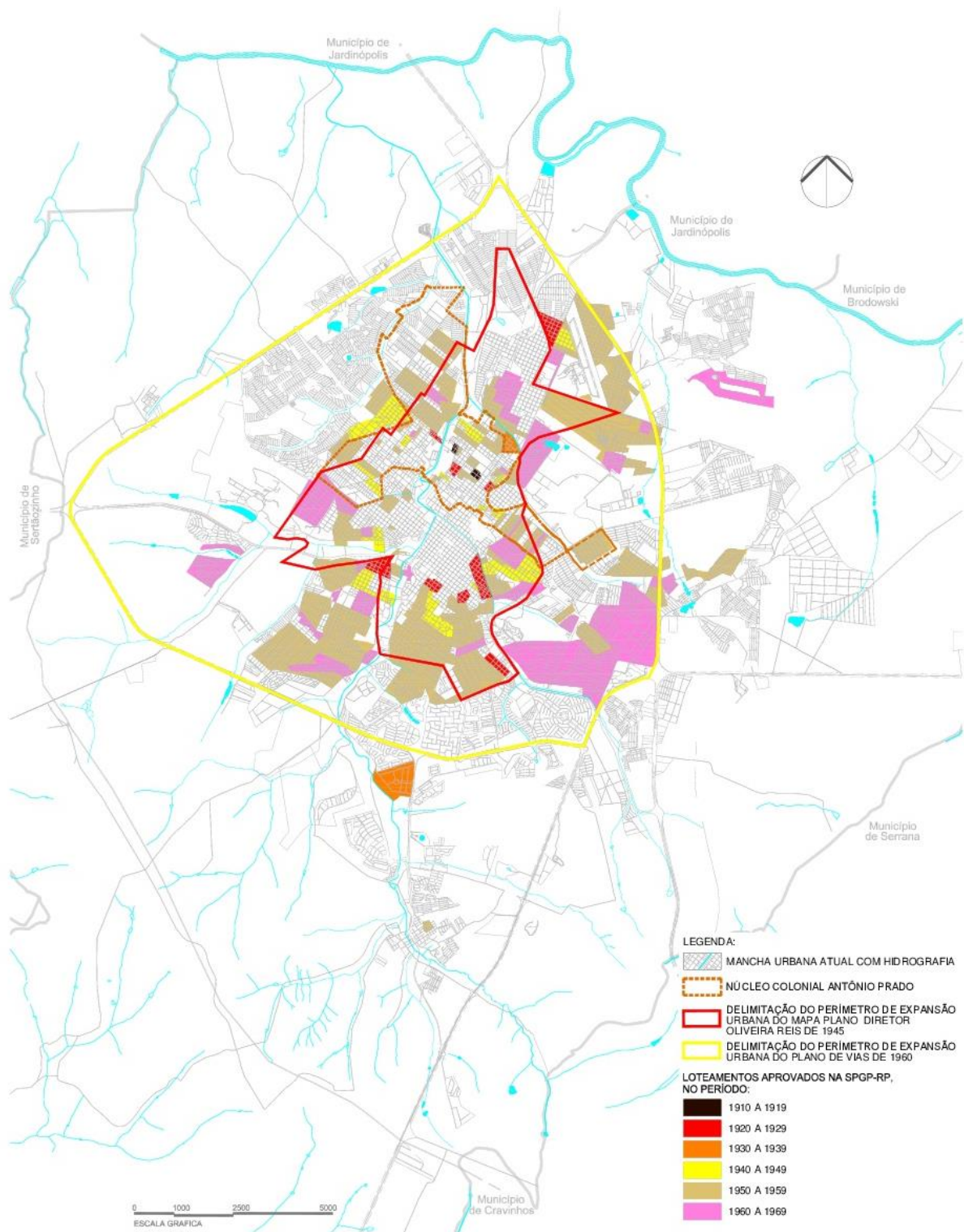


Figura 61: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1969) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

Segundo Villaça (1998), desde o final do século XIX, a expansão das áreas centrais das principais cidades brasileiras como São Paulo, Rio de Janeiro e Recife ocorreu, direcionada pela movimentação de suas elites. No caso do Rio de Janeiro e Recife na direção da zona sul, ao longo da faixa litorânea; e, em São Paulo na direção da zona sudoeste em função do conforto ambiental. Para o autor essa movimentação ocorreu ao longo do século XX, intensificando-se a partir da década de 1970, definindo novas centralidades.

Até a década de 1950, segundo Villaça (1998), as elites residiam nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras por serem, estas, detentoras do poder político, econômico e religioso, por disporem das atividades necessárias ao seu cotidiano, com áreas comerciais e de prestação de serviços; equipamentos urbanos de educação, saúde, lazer e cultura; e, uma infraestrutura adequada, otimizando o transporte da população e bens. No entanto, a partir da década de 1950, acentuou-se o deslocamento dos segmentos de alta renda para novas áreas residenciais ofertadas pelo mercado imobiliário. Para o autor:

a década de 1960 marcou, em todas as novas metrópoles e mesmo nas cidades médias, o início do desenvolvimento das grandes “sub-regiões urbanas” de comércio e serviços voltados para as camadas de alta renda; para essas sub-regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos e profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc. que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal (VILLAÇA, 1998, p. 278)

Ao analisar a localização dos bairros residenciais ocupados pelos segmentos de alta renda nas cidades brasileiras, Villaça (1978, 1998), concluiu que a escolha do local de implantação dos mesmos estava relacionada a critérios que variavam de acordo com o período histórico, considerando os aspectos sociais e culturais de um determinado período e, de forma geral, estavam relacionados à qualidade natural existente no local como clima e vegetação; ao conforto ambiental como insolação e salubridade do ambiente urbano; à demanda social como a seguridade do local; à demanda econômica como as condições de mobilidade para a área, otimizando deslocamento; e, à proximidade com áreas comerciais, prestação de serviços e local de trabalho, além de caracterizarem-se por ter um padrão estético diferenciado em relação à arquitetura e os espaços públicos.

Figueira (2013) complementa que:

o setor imobiliário age na avaliação dos territórios urbanos intensificando sua qualidade mercadológica, a qual é explorada de forma contínua em um processo cíclico de criação de obsolescência e proposição de novas áreas a serem ocupadas pelos distintos segmentos populacionais (FIGUEIRA, 2013, p. 82).

A expansão urbana para Calil (2003) ocorreu paralelamente a processos de setorização funcional das atividades da área central da cidade, à pulverização das funções urbanas nos subcentros e a processos de setorização social dos territórios das metrópoles como um todo a partir da década de 1970 nas grandes cidades brasileiras e nas cidades de médio porte a partir da década de 1980.

Na cidade de Ribeirão não foi diferente, desde o início de sua formação, observa-se a movimentação da elite deslocando-se da área central em direção ao setor Sul da cidade com a formação do eixo comercial das avenidas Nove de Julho, Independência e Presidente Vargas, região, atualmente, conhecida como sub-região-sul-sudeste, a partir de um direcionamento do parcelamento, uso e ocupação do solo através da legislação municipal.

2.2. 4ª (QUARTA) EXPANSÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO – “VERTICALIZAÇÃO PERIFÉRICA”.

Fica portanto claro que ao passo de desenvolvimento da cidade se faz necessário traçar o seu crescimento, porém também nos é claro que as forças políticas aliadas aos agentes imobiliários detêm o poder valorizando as áreas ou os espaços urbanos que contém maior qualidade de vida, beneficiando o mercado de imóveis verticalizados (BEZZON, 2002, p. 58).

De acordo com Harvey (1993), a reestruturação econômica³⁶ que ocorreu a partir da década de 1970 – transição do regime de produção fordista para o de acumulação flexível -introduziu novas técnicas de gestão do território. Restringiram-se as políticas públicas e o papel regulador do Estado, os interesses econômicos se sobressaíram às questões sociais.

No entanto, para Harvey (1993, p. 246) a intervenção do estado nunca diminuiu e sim sua direção e sentido ao privilegiar o capital em nome de modelos econômicos. Para o autor, a política foi “engolida pela economia” além de manter “um respeito totêmico a uma criação chamada simplesmente de ‘o mercado’, entidade poderosíssima apesar de seus contornos indefinidos no que se refere ao público e privado.”.

A partir da década de 1970, segundo (Figueira, 2013, p. 46), os interesses econômicos se sobressaíram às outras dimensões da formação social, subjugando-as às necessidades de reprodução do capital, intensificando a ligação entre a lógica de acumulação flexível e o mercado imobiliário.

³⁶ Sobre a reestruturação econômica ocorrida a partir da década de 1970 e seus reflexos sobre a produção das cidades ver Harvey (1993) Compans (2004), Arantes (2001) e Zukin (2003).

A verticalização das cidades está subordinada, para Bezzon (2002), ao desenvolvimento do capital e à necessidade de produção e acumulação, para o autor:

A produção da habitação, inserida no modo de produção capitalista, faz do espaço edificado uma mercadoria, que demanda tempo de produção e execução de serviços considerável e para tanto uma concentração de recursos, de capital que mantenha sua produção, e está necessariamente locada em terreno urbano. É este o cerne da questão, há estreita relação entre o 'Estado e o Urbano', enfocando a reprodução do capital imobiliário e a discussão sobre a formação dos preços da terra (Bezzon, 2002, p. 56).

O Estado desloca, de acordo com Bezzon (2002), seus investimentos produzindo infraestrutura e sistema viário sempre servindo às classes dominantes, com a distribuição destes serviços segundo os interesses do mercado imobiliário de acordo com a valorização diferencial do uso do solo. Inserindo-se, nesse contexto, para Maricato (1997), a produção e a distribuição da habitação nas cidades, para a autora:

Quando um governo decide investir na abertura de uma avenida ou na construção de uma linha de metrô, ele causa uma mudança no preço dos terrenos e imóveis da região. A orientação dos investimentos públicos é o principal fator de valorização imobiliária. Por isso os orçamentos públicos são objeto de disputas acirradas (MARICATO, 1997, p. 52).

Oliveira (1994) complementou que:

O urbano, de certa forma, é hoje a expressão da forma de organização da atividade econômica, de um lado, que cria uma certa estrutura de classes, e, do lado do regime político, da falta de voz das classes populares, direcionando portanto, os gastos do estado, todo o seu poder, desse ponto de vista de investimentos, para atender sobretudo aos reclamos advindos das demandas das classes médias (OLIVEIRA, 1994, p. 51).

A cidade de Ribeirão Preto como outras cidades brasileiras também sentiu, segundo Bezzon (2002, p. 61), os reflexos do processo de acumulação do capital, da exploração da força de trabalho e da exclusão social, refletidos no ambiente construído, evidenciado na área central da cidade e no processo de expansão da cidade através da abertura de novas vias de circulação.

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) criados em 1964 para atender a população de baixa renda, privilegiaram de fato o capital imobiliário

e os grandes proprietários de terra. Esta política foi, conforme Maricato (1996), uma das grandes estruturadoras do mercado imobiliário no período, favorecendo a concentração de renda, privilegiando a produção de habitação para as classes de rendas média e alta em detrimento das classes de menor renda, conforme dados do quadro sobre as unidades residenciais financiadas pelo sistema financeiro da habitação, apresentado na figura 62.

UNIDADES RESIDENCIAIS FINANCIADAS PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)						
	1964-1969	%	1970-1974	%	1975-1980	%
Mercado Popular (1)	178.227	40.7	76.746	12.0	74.991	74.0
Mercado Econômico (2)	125.950	28.8	157.748	24.7	(4)	(4)
Mercado Médio (3)	133.01	30.5	404.123	63.3	(4)	(4)
Total	438.015	100	638.617	100	(4)	100

Legenda

(1) Companhia habitacional (COHAB) e habitações construídas diretamente pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) para a população de baixa renda.

(2) Cooperativas Habitacionais, Institutos, mercado de hipotecas.

(3) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e Recon.

(4) Dados não Fornecidos.

Figura 62: Quadro com a indicação das unidades residenciais financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Fonte: Azevedo (1982)

Para Maricato (1997),

[...] o SFH e o BNH foram estratégicos para a estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista. O investimento de vultosa poupança, parte compulsória (FGTS) e parte voluntária (SBPE) no financiamento à habitação, saneamento básico e infra-estrutura urbanos, mudou a face das cidades brasileiras, financiando a verticalização das áreas residenciais mais centrais; contribuindo para o aumento especulativo do solo; dinamizando a promoção e a construção de imóveis (o mercado imobiliário atinge novo patamar e nova escala); diversificando a indústria de materiais de construção; subsidiando apartamentos para as classes médias urbanas; patrocinando a formação e consolidação de grandes empresas nacionais de edificação e mesmo de construção pesada, nas faraônicas obras de saneamento básico (MARICATO, 1997).

Na cidade de Ribeirão Preto, os parâmetros adotados para a implantação dos conjuntos habitacionais não foram diferentes das demais cidades brasileiras. Pode-se observar nos dados apresentados no gráfico da figura 63 e no quadro da figura 64, a intensa atuação do Poder Público através da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) com a implantação de 20.008 unidades habitacionais³⁷, no período de vigência do BNH.

Majoritariamente, implantadas em áreas periféricas da cidade, conforme mapa de localização dos conjuntos habitacionais apresentado na figura 65 e a relação dos conjuntos habitacionais

³⁷ Para as questões referentes a Habitação de Interesse Social na cidade de Ribeirão Preto ver Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) elaborado em 2010. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.phl>. Acessado em 20/02/2014.

produzidos pela COHAB-RP apresentado no quadro da figura 66. Essas unidades equivalem a 80.032 habitantes, o que representava 17,73% da população de 436.682 habitantes no final da década de 1980, segundo dados do IBGE (1990). A localização dos mesmos contribuiu de forma significativa para aumentar a segregação socioespacial existente na cidade.

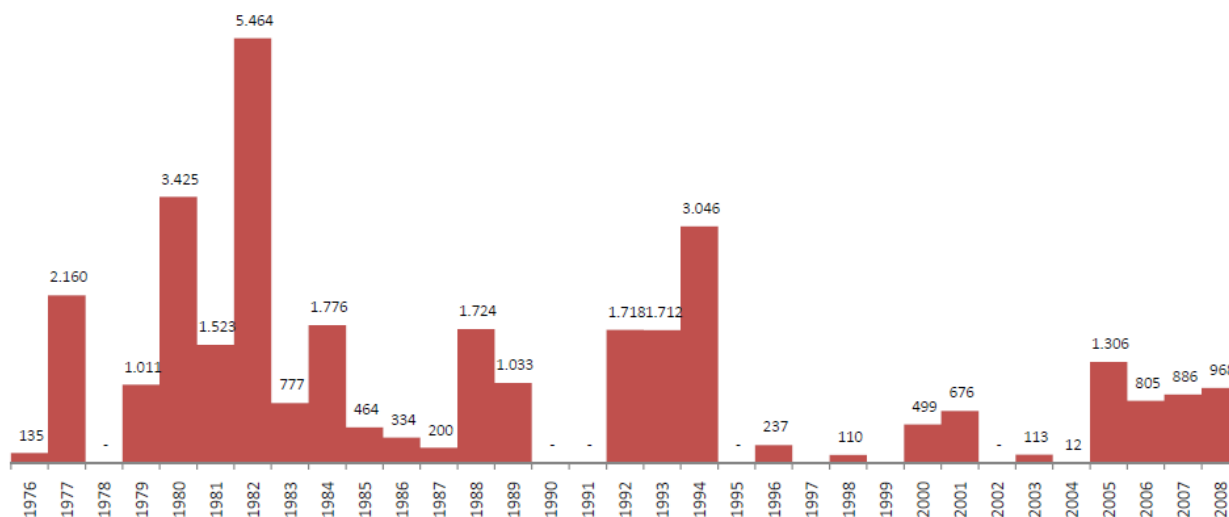


Figura 63: Gráfico com as unidades produzidas pela COHAB-RP em Ribeirão Preto.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessado em 20/02/2014.

QUADRO COM AS UNIDADES PRODUZIDAS PELA COHAB/RP EM RIBEIRÃO PRETO					
No final da década	População na cidade de Ribeirão Preto	Domicílios na cidade de Ribeirão Preto	Unidades Habitacionais nos conjuntos da COHAB-RP	População nos Conjuntos Habitacionais da COHAB-RP	%
1970	318544	74105	3306	13224	4,15
1980	436682	112810	16702	66808	15,29
1990	504923	145047	6823	27292	5,40
2000	604682	195276	5265	21060	3,48

Figura 64: Quadro com as Unidades Produzidas pela COHAB/RP em Ribeirão Preto.

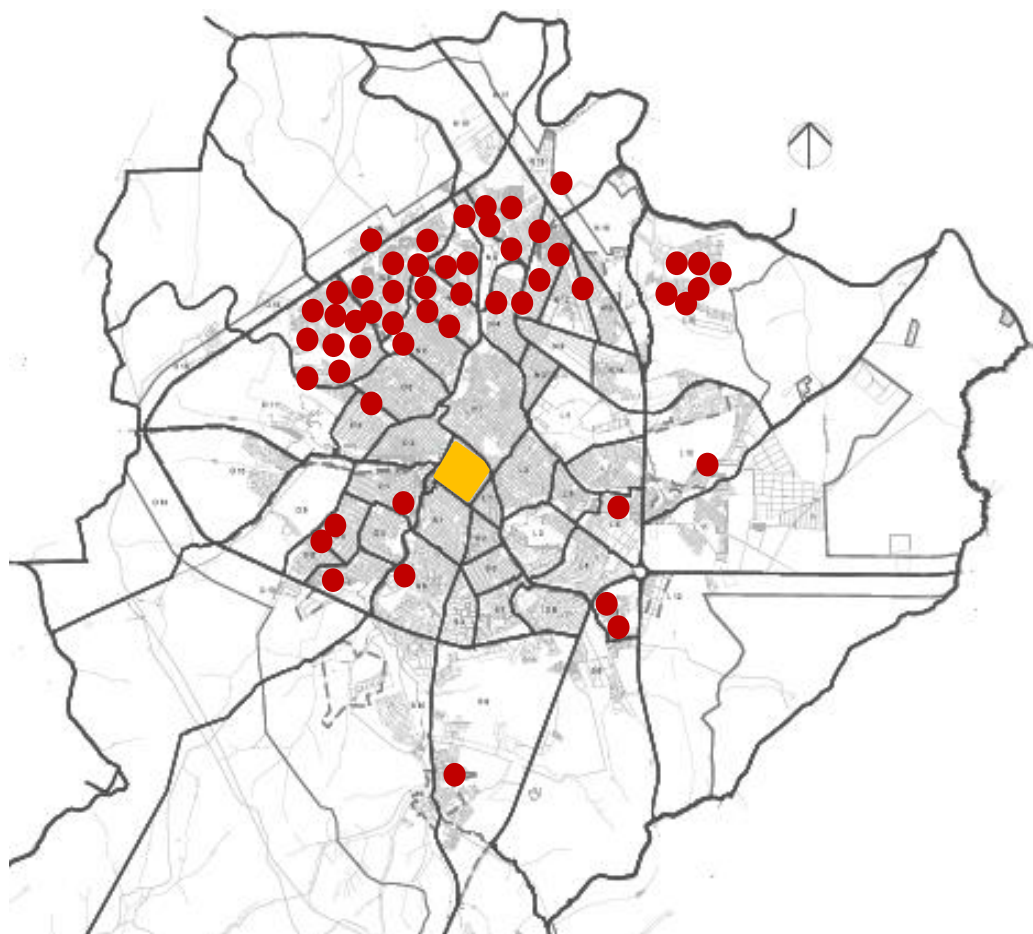
Fonte: Elaborado com base nos dados da COHAB/RP em Ribeirão Preto, disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessado em 11/04/2014.

Esse modelo de ocupação periférica trouxe inúmeros problemas para a cidade, seja pela ausência de infraestrutura e equipamento urbanos, uma vez que foram implantadas muito tempo depois pelo Poder Público Municipal, seja pela ausência das atividades necessárias ao cotidiano dos moradores como comércio e prestação de serviços. Somente a partir de 1987 com as Leis nºs 5085³⁸ e 5164³⁹, que regulamentam edificações e atividades comerciais

³⁸ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal. Lei Municipal nº 5085 de 6 de julho de 1987. Acrescenta parágrafo ao artigo 52, da lei nº3346, de 28 de setembro de 1977 e regulariza edificações nos conjuntos habitacionais, 1987. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=1573>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

³⁹ RIBEIRÃO PRTEO. Lei Municipal nº 5164 de 6 de julho de 1987. Regulamenta as atividades comerciais e de prestação de serviços nos conjuntos habitacionais, 1987. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1987/517/5164/lei-ordinaria-n-5164-1987>. Acessado em 8 de dezembro de 2015.

e prestação de serviços nos conjuntos habitacionais, esse modelo de ocupação periférica foi objeto de atenção do poder público, mesmo assim, ainda, tratado de forma pontual. (ver figuras 67 e 68).



Legenda

- Localização dos Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-RP.
- Quadrilátero Central

Figura 65: Localização dos Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-RP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>. Acessado em 20/02/2014; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/02/2014; e, <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessado em 11/04/2014.

QUADRO COM AS UNIDADES PRODUZIDAS PELA COHAB/RP EM RIBEIRÃO PRETO					
Conjuntos Habitacionais	Década	Unidade	Conjuntos Habitacionais	Década	Unidade
Castelo Branco	1970	1140	Jardim Paiva I - 3º Etapa	2000	294
Jardim Ipiranga I		318	Jardim Paiva I - 4º Etapa		119
Jardim Ipiranga II		550	Jardim Paiva I - 5º Etapa		114
Vila Esperança		152	Jardim Paiva I - 6º Etapa		153

Solar boa Vista	1980	196	Jardim Paiva I - 7º Etapa	76
Jardim Quintino Facci I		815	Jardim Paiva I - 8º Etapa	108
Jardim Quintino Facci II		3112	Jardim Paiva I - 9º Etapa	110
Antônio Marincek		1055	Jamil Seme Cury - Módulo I	350
Vila Adão do Carmo Leonel		468	Jamil Seme Cury - Módulo II	149
Adelino Simioni		2940	Residencial Monte Carlo	147
Avelino Alves palma		1031	Parque dos Servidores I	20
Geraldo Correa de Carvalho		942	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal I	28
Jardim valentina Figueiredo		551	Professor Antônio Palocci - 1º Etapa	500
Jardim Dom Bernardo José Molle		777	Professor Antônio Palocci - 2º Etapa	151
D'Elboux*		1776	Professor Antônio Palocci - 3º Etapa	236
Jardim São José		464	Professor Antônio Palocci - 4º Etapa	113
Jardim Maria da Graça		334	Professor Antônio Palocci - 5º Etapa	100
Jardim sampaio		1724	Leo Gomes de Moraes	186
Jardim Joaquim de Araujo Ferraz	1033	Carlos de Lacerda Chaves	499	
Jardim Maria Casa Grande Lopes	1990	1718	Residencial Ribeirão Preto - Modulo I	160
Jardim Palmeiras		345	Residencial Ribeirão Preto - Modulo II	224
Jardim Alexandre Balbo		1367	Residencial Ribeirão Preto - Modulo III	128
Jardim Juliana		458	Jardim Eugênio Mendes Lopes	499
Jardim Manuel Penna		600	Jardim Arlindo Laguna	499
Jovino Campos		222	Jardim São Fernando	177
Heitor Rigon		1766	Jardim Flamboyon	113
Jardim D. Branca Sales	237	Norival Correa de Lacerda	12	
Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal II	2000	24	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu 1º Etapa - Módulo I	135
Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal III		11	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu 1º Etapa - Módulo IA	109
Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal IV		25	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu 1º Etapa - Módulo II	156
Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal V		14	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu 1º Etapa - Módulo III	100
Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu - Programa Moradia Legal VI		320	Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu 1º Etapa - Módulo IV	64
Reurbanização Assentamento Precário - Favela Monte Alegre				29

Figura 66: Quadro com as Unidades Produzidas pela COHAB/RP em Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da COHAB/RP em Ribeirão Preto, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessado em 11/04/2014.

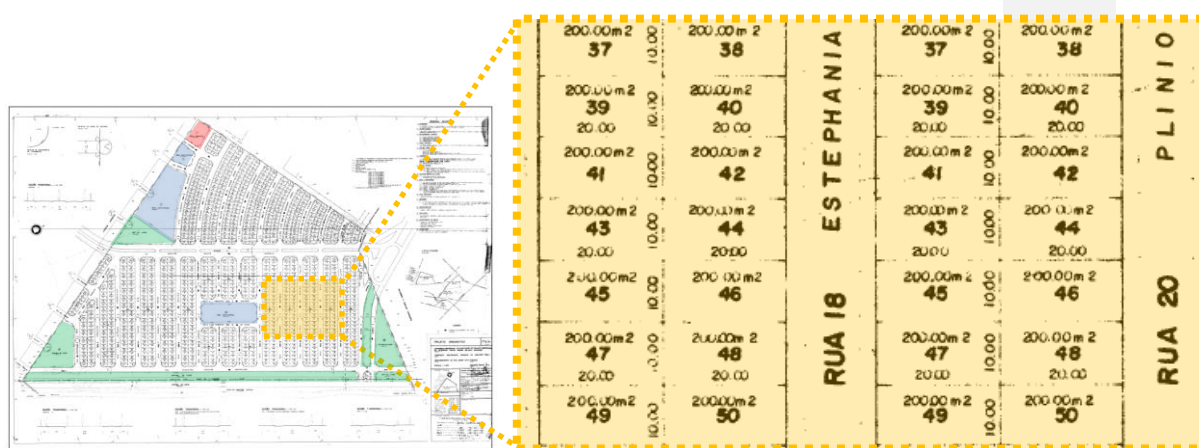


Figura 67: Implantação e detalhe do Conjunto Habitacional Antônio Marincek implantado pela COHAB-RP - subsetor Norte 7 na década de 1970.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>; <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessado em 11/04/2014.

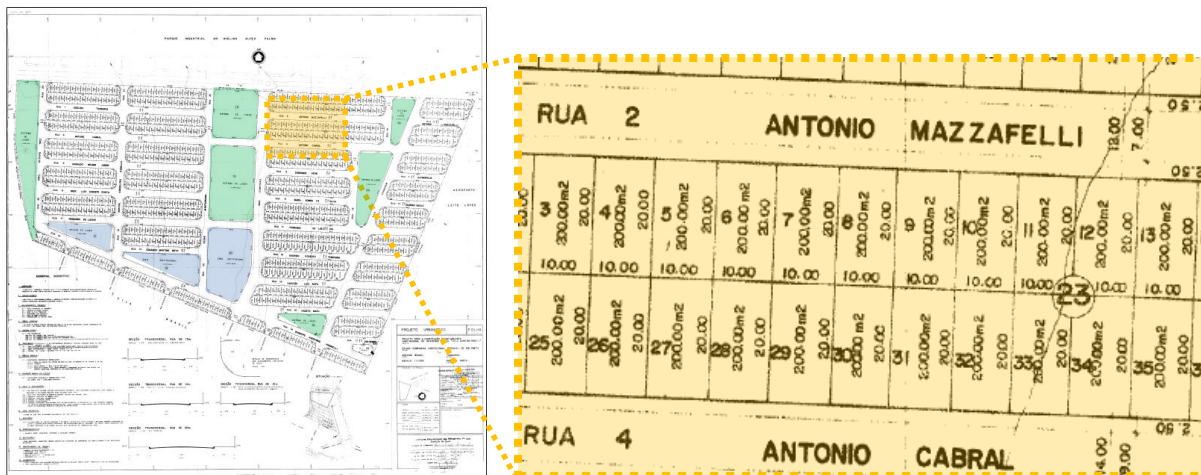


Figura 68: Conjunto Habitacional Quintino Facci 1 implantado pela COHAB-RP - subsetor Norte 11 na década de 1970.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>; <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessados em 11/04/2014.

A produção habitacional através do Banco Nacional da Habitação (BNH) e a expansão vertical periférica ao centro, seguindo vetores de crescimento nas regiões sul, sudeste e leste da cidade, ao longo dos eixos viários e corredores comerciais que cortavam a malha viária existente, acessando novos equipamentos urbanos, nesse período, foi denominada, por Bezzon (2002, p. 53), como “Verticalização Periférica”⁴⁰ - segundo momento de verticalização da cidade, inserida nesta pesquisa na quarta expansão da cidade.

Nesse período, caracterizado como “milagre econômico”⁴¹ a política nacional de financiamentos favoreceu o crédito, as exportações, a ampliação do comércio e o setor industrial que levou a um grande desenvolvimento urbano. Ribeirão Preto chegou a ter vinte processos submetidos à aprovação por dia em 1975, de acordo com os dados da Secretaria de Planejamento de Ribeirão Preto.

Diante desse cenário, o mercado imobiliário buscou novas áreas para atuar em função do crescimento populacional da cidade decorrente do processo de emigração que vinha ocorrendo desde a década de 1960. Segundo Bezzon (2002, p. 63), “Sem um planejamento urbano eficaz e com uma infraestrutura inadequada, a cidade de Ribeirão Preto passou, a conviver com assentamentos irregulares, habitação subnormal e violência urbana”.

⁴⁰ Expressão empregada por Bezzon (2002, p. 52) para estudar o processo de verticalização e urbanização na cidade de Ribeirão Preto.

⁴¹ Milagre econômico brasileiro é a denominação dada à época de crescimento econômico elevado durante o Regime Militar no Brasil, entre 1969 e 1973, conhecida como "anos de chumbo". Disponível em <http://www.fgv.br/cpd/doc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/milagre-economico-brasileiro>. Acesso em 12 de junho de 2015.

Com o fim do “milagre econômico” e a crise internacional do petróleo a partir de 1973, o Programa “Pró-álcool”⁴² implantado pelo Governo Federal deu início a um novo ciclo econômico na cidade de Ribeirão Preto, com grande desenvolvimento urbano e rural com a ampliação e implantação das usinas de açúcar e principalmente das destilarias de álcool, formando uma nova elite na cidade que segundo Bezzon (2002, p. 52) passou a ser a grande investidora do mercado imobiliário, principalmente do mercado de apartamentos na região central para uso próprio ou aluguel.

Neste contexto, foi aprovada a Lei Municipal n.º 3274/77⁴³, que regulamentou a construção de edifícios altos, principalmente no Quadrilátero Central onde continuou sendo facilitada a construção dos mesmos uma vez que não havia exigências referentes aos recuos laterais além dos parâmetros estabelecidos pelo Código Sanitário Estadual, enquanto no restante da cidade os edifícios altos deveriam manter recuos equivalentes à metade da altura (H/2), inviabilizando financeiramente, conforme Bezzon (2002, p. 61), “a ocupação destas áreas, em contrapartida facilitava a verticalização da área central”.

Destaca-se nesse período, também, a Lei Municipal nº 3346⁴⁴ de 1977, definida em seu enunciado como Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, mas que, ainda, legislou de acordo com Migliorini (1997, p. 81) de forma isolada sobre o parcelamento do solo.

A Lei Municipal nº 3346 de 1977 estabeleceu a reserva de áreas de uso público para a subdivisão de áreas maiores de 10.000 (dez mil) metros quadrados, confinando com terceiros. No seu artigo 24, afirma que “A área mínima a ser reservada a espaços de uso público deverá ser de 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada”, distribuída conforme Artigo 25º no “mínimo de 15% (quinze por cento) para o verde; mínimo de 20% (vinte por cento) para

⁴² Com a crise do petróleo da década de 1970 o governo brasileiro passou a buscar formas alternativas para reduzir a dependência do país ao combustível fóssil e amenizar os efeitos da crise na economia brasileira. Dentre vários programas propostos o que obteve maior êxito foi o Programa Nacional do Álcool – Proálcool, lançado em 1975, que visava a produção de álcool anidro¹ de cana-de-açúcar, em destilarias anexas as usinas, para ser adicionado à gasolina. Este programa contava, inicialmente, com subsídios e financiamentos públicos, ficando a cargo do governo, através da Petróleo Brasileiro S/A – PETROBRAS, a compra, transporte, armazenamento, distribuição e mistura do álcool a gasolina, e também a determinação do preço de venda do produto. Em 1979 o programa foi ampliado, visando à produção de álcool como combustível substituto à gasolina, sendo priorizada a produção de álcool hidratado¹, produzido em destilarias autônomas e anexas as usinas. (MICHELLON E.; SANTOS A. A.L.; RODRIGUES J. R. A., 2008). Disponível em <http://www.sober.org.br/palestra/9/574.pdf>. Acesso em 12 de junho de 2017.

⁴³ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Lei nº 3274 de 21 de janeiro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial integrado - organização territorial, definição, localização, construção e uso de "edifícios altos", e dá outras providências, 1977. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/21580145/lei-n-3274-de-21-de-janeiro-de-1977-do-municipio-do-ribeirao-preto>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

⁴⁴ _____, Lei nº 3346 de 28 de setembro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamento, loteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências, 1977. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=22082>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

vias públicas e mínimo de 5% (cinco por cento) para fins institucionais”, índice superior ao que seria estabelecido pela Lei Federal nº 6766⁴⁵ de 1979. Como, também, a reserva de áreas para sistema de via arterial junto aos cursos d’água no Artigo 46º “Ao longo dos cursos d’água, serão reservadas áreas para sistema de via arterial, cuja largura mínima será de 60,00 (sessenta) metros para cada lado das margens” estabelecendo, no entanto, no Artigo 26º que:

[...] os espaços de 60 (sessenta) metros reservados de cada margem ao longo dos cursos d’água para as vias arteriais [...] serão computados nos mínimos das áreas verdes, sendo de responsabilidade da Prefeitura a infraestrutura da parte relativa à via expressa e do loteador a da via secundária.

Divergia, assim, da determinação da Lei Federal nº 6766 de 1979 que definiu a preservação destas áreas como Área de Preservação Permanente (APP).

O conceito de “Condomínios Fechados”⁴⁶ foi estabelecido pela Lei Municipal nº 3346 de 1977 como modalidade de parcelamento do solo sem exigência de reserva de áreas públicas deixando a população, de acordo com Migliorini (1997, p. 81), desprovida de equipamentos sociais e áreas verdes e levando à implantação dos primeiros “Condomínios Fechados” da cidade, ao definir no Artigo 58º:

[...] como conjunto Residencial uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente, de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: R-1 e R-2.

No Artigo 59 definiu “O conjunto residencial do tipo R-1 é aquele que tem gleba ou área de lote resultante de arruamento aprovado igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com 400 (quatrocentas) habitações ou menos [...]” devendo prever espaços de utilização comum não cobertos ao lazer e cobertos ou não para instalação de equipamentos sociais nos itens II e III.

No item IV do Artigo 59º estabeleceu que:

⁴⁵ BRASIL. República. Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

⁴⁶ Possibilitando o parcelamento de solo sem a doação de áreas públicas com os conjuntos residenciais do tipo R1 e R2. Termo utilizado, atualmente, para referir-se aos loteamentos murados com controle de acesso uma vez que pela legislação brasileira atual os loteamentos fechados são ilegais. Estes deveriam seguir a lei de parcelamento do solo urbano Lei 6766/79 que prevê o parcelamento de uma gleba com a doação de áreas públicas (sistema viário, área verde e institucional).

O conjunto poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos de comércio varejista de âmbito local, correspondendo ao máximo de 2 (dois) metros quadrados de área construída por habitação sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona.

Entretanto, acrescentou no item VI do mesmo Artigo que “Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.” Restringia, portanto, o acesso público uma vez que estas áreas estão locadas no interior do condomínio.

O conjunto residencial do tipo R-2 foi definido pela Lei Municipal nº 3346 de 1977, no artigo 60 ao estabelecer que “O conjunto residencial do tipo R-2 é aquele que tem área de gleba, lote ou lotes superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) habitações, devendo atender as seguintes disposições.” Dentre estas, destaca-se:

I – O projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de parcelamento do solo, segundo o disposto nesta lei, excetuando o previsto para os percentuais destinados à área verde, institucional e vias de circulação que terá o tratamento previsto neste capítulo.

II – Da área total, objeto do plano integrado de arruamento e conjunto residencial, é obrigatória a reserva de porcentagens mínimas de terreno e de quotas mínimas de terreno destinadas a:

- a) 10% (dez por cento) da área do imóvel para sistema viário oficial e particular;
- c) 16 (dezesesseis) metros quadrados de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas;
- d) 4 (quatro) metros quadrados de quota de terreno por habitação reservada para implantação de equipamentos institucionais;
- e) 2 (dois) metros quadrados de quota de terreno por habitação para equipamentos comunitários tais como: salão social, salão de jogos, saunas, fisioterapias e outros, a critério do projeto;
- f) Da área definida na alínea “c” 8% (oito por cento) será destinada ao lazer contendo equipamentos tais como: aparelhos para recreação infantil, quadras esportivas, piscinas e outros a critério do projeto.
- g) 4 (quatro) metros quadrados de quota de terreno por habitação para usos de comércio varejista de âmbito local e serviços de âmbito local.

Definiu, ainda, no primeiro parágrafo do artigo 61 que: “Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.” Restringindo, novamente, o acesso público uma vez que estas áreas estão locadas no interior do condomínio.

A Lei nº 3346/77 não deixou claro o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas de expansão urbana estabelecendo apenas, conforme Parágrafo Único do Artigo 3º, que na área de expansão urbana o parcelamento do solo somente será permitido desde que:

- I- haja possibilidade de prolongamento natural da área urbana, principalmente no que diz respeito às vias de circulação e às obras de infraestrutura, e
- II- Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após à aprovação na Prefeitura.

Segundo Migliorini (1997, p. 81), era frequente a aprovação de loteamentos em áreas rurais, que posteriormente eram incorporadas ao perímetro urbano para permitir a cobrança do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, trazendo muitos problemas para a cidade decorrentes da falta de infraestrutura e equipamento urbanos para atender esta demanda.

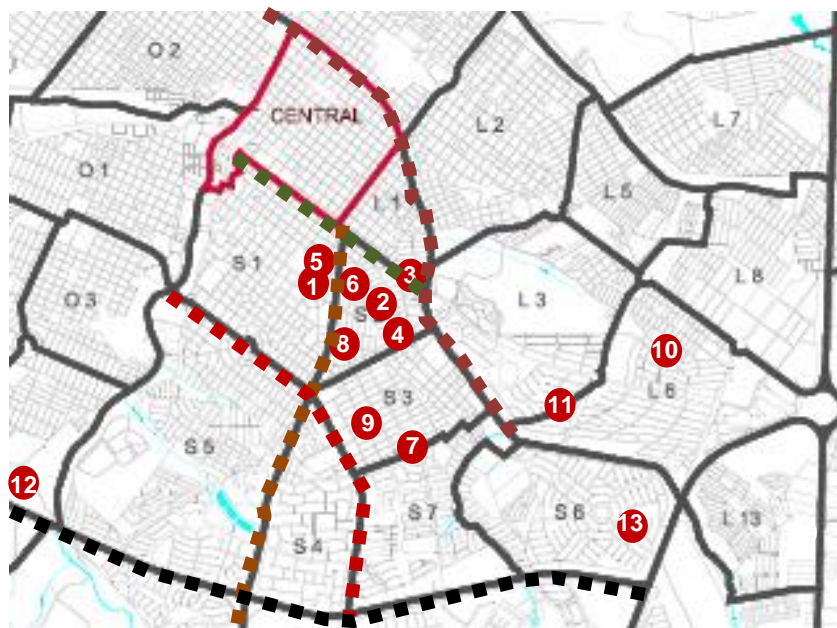
Ainda em 1977, foi aprovada a Lei Municipal nº 3349⁴⁷, que determinou a alteração do uso do solo das principais vias de fluxo intenso localizadas no setor Sul, como Nove de Julho, Independência e Presidente Vargas permitindo a abertura de comércio e agência bancária, viabilizando a concentração e a conformação de “eixos” de serviços, principalmente financeiros, em determinadas vias desencadeando, conforme Figueira (2013, p.21),

[...] processos de alterações dos usos funcionais e das camadas socioeconômicas presentes no centro. Tais mudanças caracterizaram uma desfuncionalização parcial da área central de Ribeirão Preto a partir da década de 1970, culminando na pulverização de funções urbanas em distintos locais da cidade.

Assim como ocorrido em algumas metrópoles brasileiras, iniciou-se uma pulverização de atividades terciárias e de serviços públicos, antes restritos à área central, que passaram a se localizar nas proximidades dos novos bairros (VILLAÇA, 1978).

Destaca-se, nesse período, a aprovação do projeto de loteamento Quinta da Boa Vista, em 1976 e do projeto do loteamento City Ribeirão Preto em 1977 localizado em área limítrofe da área de expansão urbana, conforme indicados nas figuras 69, 70 e 71.

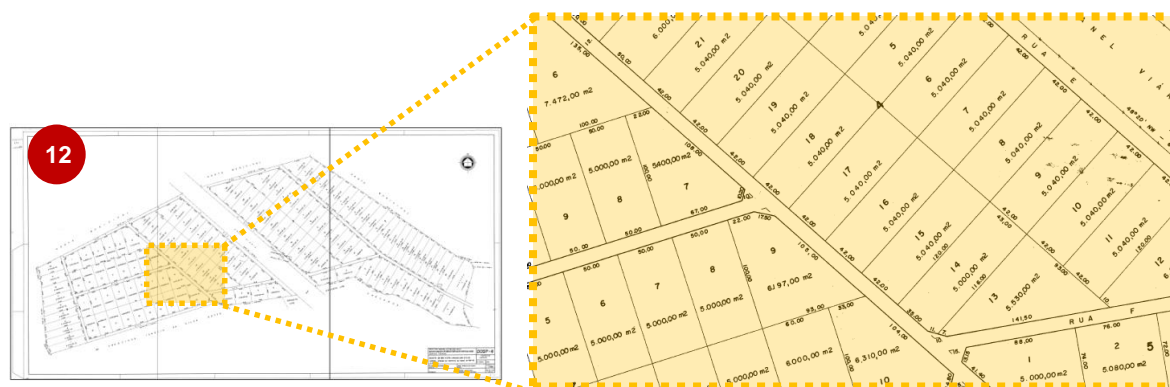
⁴⁷ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Lei nº 3349 de 7 de outubro de 1977. Regulamenta a atividade comercial nas avenidas 9 de Julho, Independência e Presidente Vargas, 1977. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=22220>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.



Legenda

- 1 Sumaré – subsetor Sul 1, 1948.
- 2 Jardim América 1 – subsetor Sul 2, 1950.
- 3 Jardim América 2 – subsetor Leste 1, 1950.
- 4 Jardim América 3 – subsetor Sul 2, 1950.
- 5 Jardim América 4 – subsetor Sul 1, 1950.
- 6 Jardim Europa – subsetor Sul 2, 1952.
- 7 Itamarati – subsectores Sul 3 e 4, 1953.
- 8 Jardim Americano – subsetor Sul 2, 1954.
- 9 Jardim Irajá – subsectores Sul 2 e 3, 1954.
- 10 Nova Riberânia – subsetor Leste 8, 1957.
- 11 Riberânia – subsectores Leste 3 e 8, 1957.
- 12 Quinta da Boa Vista – subsetor Oeste 13, 1976.
- 13 City Ribeirão – subsetor Sul 6, 1977.
- ■ ■ ■ Avenida Professor João Fiusa.
- ■ ■ ■ Avenidas Francisco Junqueira/Maurilio Biagi.
- ■ ■ ■ Avenida Presidente Vargas.
- ■ ■ ■ Avenida Nove de Julho.
- ■ ■ ■ Anel Viário – Contorno Sul.
- Quadrilátero Central.

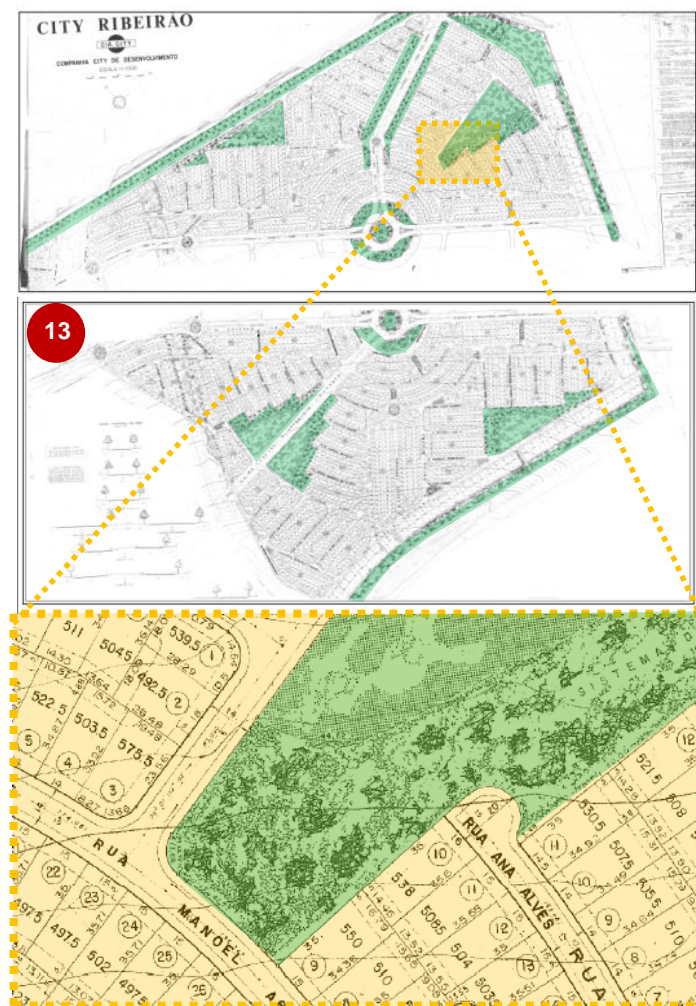
Figura 69: Mapa com a localização dos loteamentos aprovados. Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.



Legenda

- 12 Implantação do loteamento de Recreio Quinta da Boa Vista - subsetor Oeste 13 de 1976.

Figura 70: Implantação do loteamento Quinta da Boa Vista - subsetor Oeste 13 de 1976. Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsectores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>; <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessados em 11/04/2015.



Legenda

- 13** Implantação do loteamento City Ribeirão 1 e 2 – setor Sul 8 de 1977.

Figura 71: Implantação do loteamento City Ribeirão 1 e 2 – setor Sul 8 de 1977.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>; <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>. Acessados em 11/04/2015.

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1970 A 1979			
Nome do loteamento	Data aprovação	Nome do loteamento	Data aprovação
Jardim Canadá (SUL-4)	18/09/1970	Recreio Internacional	25/06/1973
Sumarezinho	14/01/1971	Pq. Industrial Avelino A. Paiva	14/05/1975
Jardim Primavera	23/11/1970	Jardim Morumbi	25/09/1975
Residencial Primavera	23/11/1970	Residencial Quinta da Boa Vista	11/03/1976
Recreio Anhanguera	16/12/1970	City Ribeirão (SUL-8)	15/04/1977
Vila Anésia	16/06/1972	Vila Esperança	22/11/1977
Vila Castelo	15/02/1972	Jardim Presidente Dutra III	22/11/1977
Jardim Eunice	01/02/1972	Jardim Cadacaan	14/12/1978
Conj. Habitacional Jardim Castelo Branco	17/08/1973	Panorama Sítios de Recreio (SUL-9)	18/05/1979
Jardim Emília (SUL-10)	10/03/1973	Jardim Santa Luzia	29/12/1979

Figura 72: Quadro com a indicação por década (período de 1970 a 1979) dos loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

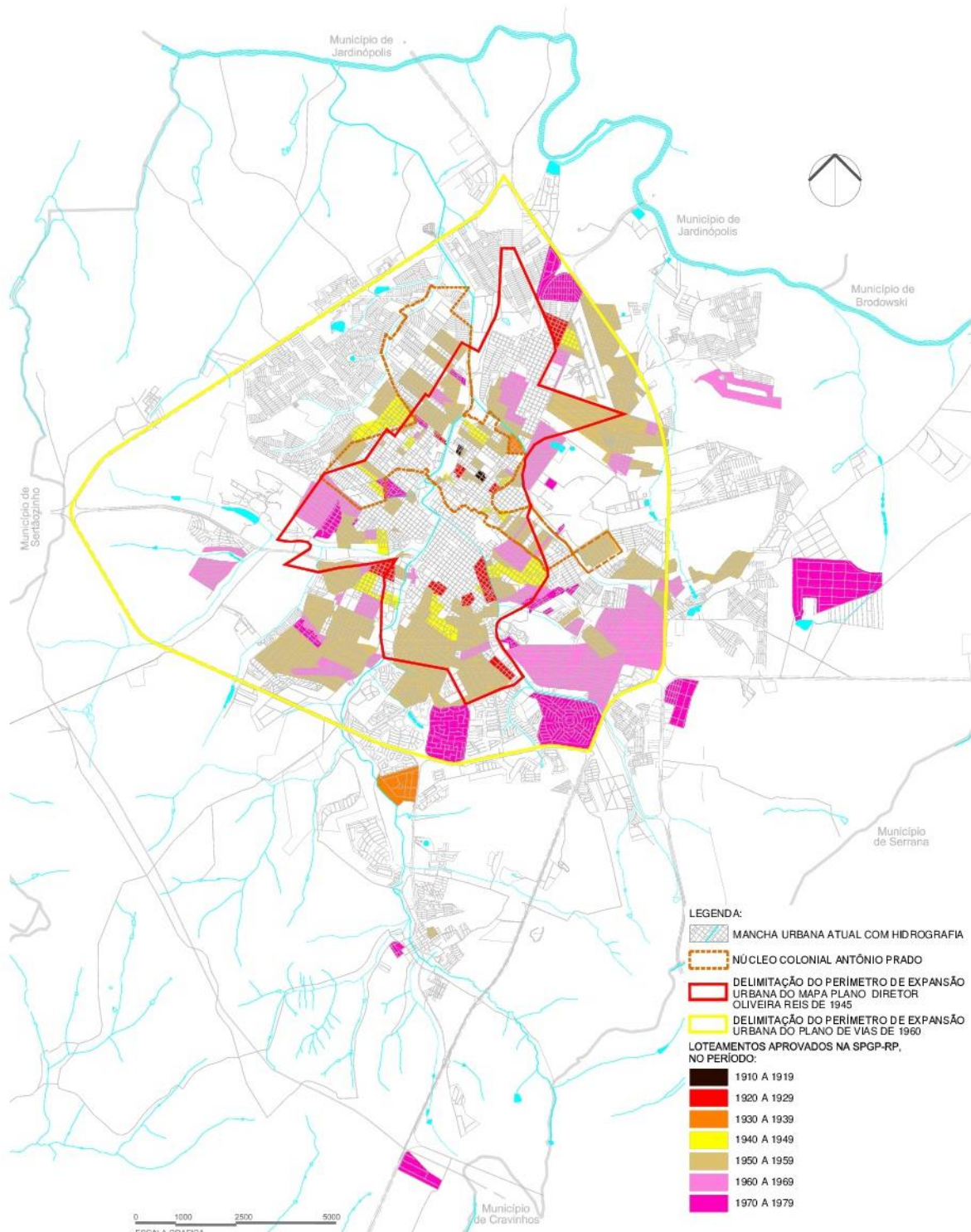


Figura 73: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1979) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

No quadro da figura 72 e no mapa da figura 73 são apresentados, segundo dados do Arquivo Público Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, os loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto no período de 1910 a 1979. Nota-se que a viabilização dos loteamentos Quinta da Boa Vista e Recreio Anhanguera ocorreu com a ampliação pontual da área de expansão urbana.

Em 1983, a Lei Municipal nº 4375⁴⁸ ampliou a avenida Presidente Vargas até o Anel Viário – Contorno Sul, possibilitando o uso misto em toda sua extensão. Três anos depois, a Lei Municipal nº 4709⁴⁹ regulamentou a abertura de loteamentos nas proximidades do contorno sul do Anel Viário.

Leis que viabilizaram, conforme Figueira (2013, p. 144), à ocupação efetiva dos loteamentos encontrados no entorno do complexo Ribeirão Shopping, inaugurado desde 1981⁵⁰, já que até a década de 1980, mesmo os loteamentos aprovados para o vetor Sul – Sudeste desde os anos 1960 possuíam, ainda, uma escassa população local, conforme podemos observar na fotografia apresentada na figura 74.



Figura 74: Fotografia Shopping Ribeirão Preto na época de sua inauguração.

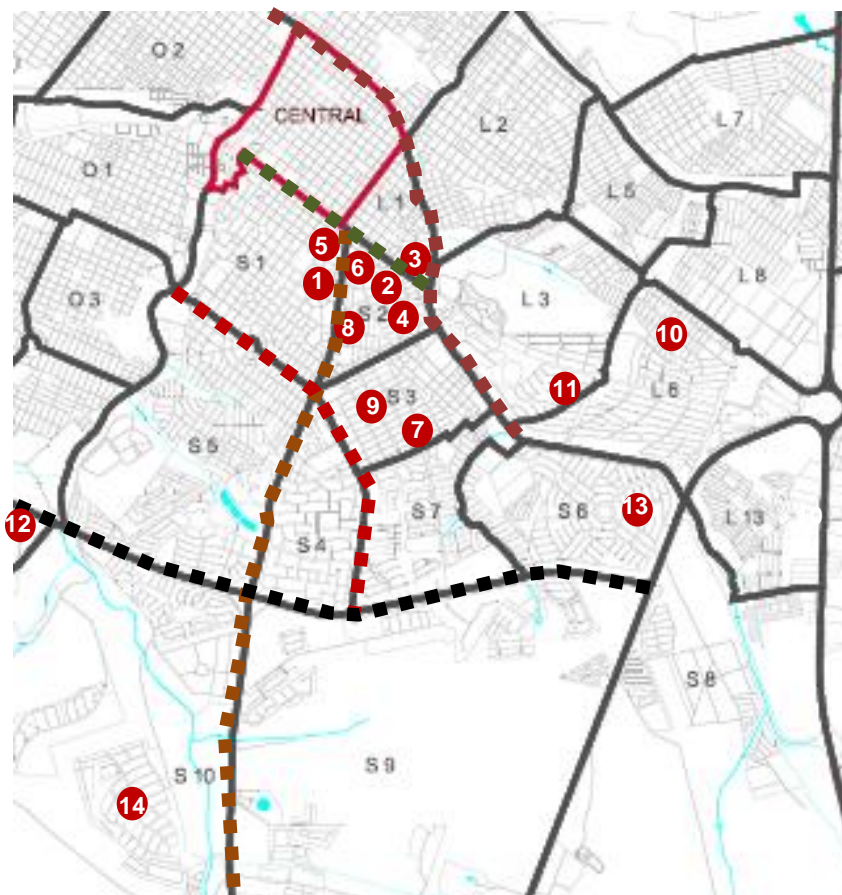
Fonte: Autor desconhecido. Fotografia disponível no site: skycrapercity.com/showthread.php?=99007447&langid=5. Acessado em 20/10/2014.

⁴⁸ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de. Lei nº 4375 de 5 de agosto de 1983. Permite atividades comerciais na avenida Getúlio Vargas, entre a avenida Itatiaia e o Anel Viário. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/21568418/artigo-2-da-lei-n-4375-de-05-de-agosto-de-1983-do-municipio-do-ribeirao-preto>. Acessado em 12 de junho de 2014.

⁴⁹ _____ . Lei nº 4709 de 9 de setembro de 1986. Delimita área residencial, cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1985/470/4709/lei-ordinaria-n-4709-1985>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

⁵⁰ Sobre a evolução dos espaços e as estratégias utilizadas pelos shopping centers brasileiros verifique Garrefa (2004).

Na figura 75 apresenta-se o mapa com a localização do loteamento aprovado Royal Park em 1980 e, na figura 76, a implantação do projeto do loteamento aprovado.



Legenda

- | | | | |
|---------|--|----|--|
| 1 | Sumaré – subsetor Sul 1, 1948. | 9 | Jardim Irajá – subsetores Sul 2 e 3, 1954. |
| 2 | Jardim América 1 – subsetor Sul 2, 1950. | 10 | Nova Riberânia – subsetor Leste 8, 1957. |
| 3 | Jardim América 2 – subsetor Leste 1, 1950. | 11 | Riberânia – subsetores Leste 3 e 8, 1957. |
| 4 | Jardim América 3 – subsetor Sul 2, 1950. | 12 | Quinta da Boa Vista – subsetor Oeste 13, 1976. |
| 5 | Jardim América 4 – subsetor Sul 1, 1950. | 13 | City Ribeirão – subsetor Sul 6, 1977. |
| 6 | Jardim Europa – subsetor Sul 2, 1952. | 14 | Royal Park, Gleba A, 1980. |
| 7 | Itamarati – subsetores Sul 3 e 4, 1953. | | ■ ■ ■ ■ Avenida Nove de Julho. |
| 8 | Jardim Americano – subsetor Sul 2, 1954. | | ■ ■ ■ ■ Anel Viário – Contorno Sul. |
| ■ ■ ■ ■ | Avenida Professor João Fiusa. | | □ Quadrilátero Central. |
| ■ ■ ■ ■ | Avenidas Francisco Junqueira/Maurílio Biagi. | | |
| ■ ■ ■ ■ | Av. Presidente Vargas/Rod. José Fregonesi. | | |

Figura 75: Mapa com a localização dos loteamentos aprovados.

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.



Legenda

- 14 Implantação do loteamento Royal Park Gleba A - setor Sul 10 de 1980.

Figura 76: Implantação do loteamento Royal Park - setor Sul 10 de 1980.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>; <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conicrono.php>. Acessados em 11/04/2017

Em 1986 a Lei Complementar nº 4889⁵¹ estabeleceu zonas especiais para a construção de edifícios altos, onde os índices de ocupação do solo eram menos rigorosos que os exigidos para o restante da cidade, como apresentado na figura 77, contribuindo para o processo de verticalização que vinha ocorrendo nestas áreas e formação de novos corredores verticais, principalmente, ao sul e sudeste. com a implantação de grandes empreendimentos como o Ribeirão Shopping e o Novo Shopping, entre outros.

COMPARAÇÃO ENTRE AS LEIS COMPLEMENTARES NºS 3274/77 E 4889/86		
	LEI COMPLEMENTAR Nº 3274-21/01/1977	LEI COMPLEMENTAR Nº 4889- 09/09/1986
Zonas para Edifícios Atos.	Quadrilátero Central.	Quadrilátero Central, Vila Seixas, parte dos Campos Elíseos, parte da Vila Tibério.
Recuos obrigatórios.	Decreto Estadual 12342/78.	Frente: 4m; lateral esquina: 4m; Lateral: 1,5m..
Altura do edifício.	Acima de 10m: Piso do térreo ao teto do último pavimento. ($H = 2 \times L$ da rua x recuo frontal).	Acima de 10m: Piso do térreo ao piso do último pavimento. ($H = 2,5 \times L$ da rua x recuo frontal).
Área Construída.	4 x a área do terreno.	6 x a área do terreno.
Usos permitidos nos recuos.	Apenas tratamento paisagístico.	Tratamento paisagístico, pérgolas, piscinas, quadras descobertas, jardineiras e varandas em balanço, guarita.
Recuos dos Edifícios Atos fora das zonas.	Frente: 5m; lateral para vizinhos: H/2.	Frente: 4m; lateral para vizinhos: H/4.
Recuos obrigatórios dos Edifícios Baixos.	Decreto Estadual 12342/78.	Frente: 4m; lateral: 2m.
Vagas para estacionamento em edifícios altos comerciais e de serviços.	Tabela para automóveis, veículos utilitários e caminhão.	Exige apenas vagas para automóveis.

Figura 77: Quadro comparativo entre as Leis complementares nºs 3274/77 e 4889/86.
Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto.

⁵¹ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de. Lei nº 4889 de 9 de setembro de 1986. Dispõe sobre as edificações verticalizadas, 1986. Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. Disponível em https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/689866/lei-4889-86?ref=topic_feed. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

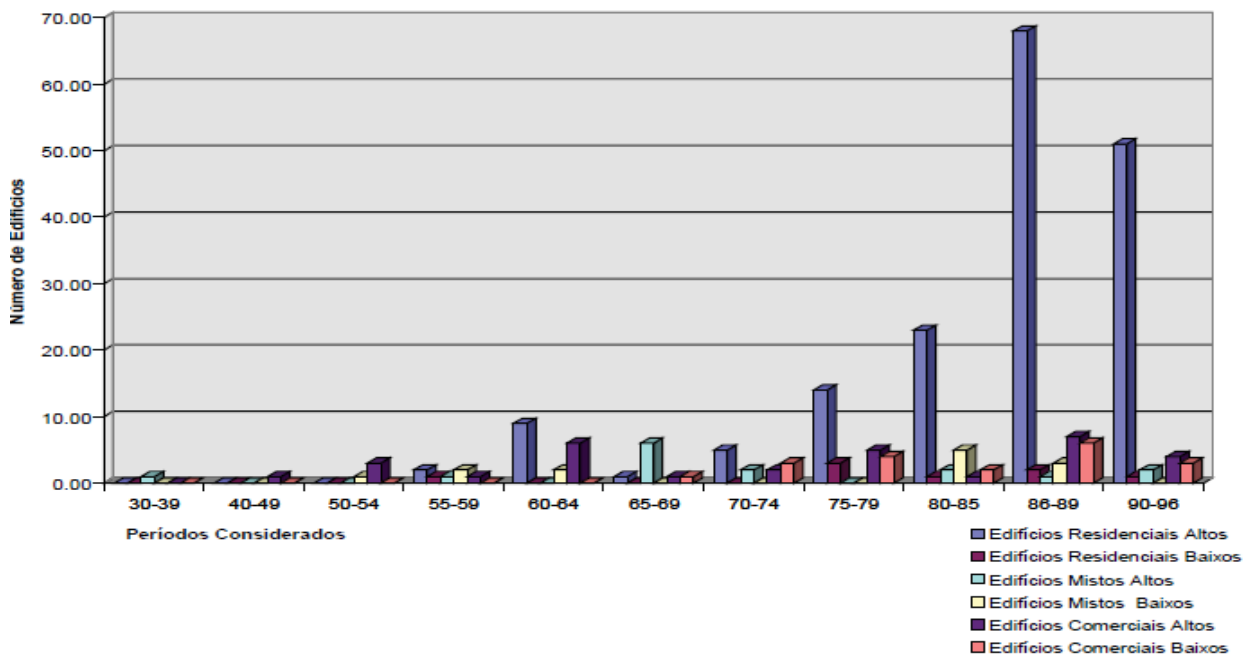
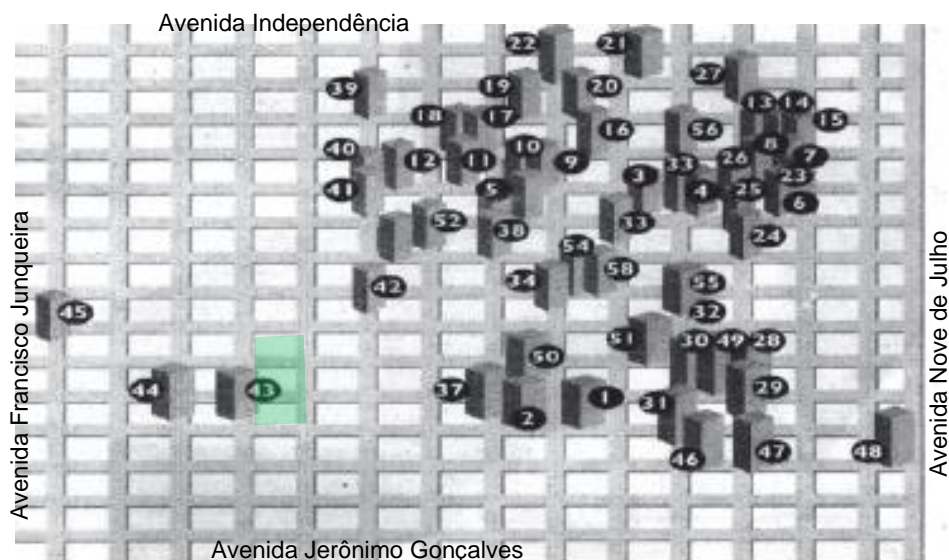


Figura 78: Tipologia dos edifícios verticalizados do Quadrilátero Central.
 Fonte: (MIGLIORINI, 1977, P. 98).

O gráfico com a indicação das tipologias e dos números dos edifícios verticalizados no Quadrilátero central apresentados nas figuras 78 e 79, respectivamente, retratam o processo de verticalização e valorização como resultado da legislação, através das Leis Complementares nºs 3274/77 e 4889/86, no espaço urbano.



Legenda

Praça XV de Novembro

Figura 79: Esquema gráfico dos Edifícios em construção no Quadrilátero Central em 1993 com interferência da autora.
 Fonte: Jornal "A Folha de São Paulo", de 3 de outubro de 1993:10-3 in (MIGLIORINI, 1997, p. 99).

As zonas especiais estabelecidas pela Lei Municipal nº 4889/86 eram justamente as áreas ocupadas pelo Quadrilátero Central, Vila Tibério, Campos Elíseos e Vila Seixas que foram as primeiras áreas a serem urbanizadas na cidade e que apresentavam uma rede de infraestrutura mais antiga com pouca capacidade, ruas estreitas e muitos edifícios de interesse histórico e cultural da cidade. Esta legislação contribuiu para colocar abaixo muitos casarões localizados em lotes de grandes dimensões resolvendo problemas decorrentes de disputas entre vários herdeiros em troca de apartamentos. Assim, segundo Migliorini (1997),

[...] a cidade assistiu, imobilizada, à destruição de grande parte do seu patrimônio histórico e cultural. Na verdade, a nova lei se curvava às pressões do mercado imobiliário que já tinha escolhido a parte alta do 'Quadrilátero Central' como fonte segura de novos investimentos (MIGLIORINI, 1997, p. 78).

Este processo não ocorreu na Vila Tibério, Campos Elíseos e Vila Seixas porque que os lotes eram menores dificultando as negociações, sendo necessária, conforme observou Migliorini (1997, p. 79), a aquisição de vários lotes para viabilizar a construção de edifícios e o deslocamento de muitas famílias. Além do fato de residir nestas áreas uma população idosa resistente a sair dos locais de origem.

Dentre as onze alterações sofridas pela Lei Complementar nº 4889/86, a maioria eliminou parte das proibições para a construção de edificações verticalizadas contidas nas suas disposições preliminares. Estas representaram alterações pontuais – a maioria delas de iniciativa do legislativo – que tinham por objetivo beneficiar determinados empreendimentos, conforme colocado no Parágrafo Único da Lei Municipal n.º 4975/87⁵²:

Parágrafo Único – A vedação contida no inciso IV deste artigo não se aplica às quadras do lado ímpar da Rua Floriano Peixoto, no trecho compreendido entre 50 (cinquenta) metros acima da Avenida Francisco Junqueira e a Rua General Osório.

Salienta-se, o trabalho elaborado pelo Legislativo, por iniciativa do vereador Dácio Campos com a participação de representantes de entidades da sociedade civil organizada como o Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON, Instituto de Arquiteto do Brasil – IAB e Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto - AEAARP, que resultou em um Projeto de Lei, sobre a capacidade de ampliação das redes de infraestrutura

⁵² RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de. Lei nº 4975 de 5 de novembro de 1987. Acrescenta paragrafo unico ao artigo 4 da lei nº 4889/86 (edificacoes verticalizadas no municipio), 1987. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1987/497/4975/lei-ordinaria-n-4975-1987>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

e serviços no Quadrilátero Central apresentado a Câmara que proibia, por tempo indeterminado, a construção de edifícios altos naquela área da cidade. Porém, o Projeto de Lei não foi votado (MIGLIORINI, 1997, p. 78).

Segundo dados do Arquivo Público Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram aprovados, na década de 1980 os loteamentos apresentados no quadro da figura 80 e no mapa da figura 81. Observa-se nesse período a ocupação ao norte pelos conjuntos habitacionais implantados pelo Poder Público Municipal através da Companhia habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP)

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1980 A 1989			
Loteamentos	Data aprovação	Loteamentos	Data aprovação
Jardim Interlagos	26/06/1980	Recreio Inanhangá	24/05/1984
Cândido Portinari	02/07/1980	Residencial Flórida (SUL-5)	18/06/1982
Parque das Andorinhas	18/08/1980	Jardim Formoso	08/09/1982
Palmares	20/08/1980	Conj. Hab. Geraldo Correia de Carvalho	30/09/1982
Royal Parque (SUL-10)	16/10/1980	Jardim Delboux	26/05/1983
Conj. Hab. Quintino Facci II	14/11/1980	Conj. Hab. Valentina de Figueiredo	25/08/1983
Conj. Hab. Solar Boa Vista	27/11/1980	Conj. Hab. Dom Bernardo José Mielle	13/03/1984
Conj. Hab. Quintino Facci I	21/07/1981	Jardim Adelino Simione	26/07/1984
Recreio Humaitá (SUL-9)	20/10/1981	Conj. Hab. Jardim Maria da Graça	16/08/1985
Jardim Vista Alegre	29/12/1981	Conj. Hab. Jardim São José	10/10/1985
Cidade Universitária	15/04/1982	Conj. Hab. José Sampaio Júnior	01/12/1985
Conj. Hab. Adão Carmo Leonel	19/04/1982	Parque Bandeirantes	20/03/1986
Parque Industrial Tanquinho	27/04/1982	Jardim Alvorada (SUL-9)	10/04/1987
Conj. Habi. Antônio Marincek	28/04/1982	Jardim Itaporã	21/07/1987
Planalto Verde	18/04/1982	Residencial Veneza (SUL-9)	26/05/1989
Jardim San Leandro (SUL-9)	28/04/1982	Conj. Hab. Joaquim Procópio de A. Ferraz	10/08/1989
Conj. Hab. Avelino A. Palma	25/05/1982		

Figura 80: Quadro com a indicação por década (período de 1980 a 1989) dos loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

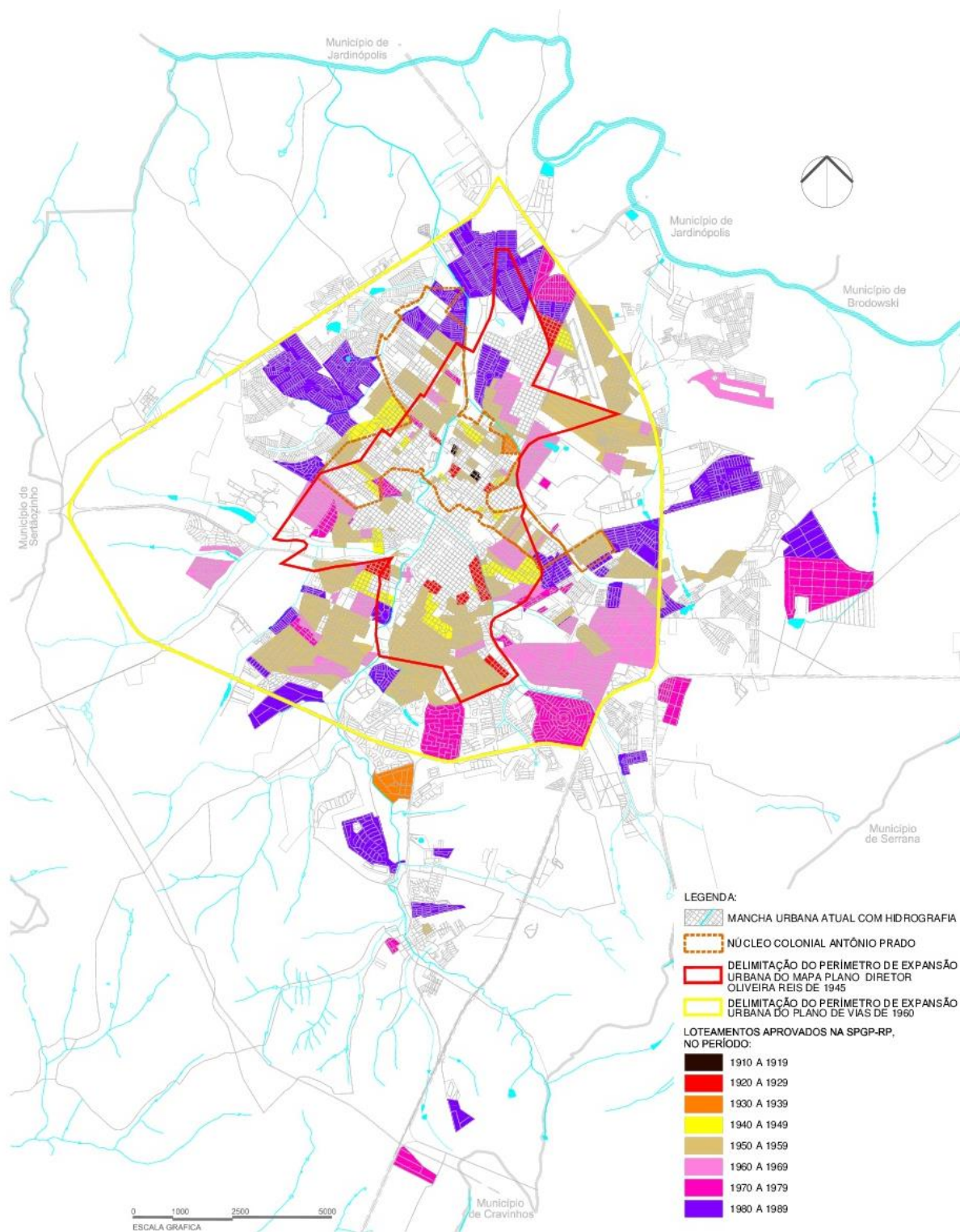


Figura 81: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 1989) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

3. O PROCESSO DE EXPANSÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO ENTRE 1990 E 2010.

No período de 1990 a 2010, os investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos associados à legislação continuaram sendo importantes instrumentos no controle do crescimento e orientação do desenvolvimento na cidade de Ribeirão Preto, nesse contexto, destaca-se, neste capítulo:

No âmbito municipal:

a atuação da legislação de forma pontual e específica com a Lei Complementar nº 5685/1990 e as diversas alterações que ocorreram no período de sua vigência por alterar o uso e a ocupação do solo no setor Sul, contribuir e aumentar a segregação socioespacial presente na cidade desde sua fundação; e, a Lei Complementar nº 211/1993 por diminuir a área máxima edificável na Zona 1 – Centro e na Zona 2 - Vila Seixas e desestimular os investimentos nestas zonas;

o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto de 1995 – Lei Complementar nº 501/1995 por tratar de forma global a dinâmica dos fenômenos urbanos físico-territoriais, político, econômico, social e financeiro da cidade; apresentar diretrizes de produção e organização do espaço físico com o intuito de planejar a ocupação do espaço urbano e a integração social; disciplinar o uso e a ocupação do solo; indicar vetores de crescimento e adensamento; e, estabelecer parâmetros urbanísticos;

e; o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996 por apresentar e espacializar propostas a serem implantadas a curto, médio e longo prazo no período de 20 anos considerando os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de 1995.

No âmbito Federal, destaca-se a intuição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), Lei Federal nº 9514/1997, que contribuiu para o estabelecimento de uma cadeia industrial imobiliária que envolveu diversos agentes do mercado imobiliário como incorporadores, financiadores, construtores, vendedores, entre outros.

Mostra-se a importância da adoção do modelo de desenvolvimento urbano da cidade de Atlanta, em especial “Edge City” - Descentralização, caracterizada pela formação de “Novas Centralidades” como referência para o desenvolvimento social e econômico da cidade de

Ribeirão Preto na elaboração do Plano Diretor de 1995 e do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996.

Aponta-se o comprometimento dos objetivos do Plano Diretor de 1995 e das propostas apresentadas e espacializadas do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento de 1996 ao definir o setor Sul como um dos Vetores de Crescimento da cidade e a “parceria público-privada” como instrumento de ação para produção e gestão da cidade, propostas que induziram a atuação organizada e planejada do “circuito secundário de capital” neste setor, impulsionada com a intuição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) com a Lei Federal nº 9514/1997, e contribuíram para consolidar o processo de segregação socioespacial na cidade.

3.1. SETOR SUL – VETOR DE CRESCIMENTO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO.

Na verdade, só o homem – as classes sociais – estrutura as cidades (VILLAÇA, 1998, p. 70).

Até a década de 1990 a legislação na cidade de Ribeirão Preto atuou de forma pontual e específica. No setor Sul da cidade atuou através da Lei Complementar nº 5685 de 1990⁵³ que regulamentou o uso e ocupação do solo com a delimitação de Áreas Residenciais no Artigo 1º; Áreas de Uso Especial, destinadas a uso misto residencial, comercial, prestação de serviços e institucional nos artigos 2º, 3º e 4º e os Corredores Comerciais dos artigos 5º ao 10º. A lei, também, estabeleceu parâmetros para implantação de Centros Comerciais dos artigos 11º ao 14º e as respectivas Atividades na Tabela II, considerada por Migliorini (1997) e Figueira (2013), como a mais segregadora da cidade ao delimitar extensas áreas exclusivamente residenciais e Áreas de Uso Especial e possibilitou atividades comerciais e de serviços “específicas e compatíveis” para a área residencial delimitada.

Os itens 3, 7, 9 e 11 do Artigo 5º ampliaram “eixos” de atividades terciárias em bairros que antes admitiam apenas o uso estritamente residencial com a inclusão dos corredores comerciais para parte da avenida Portugal e toda a extensão das avenidas Senador Cesar Vergueiro, Chile, Itatiaia, respectivamente. O item “b” do Artigo 7º proibiu em toda área

⁵³ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 5685 de 20 de fevereiro de 1990. Delimita área residencial, áreas de uso especial cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1990/568/5685/lei-ordinaria-n-5685-1990-delimita-area-residencial-areas-de-uso-especial-cria-corredores-comerciais-e-da-outras-providencias>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

delimitada pela Lei a construção de edifícios verticalizados fixando a altura máxima dos edifícios em 10 metros considerando no máximo dois pavimentos.

A Lei Complementar n.º 5685/1990 sofreu muitas alterações, conforme quadro mostrado na figura 82, privilegiando situações particulares, anexando novos usos a Tabela que definiu as atividades permitidas nas áreas de Usos Especiais -- uso misto, residencial, comercial e serviços e nos Corredores Comerciais como:

a Lei complementar n.º 78/91⁵⁴ que “Altera a redação do Artigo 5º da Lei Complementar n.º 5685/90, acrescentando-lhe (Corredor Comercial – avenida Independência até o final).”;

o Decreto n.º 44/91⁵⁵, que no Artigo 1º definiu “Fica constando na avenida Caramuru no trecho 5-2 o inciso S.1.5. – Atividades de Prestações de Serviços, a atividade de serviços de hospedagem “Hotel” na tabela anexa à Lei n.º 5685 de 20 de fevereiro de 1990.”;

o Artigo 1º da Lei Complementar n.º 361/92⁵⁶ que estabeleceu “Fica constando na avenida Portugal no trecho 4.2, no inciso S.1.8 – Serviços de oficinas – Atividades de prestação de serviços, atividade de consertos de veículos com mão de obra.”;

e, a Lei Complementar n.º 500/1995⁵⁷, que no Artigo 1º definiu “Ficam permitidas as atividades descritas no item E.1.1. da Tabela II, da Lei n.º 5685, de 20 de fevereiro de 1990, na rua Marechal Deodoro, trecho compreendido entre as ruas José Leal e Nélio Guimarães”.

⁵⁴ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar n.º 78 de 18 de setembro de 1991. Altera a redação do artigo 5º da Lei n.º 5685/90 (corredores comerciais - av. Independência até seu final). Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1991/7/78/lei-complementar-n-78-1991-altera-a-redacao-do-artigo-5-da-lei-n-5685-90-corredores-comerciais-av-independencia-ate-seu-final>. Acesso em 12 de junho de 2014.

⁵⁵ _____. Decreto n.º 44 de 5 de março de 1991. Inclui na Tabela, anexa a Lei Complementar n.º 5685/90 (Atividades de prestação de serviços) serviços de hospedagem, na avenida Caramuru. Manual do Código de Obras. Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto (AEAARP). Volume 1, 1996.

⁵⁶ _____. Lei Complementar n.º 361 de 2 de outubro de 1992. Inclui na tabela anexa da Lei Complementar n.º 5685/90 (Atividade de consertos de veículos com mão de obra) na avenida Portugal. Manual do Código de Obras. Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto (AEAARP). Volume 1, 1996.

⁵⁷ _____. Lei Complementar n.º 500 de 17 de outubro de 1995. Permite as atividades descritas no item e 1.1 da tabela ii da Lei n.º 5685/90 na rua MARECHAL DEODORO. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1995/50/500/lei-complementar-n-500-1995-permite-as-atividades-descritas-no-item-e-1-1-da-tabela-ii-da-lei-n-C2%BA-5685-90-na-rua-marechal-deodoro-1995-10-17.html>. Acesso em 12 de junho de 2014.

QUADRO COM AS ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 5685/90		
Lei complementar nº 01/90	Altera a redação da letra "A" do Artigo 2º da Lei Complementar nº 5685/90 (Áreas de Uso Especial - uso misto residencial, comercial e serviços).	Delimitação de Áreas de Uso Especial - uso misto residencial, comercial e serviços.
Lei complementar nº 65/91	Altera a redação do Artigo 2º da Lei Complementar nº 5685/90, acrescentando-lhe um Parágrafo Único (Corredor Comercial).	Delimitação de Áreas de Uso Especial - uso misto residencial, comercial e serviços.
Lei complementar nº 78/91	Altera a redação do Artigo 5º da Lei Complementar nº 5685/90, acrescentando-lhe (Corredor Comercial – avenida Independência até o final).	Delimitação de corredor comercial.
Lei complementar nº 98/91	Altera a redação da letra "A" do Artigo 2º da Lei Complementar nº 5685/90, modificada pela Lei Complementar nº 01/90 (Áreas de Uso Especial - uso misto residencial, comercial e serviços).	Delimitação de Áreas de Uso Especial - uso misto residencial, comercial e serviços.
Decreto nº 044/91	Inclui na Tabela, anexa a Lei Complementar nº 5685/90 (Atividades de prestação de serviços) serviços de hospedagem, na avenida Caramuru.	Acrescenta atividades comerciais e prestação de serviços.
Lei complementar nº 111/92	Altera a redação do Artigo 3º da Lei Complementar nº 5685/90, acrescentando-lhe um Parágrafo Único relativamente à avenida Caramuru e trecho da rua Conde Afonso Celso, como corredor comercial.	Delimitação de área para corredor comercial - acrescenta: rua Conde Afonso Celso entre as avenidas independência e Presidente Vargas e avenida Caramuru
Lei complementar nº 361/92	Inclui na tabela anexa da Lei Complementar nº 5685/90 (Atividade de consertos de veículos com mão de obra) na avenida Portugal.	Acrescenta atividades comerciais e prestação de serviços.
Decreto nº 246/93	Inclui na tabela anexa da Lei Complementar nº 5685/90 (Atividade de comércio, de prestação de serviços e instituições) nas avenidas Independência e Presidente Vargas.	Acrescenta atividade de comércio, de prestação de serviços e instituições.
Lei complementar nº 318/94	Altera a redação do Artigo 5º da Lei Complementar nº 5685/90.	Delimitação de área para corredor comercial - exclui: as ruas Chile, Thamaz Nogueira Gaia e avenida Leais Paulista dos corredor comercial
Lei complementar nº 380/94	Acrescenta os parágrafos 1º, 2º e 3º ao Artigo 7º, dá nova redação à sua Alínea "b", da Lei Complementar nº 5685/90.	Verticalização.
Lei complementar nº 387/94	Dá nova redação aos Artigos 1º e 3º e Letra "A" do Artigo 2º da Lei Complementar nº 5685/90.	Delimitação de área residencial.
Lei complementar nº 439/95	Dispõe sobre a regularização de construções, dispensando o recuo obrigatório do alinhamento das respectivas vias públicas.	Recuo Frontal.
Lei complementar nº 454/95	Nova redação à Letra "g" e inclui a Letra "h" no Artigo 7º da Lei Complementar nº 5685/90.	Corredores comerciais restrição do loteador e legislação municipal.
Lei complementar nº 468/95	Permite as atividades descritas no item E.2.3. da Tabela II da Lei Complementar nº 5685/90 nas avenidas Presidente Vargas e Caramuru.	Acrescenta atividades institucionais.
Lei complementar nº 469/95	Dispões sobre atividades comerciais e de prestação de serviços, da Tabela II Anexa a Lei Complementar nº 5685/90 (equipamentos de informática e automação de artigos eletrônicos e montagem e curso de computadores ou processamento de dados)	Acrescenta atividades comerciais e prestação de serviços.
Lei complementar nº 500/95	"Ficam permitidas as atividades descritas no item E.1.1. da Tabela II, da Lei n.º 5685, de 20 de fevereiro de 1990, na rua Marechal Deodoro, trecho compreendido entre as ruas José Leal e Nélio Guimarães."	Acrescenta atividades institucionais

Figura 82: Quadro com as alterações na Lei Complementar nº 5685/90.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e no Manual do Código de Obras. Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto (AEAARP). Volume 1, 1996.

Em 1993 foi aprovada a Lei Complementar nº 211/93⁵⁸, resultado do trabalho da comissão formada por três representantes da Administração Municipal e três representantes do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (SINDUSCON), com o objetivo de reduzir a área máxima edificável de 6 vezes a área do terreno para 3 vezes a área do terreno na Zona 1 – centro e para 4 vezes a área do terreno na Zona 2 - Vila Seixas, sem, no entanto, alterar a altura máxima do edifício, e contribuiu para desestimular os investimentos nestas áreas. (MIGLIORINI, 1997, p. 79)

A redução da área máxima edificável na Zona 1 - Centro e Zona 2 – Vila Seixas estabelecida pela Lei Complementar nº 211/93 associada a diversificação dos usos nas principais avenidas do setor Sul com a ampliação dos “eixos” de atividades terciárias e financeiras propiciada pela lei Complementar nº 5685/90 contribuíram para o redirecionamento dos investimentos para este setor da cidade e viabilizaram a efetiva ocupação de loteamentos existentes neste setor desde a década de 1960 porém, ainda, com uma escassa população local.(GARREFA, p.4, 2010)

Na década de 1990 a gestão do prefeito Antônio Palocci Filho adotou como referência para o desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto o modelo de desenvolvimento urbano da cidade de Atlanta nos EUA no período de 1965 a 1995: Downtown – revitalização do centro de 1965 a 1975; Midtown – expansão do centro de 1975 a 1985; e Edge Cities⁵⁹ – descentralização de 1985 a 1995.

Modelo que tornou-se uma referência importante para arquitetos e urbanistas com o livro “Atlanta – The New American City”, publicado por Ada Louise Huxtable em 1976 ao mostrar como a cidade enfrentou e superou a decadência, a deterioração e a perda de vitalidade da área central através da parceria criativa entre a administração pública e a iniciativa privada; com a indicação que todo processo de reconstrução da área central foi viabilizado com recursos da iniciativa privada, ficando sob a responsabilidade da administração pública os objetivos, as diretrizes e a infraestrutura.

Com exceção das áreas históricas que foram preservadas e restauradas o centro foi reconstruído com a implantação de edifícios para escritórios, integrados às áreas comerciais

⁵⁸ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 211 de 22 de janeiro de 1993. Altera dispositivos da lei nº4889, de 09 de setembro de 1.986, quanto à área máxima edificável. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1993/21/211/lei-complementar-n-211-1993-altera-dispositivos-da-lei-n%C2%BA-4889-de-09-de-setembro-de-1986-quanto-a-area-maxima-edificavel-1993-01-22.html>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

⁵⁹ Sobre o tema verifique o trabalho elaborado por Castells (1999).

e de serviços, e hotéis para estimular o turismo de negócios; praças e parques para incentivar o uso dos espaços públicos; e, áreas para circulação e estacionamento de veículos.

Intervenções que resultaram na maximização das oportunidades de negócios, atraindo capitais e novas empresas, consolidando a vocação da cidade de Atlanta como polo econômico do sul dos (EUA). Nesse contexto, foi criada a Atlanta Economic Development Corporation (AEDC) sem fins lucrativos, presidida pelo prefeito de Atlanta e 14 representantes de lideranças comunitárias e empresariais com o objetivo de estabelecer parcerias building partnerships for progress e atuar como entidade pública promotora do desenvolvimento através da promoção, financiamento e a assessoria técnica para viabilizar os empreendimentos.

Toda esta atratividade levou a saturação do centro com o adensamento e a verticalização, a expansão do centro na direção norte junto à via expressa central, e a área de Midtown, onde estão localizadas as sedes de grandes empresas como IBM, Coca-Cola, AT&T e os museus mais importantes da cidade.

Em 1991, Joel Garreau publicou o livro *Edge City – Life on the New Frontier* apontou a tendência da descentralização e a formação de novos centros ou subcentros⁶⁰ em loteamentos planejados compostos por locais de trabalho (escritórios, indústrias), serviços e equipamentos coletivos (escolas, creches, centros comunitários, centro de saúde, hospitais) e áreas de atividades esportivas e lazer.

Caracterizados como Unidades de Ocupação Planejada, de fácil acesso com meios de transportes rápidos e eficientes, localizados ao longo do Anel Viário 285, viabilizados pelo desenvolvimento da informática e dos meios de comunicação em geral, ver figura 83. Uma referência adotada pelo Plano Diretor de 1995 e espacializada no Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento.

Os investimentos realizados pela iniciativa privada na década de 1990, fora da área central, consolidaram três sub-centros em torno de Atlanta: Buckhead – Lenox Square, Cumberland Mall – Galleria e Perimeter Center e, mais recentemente, Gwinnett Place Mall, 85 & 285 e

⁶⁰ Ver, também, pesquisa de Frúgoli Jr (2000) sobre descentralização e formação de novos centros ou subcentros na cidade de São Paulo.

Airport. Atualmente, a maior parte da população de Atlanta mora fora das áreas centrais, em loteamentos planejados nos novos sub-centros.

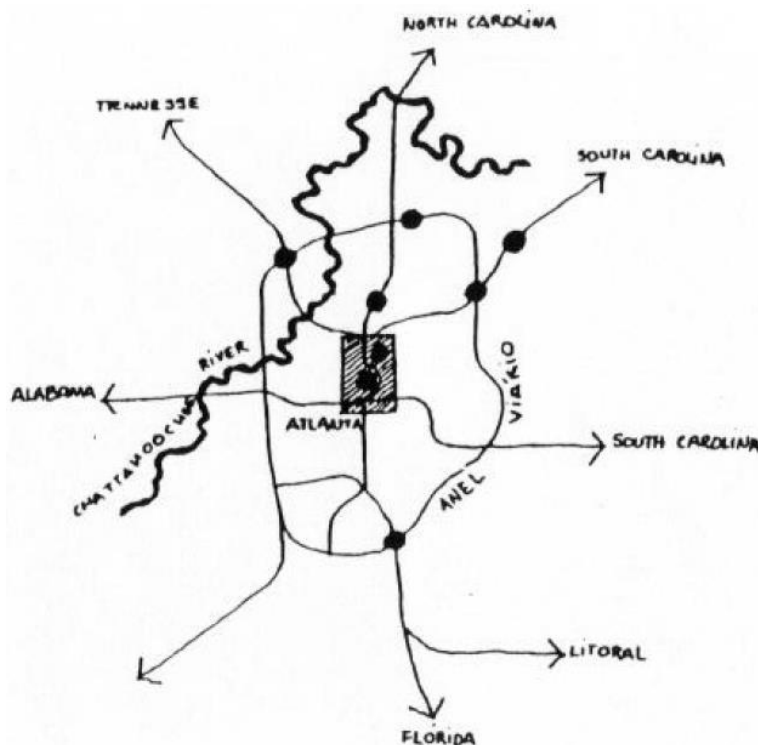


Figura 83: Mapa esquemático da cidade de Atlanta com a indicação do Anel Viário e os subcentros.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações estratégicas para o desenvolvimento, 1996. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Utilizado como modelo de desenvolvimento urbano a gestão municipal do prefeito Antônio Palocci Filho elaborou, através da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública no período de 1993 a 1996, o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto - Lei Complementar nº 501⁶¹ aprovado em 1995, com a incorporação dos conceitos e instrumentos do artigo 182 sobre Política Urbana da Constituição Federal de 1988⁶², e o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações

⁶¹ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 501 de 1 de dezembro de 1995. Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto e dá outras providências. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=10528>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

⁶² BRASIL. República Federativa. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA 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 vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

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

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. Disponível em

Estratégicas para o Desenvolvimento⁶³ com propostas urbanísticas para a cidade a ser implantadas a curto, médio e longo prazo num período de 20 anos.

O Plano Diretor de 1995 foi elaborado a partir do trabalho de equipe, formada por técnicos de vários setores da Prefeitura, composta por arquitetos, engenheiros, sociólogos, assistentes sociais, médicos, dentistas, advogados, além de representantes das Secretarias: dos Negócios Jurídicos, Obras e Serviços, Bem Estar Social, Saúde, Educação, Esportes, Meio Ambiente e Cultura e das empresas públicas: Departamento de Urbanização e Saneamento (Dusarp), Empresa de Transportes Urbanos (Transerp), Departamento de Serviços de Trânsito (DST), Departamento de Estradas de Rodagem (Dermurp), Departamento de Água e Esgoto (Daerp) e Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB – RP) sob a coordenação geral do Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, Isac Jorge Filho.

A elaboração do Plano Diretor contou também com a assessoria dos arquitetos Antônio Carlos Sant'Anna Junior, Cândido Malta de Campos Filho, Luiz de Pinedo Quinto e Roberto Ezell Mac Fadden, do engenheiro José Vitor Soalheiro Couto e do advogado Paulo José Villela Lomar, com a assessoria técnica legislativa de Alan Caselli, assim como, de vários representantes da sociedade civil por meio do Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR).

No mesmo período em consonância com o Plano Diretor foi elaborado o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento pela equipe da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, tendo como secretário o arquiteto Mauro de Castro Freitas; pela Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB – RP), tendo como presidente o engenheiro Odônio dos Anjos Filho e como coordenador geral do projeto o diretor de programação e planejamento da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB – RP), o arquiteto Willian Fagiolo e equipe; e a consultoria da equipe técnica da MK ARQUITETURA SC LTDA, formada pelo coordenador L.A. Vallanro Keating, os arquitetos Antonio Carlos Sant'Anna Jr., Carlos Alberto Gabarra, Eduardo Carlos Pereira e pelo professor Dr. Ricardo Martucci da EESC-USP.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

⁶³ Apresenta propostas de projeto com base nos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de 1995 com destaque para as Unidades de Ocupação Planejada (UOP) e Operações Urbanas. Ver: RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações estratégicas para o desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. 1996.

Resultado do trabalho realizado a partir das necessidades prioritárias levantadas e discutidas com a população através dos órgãos representativos como o Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR), o Conselho Municipal de Orçamento (CMO), e do Fórum da Cidade, junto aos Conselhos Setoriais da Saúde, Criança e Adolescente, Transporte, Cultura, Habitação, Educação, Ação Social, Abastecimento e etc.

A preocupação dos gestores em relação a participação da sociedade na elaboração e implementação do Plano Diretor foi estabelecida no Artigo 1º:

Fica instituído o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto, instrumento normativo e estratégico da política de desenvolvimento municipal que visa integrar e orientar a ação dos agentes públicos e privados na produção e gestão da cidade, de modo a promover a prosperidade e o bem-estar individual e coletivo.

O Plano Diretor apresentou nos Artigos 2º, 3º e 4º do Capítulo II os objetivos e diretrizes gerais que visavam garantir o crescimento e o desenvolvimento social e econômico da cidade, tratando de forma global a dinâmica dos fenômenos urbanos fisicoterritorial, político, econômico, social e financeiro. Destacam-se:

os objetivos apresentados nos Itens I, IV, VI e VII, Artigo 3º do Capítulo II referentes à participação da sociedade civil, à articulação entre agentes públicos e privados e às funções sociais da cidade:

- I - O desenvolvimento integrado das funções sócio-econômicas do Município, buscando a melhoria da qualidade de vida e do bem estar coletivo;
- IV – A participação dos cidadãos nos processos decisórios de agentes públicos que afetem a organização do espaço, a prestação de serviços públicos e a qualidade do meio-ambiente;
- VI – A articulação dos agentes públicos e privados envolvidos no processo de uso, disputa e administração do desenvolvimento urbano e rural, mediante os conflitos de interesse;
- VII – Assegurar o cumprimento das funções sociais do município, através de um planejamento do espaço urbano que possibilite a todos o acesso à educação, cultura, saúde, assistência social, saneamento e meio ambiente, esporte e lazer, segurança, transporte, habitação e abastecimento para o exercício de uma cidadania plena.

e, as diretrizes gerais apresentadas nos itens I, III, IV, VI e IX do Artigo 4º do Capítulo II:

I – Ordenar o Município para o conjunto de toda a sociedade ribeirão-pretana, sem exclusão ou discriminação de quaisquer segmentos ou classes sociais, e sua valorização como espaço coletivo;

II – O desenvolvimento e a utilização plena do potencial existente no Município, assegurando seus espaços e recursos como bens coletivos;

V – A preservação, proteção e recuperação do meio ambiente, da paisagem urbana, dos mananciais e recursos hídricos, do patrimônio histórico, artístico e cultural do município;

VI – A apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

IX – A regulamentação dos instrumentos de gestão do município, necessários à garantia da participação e controle pela sociedade e nos diversos setores de atuação dos agentes e órgãos municipais que atuam no espaço físico.

Para a implantação da Política Urbana foram estabelecidos pelo Plano Diretor no Capítulo III, Artigo 5º os Instrumentos de Planejamento, Fiscais, Financeiros, Jurídicos e Administrativos. Com destaque para os instrumentos Jurídicos apresentados no Item IV:

- a) O Parcelamento, Requisição e Edificação ou Utilização Compulsória;
- b) As desapropriações por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- d) Transferência do direito de construir;
- e) O solo criado, ou a outorga onerosa do direito de construir mediante implantação do coeficiente de aproveitamento único;
- g) O Direito de Preempção;

Para a Produção e Organização do Espaço Físico o Plano Diretor apresentou no Capítulo IV, Seção I, Artigo 6º, os Objetivos e Diretrizes Específicos; Seção II, Artigo 7º, as Diretrizes Gerais; Seção III, Artigo 8º, os Vetores de Crescimento; na Seção IV, Artigos 9º a 13º, a Estrutura Urbana; na Seção V, Artigo 14º, os Instrumentos Urbanísticos Complementares; e, na Seção VI, Artigo 15º, os Programas de Urbanização (Programa de Reestruturação e Renovação Urbana, Programa de estruturação Urbana e Programa de Dinamização Urbana).

Estabeleceu no Item II dos Objetivos e Diretrizes Específicos, entre outros, estimular a ocupação dos vazios urbanos e no Item I das Diretrizes Gerais, entre outras:

Planejar a adequada ocupação do espaço físico, disciplinando o seu uso, com a indicação de vetores de crescimento e adensamento, definição de parâmetros urbanísticos, em função de política urbana compatível com a vocação do município;

No Parágrafo 2º estabeleceu como vetores principais da expansão urbana do Município o eixo estruturado pelo prolongamento dos corredores comerciais formados pelas avenidas Independência, Presidente Vargas e Adelino Perdizza e no Parágrafo 3º os eixos estruturados pela Rodovia Antônio Machado Sant' Anna a Sudeste e pelas avenidas Casper Líbero e Patriarca a Sudoeste como vetores secundários da expansão urbana do Município, indicados na figura 84.

Utilizado como referência o desenvolvimento urbano proposto para a cidade de Atlanta, o Plano estabeleceu no Artigo 9º que a cidade seria estruturada com base na organização de Unidades de Ocupação Planejadas (UOP), localizadas e subdivididas no tecido urbano segundo os condicionantes impostos por fatores ambientais, sistema de circulação e facilidades para implantação das infraestruturas. Definindo-as como “porções de áreas intra-urbanas autossustentáveis do ponto de vista das necessidades básicas do cidadão, caracterizadas pelo uso misto e densidades de ocupações diferenciadas”.

Para viabilizar a implantação das Unidades de Ocupação Planejada (UOP) o Poder Público propôs como instrumento a “parceria público-privado”, nesse sentido, apresentou diretrizes específicas para viabilizar a organização físico-territorial do município no Artigo 10º com destaque para os Itens:

I - Promover, por meio de incentivos e acordos com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais, a ocupação, a curto e médio prazo, dos vazios urbanos internos ao Anel Viário e somente implantar o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo caso haja necessidade, na área urbana e de expansão, de acordo com legislação a ser encaminhada pelo Executivo Municipal;

II - Criar e delimitar unidades de ocupação planejadas dotadas dos seguintes tipos de uso do solo: habitação horizontal, habitação vertical, comércio e serviços, indústria não incômoda, lazer, educação e saúde, sendo que os deslocamentos da habitação às outras atividades deverão perfazer em média 500 (quinhentos) metros, portanto, possíveis de se realizar a pé;

III- estimular a continuidade física das áreas comerciais e de serviços das unidades de ocupação planejada, de modo a promover o desenvolvimento de subcentros de bairro;

IV - incentivar a criação de subcentros de bairro em áreas ainda não urbanizadas, prevendo a instalação de infra-estrutura adequada às densidades e tipos de uso almejados, atraindo a concentração de atividades comerciais e de serviços, gerando assim novos pólos de desenvolvimentos para a cidade;

V - Os subcentros de bairro deverão ser estruturados de modo a localizar as atividades periódicas e não periódicas dos munícipes e serem acessíveis por meio

de transportes coletivo e individual e situados a uma distância média de 1.000 (mil) metros das áreas habitacionais;

VI - as unidades de ocupação planejadas e os subcentros de bairro serão localizados e subdivididos de acordo com a área necessária para implantação dos usos e densidades especificados nos itens anteriores;

Salienta-se, no entanto, que a Unidade de Ocupação Planejada (UOP) foi espacializada e apresentada no Projeto Ribeirão Preto 2001– Ações Estratégicas para o Desenvolvimento somente para a Fazenda Nova Aliança localizada no subetor Sul 5, conforme apresentada na figura 85, local caracterizado pela ocupação da população de média e alta renda mas, de acordo com (Bezzon, 2002, p. 96):

[...] não irá beneficiar a cidade como um todo e sim as áreas ou a região de maior valor econômico, de maior valorização da terra. Nas áreas que atendem a população de baixa renda, a iniciativa privada irá produzir loteamentos urbanizados, como opção para esta faixa populacional nos mesmos moldes dos modelos oficiais, produzidos pelos órgãos estatais e federais, alimentando o processo de periferização do espaço urbano, em locais cada vez mais distantes, com dificuldades de acesso, serviços urbanos e equipamentos sociais.

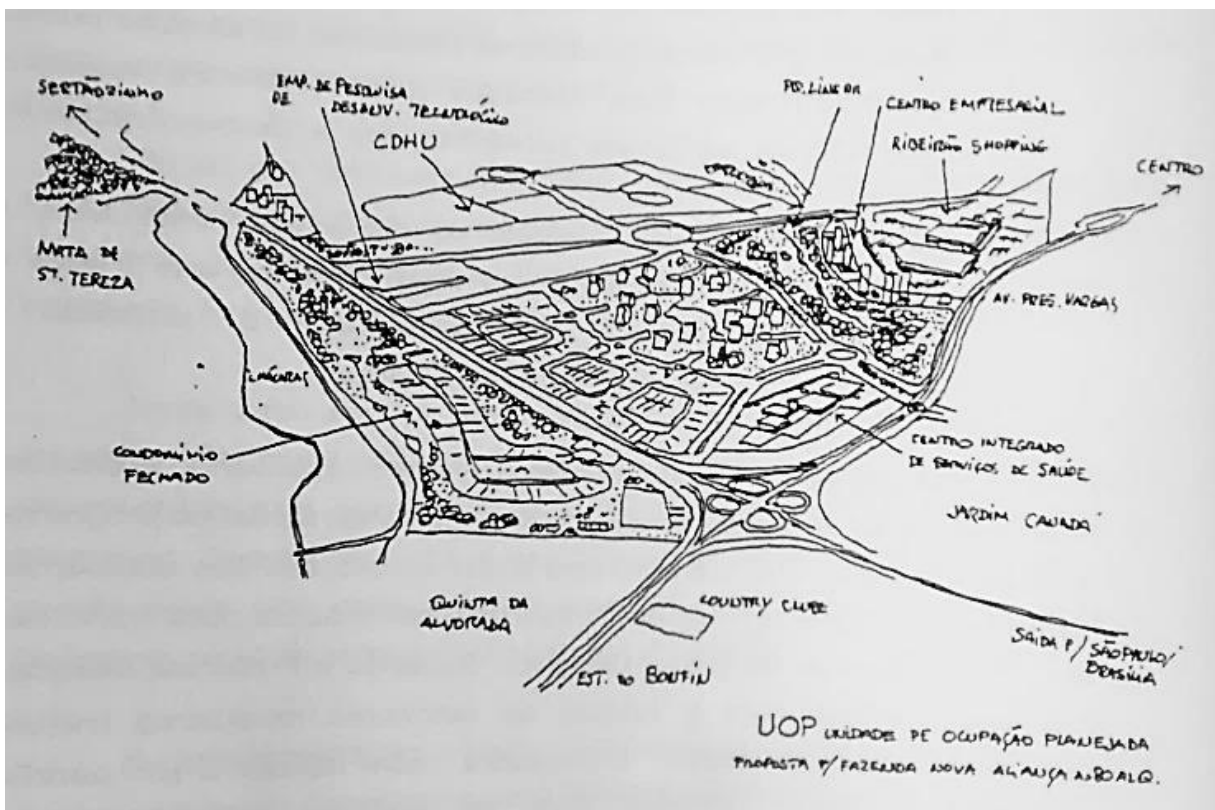


Figura 85: Peça Gráfica - Unidade de Ocupação Planejada (UOP) – Nova Aliança.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

Os instrumentos urbanísticos complementares necessários para a implementação da política de produção e organização do espaço como as operações urbanas, a transferência do direito de construir, o solo criado, a outorga onerosa do direito de construir, o fundo de desenvolvimento urbano, o parcelamento ou edificação compulsória, a taxa progressiva e a desapropriação, entre outros foram estabelecidos no Artigo 14º, no entanto, muitos instrumentos, ainda, não foram regulamentados.

Os Programas de urbanização: programa de Reestruturação e Renovação Urbana, programa de Estruturação Urbana e Programa de Dinamização Urbana definidos no Artigo 15º visavam a redefinição das condições de uso e ocupação do solo, a implantação de infraestrutura básica e o estímulo à dinamização urbana.

Para isso foi definido, na Subseção I, Artigo 16º, o Programa de Reestruturação e Renovação Urbana com a utilização de operações urbanísticas para promover: a revitalização do espaço urbano; a criação de áreas de equipamentos de uso público; a restauração de edificações e sítios de valor histórico; o incentivo ao uso habitacional; o ordenamento do sistema local de transportes; e, o desenvolvimento do potencial turístico.

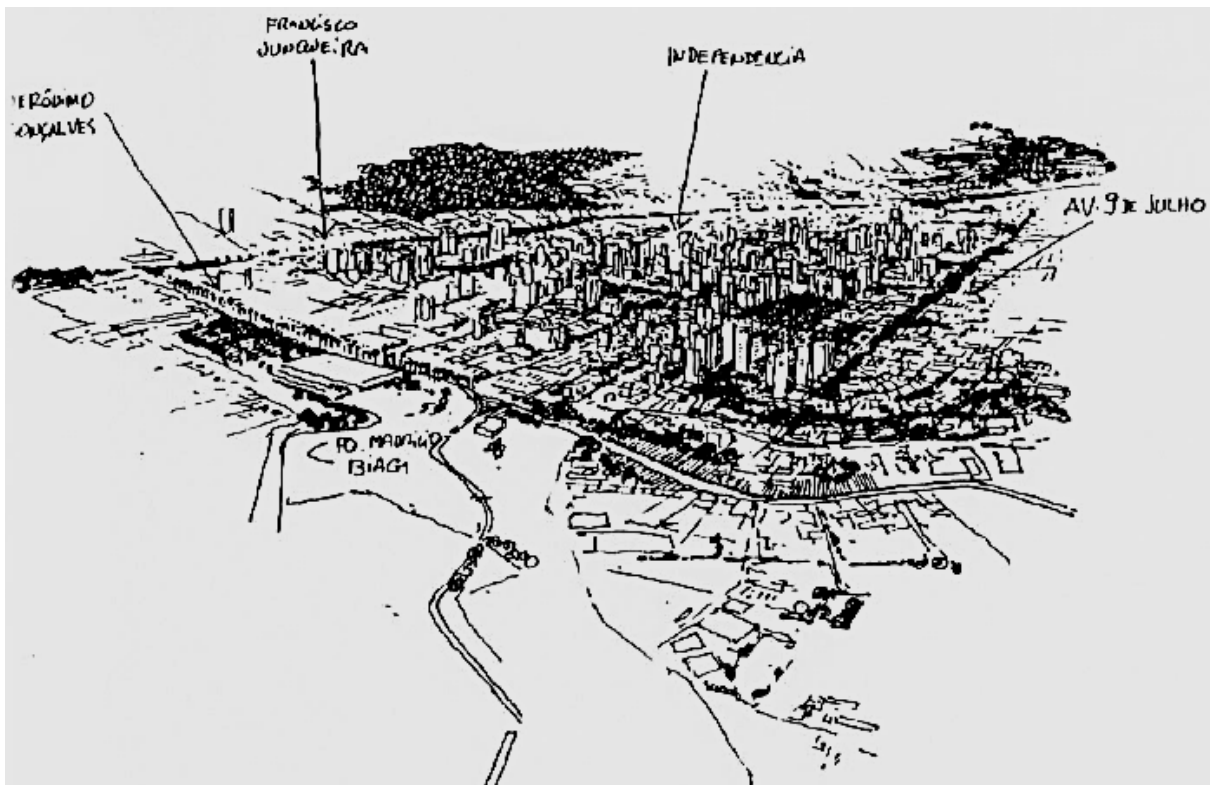
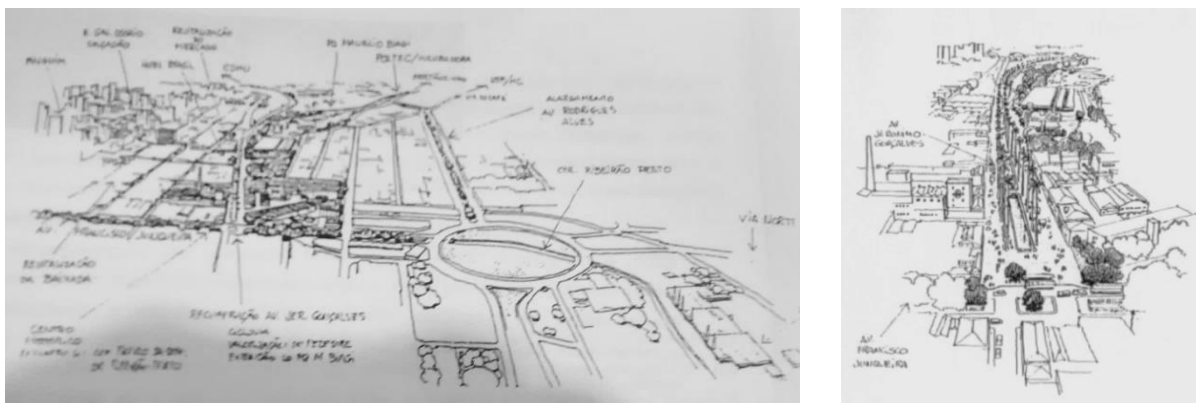


Figura 86: Peça Gráfica - Revitalização do Centro Histórico - Área do Quadrilátero Central.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.



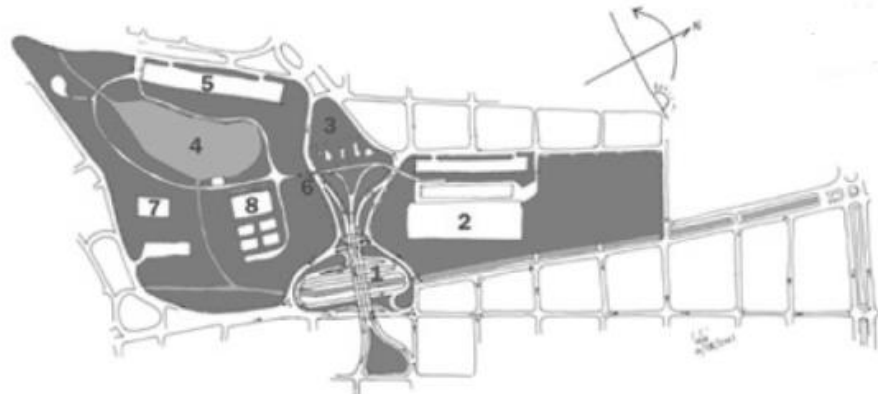
Figuras 87 e 88: Peças Gráficas - Revitalização do Centro Histórico – Reurbanização da Avenida Jerônimo.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

Nesse sentido, estabeleceu no Artigo 17º o Projeto de Revitalização do Centro Histórico e das zonas de preservação de sítio, especializados no Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento, conforme apresentado nas figuras 86, 87 e 88; o Projeto de Reestruturação dos Subcentros de Bairros e do comércio de âmbito local; e, a Revitalização das áreas degradadas.

Dentre os projetos para Renovação Urbana apresentados pelo Plano Diretor o Projeto de Revitalização do Centro Histórico e das zonas de preservação de sítio, especializado no Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento, consolidou-se, no Projeto Vale dos Rios projetado pelo arquiteto João Filgueiras Lima (Lelé).

Um projeto com espaços destinados ao lazer contemplativo (áreas verdes, praças e lago), cultural e esportivo integrados ao sistema de transportes coletivo com a reurbanização do Parque Maurílio Biagi, implantação de um Centro de Cultura e Lazer no local do atual terminal rodoviário e a implantação da Estação Central do Vale integrada ao Terminal Urbano de Transporte Coletivo conforme apresentado nas figuras 89 e 90. No entanto, após muitas críticas em relação ao custo e a escolha do local o projeto não foi implantado.

**Legenda**

1 – Estação
2 - Cultura e lazer
3 - Administração
4 - Lago

5 - Estacionamento
6 - Passarela
7 - Câmara Municipal
8 - Esportes

Figura 89: Projeto Vale dos Rios. Implantação.
Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.



Figura 90: Projeto Vale dos Rios. Maquete.
Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

O Artigo 18º, Subseção II, colocou que o Programa de Estruturação Urbana seria implantado em áreas de ocupação rarefeitas e integradas ao tecido urbano através da implantação de atividades econômicas, do uso habitacional e de ações que assegurassem o equilíbrio ambiental com projetos habitacionais em áreas de risco prevendo em sua estruturação e consolidação o tratamento específico quanto à erosão e drenagem; projetos de preservação de áreas para drenagem, escoamento e tratamento de esgotos sanitários como, também, a destinação e reciclagem de resíduos sólidos; projetos de Parques Lineares de Fundo de Vale; e, uma política de desenvolvimento industrial.

O Artigo 20º, Subseção II, estabeleceu que o Programa de Dinamização Urbana seria implantado em áreas cujos atributos ambientais fossem propícios ao desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer com a indicação de projetos no Artigo 21º para: as Lagoas do

Peri e do saibro; Morros do Cipó e da Vitória; Parque do Morro de São Bento; Parque Permanente de Exposições; Bacia do Rio Pardo; Parque Maurílio Biagi; Sistema de Parques Lineares de Fundo de Vales; Revitalização do Centro Histórico; Pedreiras das avenidas Santa Luzia e do Café; e, o Parque Linear Ulysses Guimarães.



Figuras 91a, 91b, 91c e 91d: Peças Gráficas – Parque Linear Ulysses Guimarães, Parque Linear Alexandre Balbo, Parque da Pedreira da Avenida Santa Luzia, Parque da Pedreira da Avenida do Café, respectivamente da esquerda para a direita.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

Nota-se a preocupação em explorar as potencialidades destas áreas considerando o meio ambiente não somente no Plano Diretor mas também nas propostas do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento através da espacialização dos parques lineares junto aos cursos d’água como também para parques conforme apresentado nas figuras 91a, 91b, 91c e 91d, entre outros.

Entretanto, salienta-se que, foram implantados o Parque Maurílio Biagi localizado no setor oeste nas proximidades da área do Centro da Cidade; o Parque Curupira, atualmente, Luiz Roberto Jábali localizado no setor Sudoeste da cidade; e os Parques Nova Aliança, atualmente, Fernando de Freitas Monteiro da Silva, Luis Carlos Raya e da Pedreira da Avenida Santa Luzia, atualmente, Roberto Genaro localizados no setor Sul da cidade, áreas ocupadas predominantemente pela população média e alta renda. Enquanto, no setor Norte da Cidade área predominantemente ocupada pela população média e baixa renda foi implantado somente o Parque Tom Jobim.

A preocupação em promover o desenvolvimento urbano com a melhoria da qualidade de vida considerando a preservação e ou recuperação do meio ambiente pelo Plano Diretor também foi tratada na Seção VIII – Meio Ambiente, dos Artigos 36º ao 48º. Nesse sentido, destaca-se a instrumentalização a partir da necessidade de elaborar o Código Municipal de Meio Ambiente com a finalidade de instrumentalizar a administração dos recursos ambientais do Município com critérios, padrões e normas para o manejo dos recursos ambientais, de forma contínua e permanente, apresentada no Artigo 43º, salienta-se,

de ônibus com maior demanda, incentivando o transporte intermodal; e, a complementação do sistema Viário Principal na área já urbanizada, dando continuidade à malha existente como forma de descongestionamento de determinadas áreas.

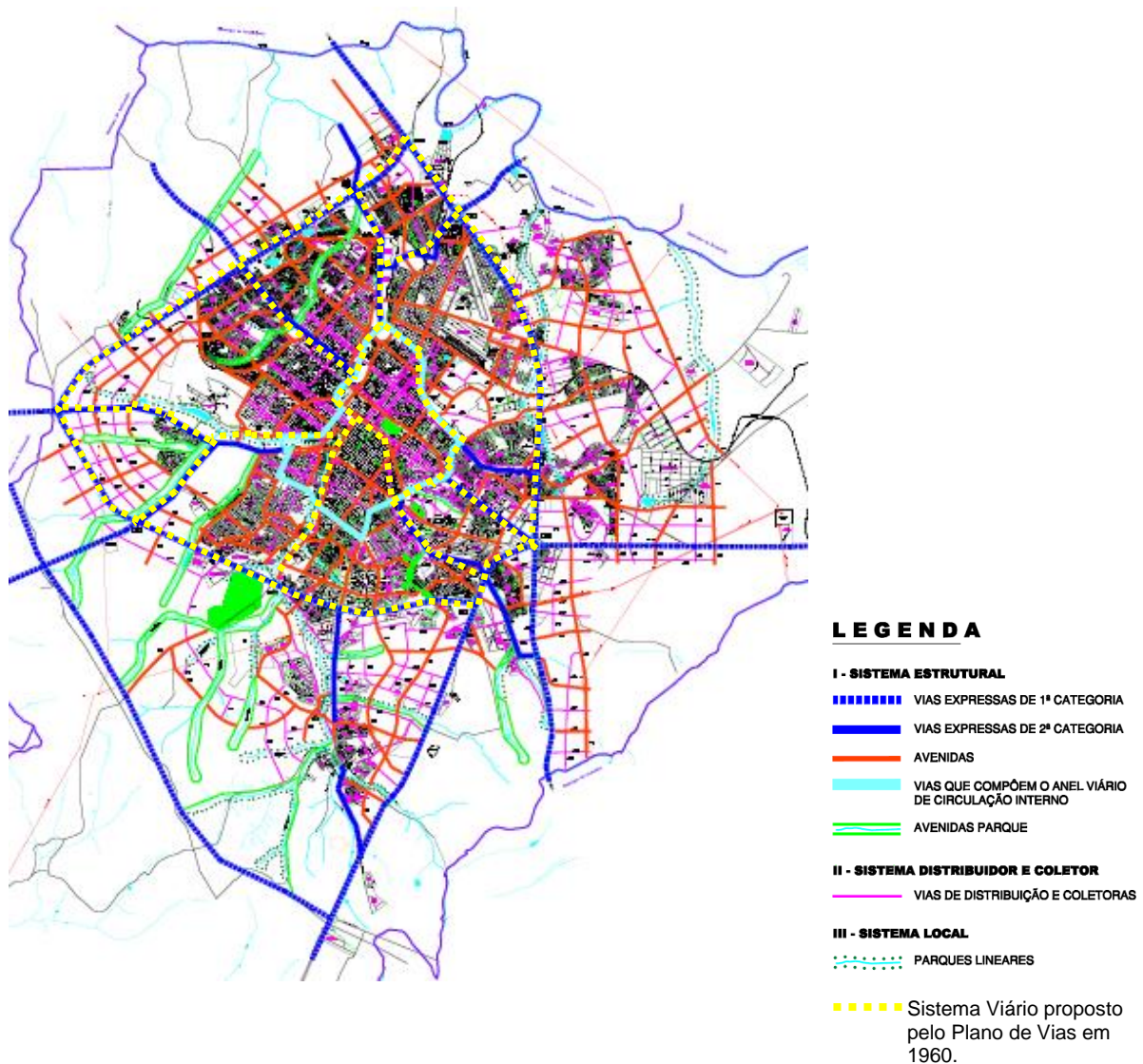


Figura 92: Mapa: Plano Viário – Anexo III – Sistema Viário, Hierarquia Funcional. Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor - Lei Complementar nº 501/1995.

Fonte: Elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto. Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/leis/hierarquia_funcional.pdf. Acessado em 22/10/2014.

O Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento apresentou várias propostas de intervenção viária que visavam adequar o sistema de circulação à política de desenvolvimento urbano, além das questões relacionadas ao tráfego de veículos as propostas consideraram todo o entorno dos eixos viários para possibilitar a conexão dos bairros da cidade, a ocupação e o desenvolvimento de áreas estagnadas.

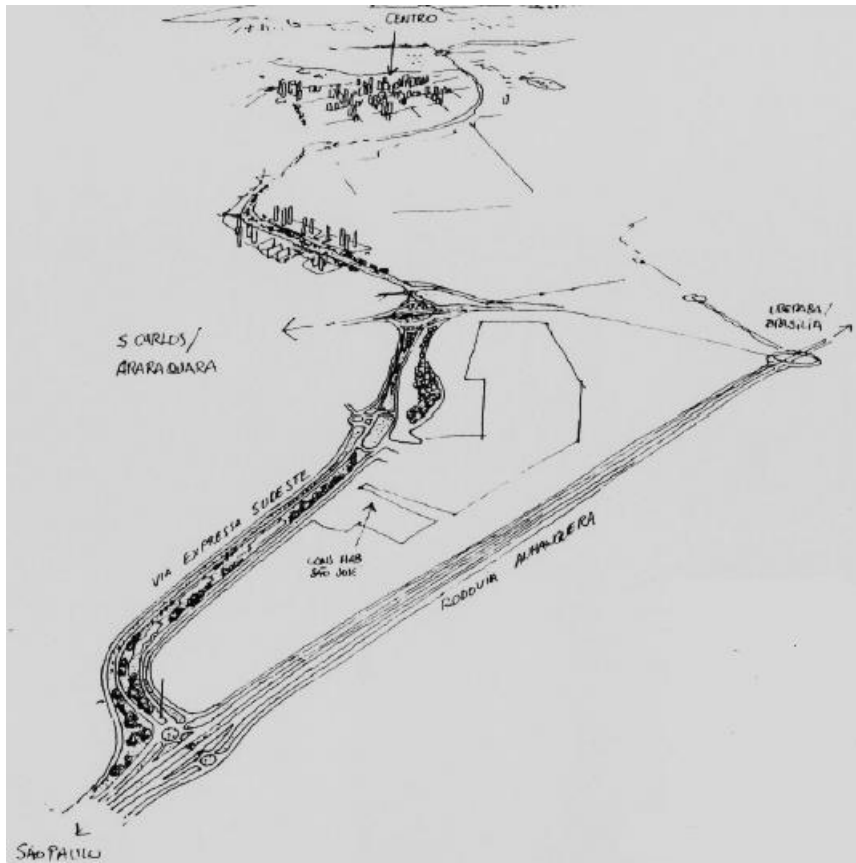


Figura 93: Peça Gráfica – Acesso via Sudeste – São Paulo.

Fonte: Projeto Ribeirão Preto 2001 - Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.

No entanto, muitas destas propostas foram executadas na área Central e Sudeste da cidade, caracterizadas pela ocupação predominantemente da população de média e alta renda, conforme apresentado na figura 93 privilegiando parte da cidade embora o projeto contemplasse a cidade como um todo.

O desenvolvimento social foi apresentado pelo Plano Diretor no Capítulo VII do Artigo 98º ao 136º com objetivos, diretrizes, programas, planos e normatização para políticas de: habitação; educação; saúde; assistência social; cultura; esporte e lazer; abastecimento e segurança; e, para o sistema de defesa civil.

No artigo 98º o Plano Diretor coloca que a Política de Desenvolvimento Social visava “o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município” e, que seria implantada com a ampla participação da sociedade civil organizada, conforme estabelecido no Artigo 101º:

“através da representação legal nos Conselhos Setoriais, no Fórum da Cidade, no Conselho Municipal de Urbanismo, no Conselho Municipal de Orçamento, e no Conselho Municipal de Habitação, e demais canais existentes, garantindo a atuação

democrática no processo político decisório de elaboração e implementação do planejamento municipal.”

A Política de Habitação foi apresentada na Seção I, dos Artigos 103º ao 106º e suas diretrizes na Subseção I, Artigos 107º e 108º. No Artigo 104º colocou a articulação entre o Poder público, a sociedade civil com destaque para a atuação da iniciativa privada:

O município, no exercício de sua competência e responsabilidade no cumprimento do objetivo da Política Habitacional, definida pelo Conselho Municipal de Habitação, agirá em conjunto com o setor da Construção Civil, com a Sociedade Civil Organizada e a população interessada, articulado com os poderes públicos Federal e estadual, assegurando, contudo, o campo de atuação própria da iniciativa privada.

E no Artigo 105º apresentou a preocupação em relação à segregação econômico-social:

Amenizar o fenômeno de segregação econômico-social, especialmente no que se refere ao acesso à moradia e ao uso do espaço urbano, estimulou a integração física e humana no processo de desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O acesso da população de baixa renda à habitação foi colocado no Artigo 106º, através dos Itens I, II e III:

- I – A execução de programas de construção de moradias populares;
- II – A promoção do acesso a lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica, garantindo redes de fornecimento d’ água e de energia elétrica, de esgotamento sanitário, coleta de lixo, limpeza e pavimentação das vias públicas, transporte coletivo, creches, escolas, unidades de saúde e de segurança, áreas verdes e de lazer e comércio, com ênfase ao fornecimento direto do produtor.
- III – A urbanização, regularização e titulação de áreas ocupadas por populações de baixa renda, respeitada a legislação específica.

Nesse sentido, foram apresentadas na Subseção I, Artigo 107º, as diretrizes com destaque para os Itens I, II, III, IV, VI e X:

- I – A utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação desordenada e/ou especulativa sobre a terra e simplificando as exigências urbanísticas para garantir a população o acesso à moradia, com infraestrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde, lazer, trabalho e comércio;
- II - A regularização dos loteamentos irregulares, possibilitando a ocupação legal dos lotes;
- III - A urbanização e regularização fundiária de favelas e de loteamentos de baixa renda, passíveis de receberem tais regulamentações;

- IV - A implantação de lotes urbanizados e de moradias populares; incentivo à participação da iniciativa privada e do desenvolvimento dos programas habitacionais destinados à população de baixa renda.
- X – No processo de formulação, planejamento e execução dos programas habitacionais municipais deve ser segura a participação da sociedade civil organizada e da população interessada, através do Conselho Municipal de habitação.

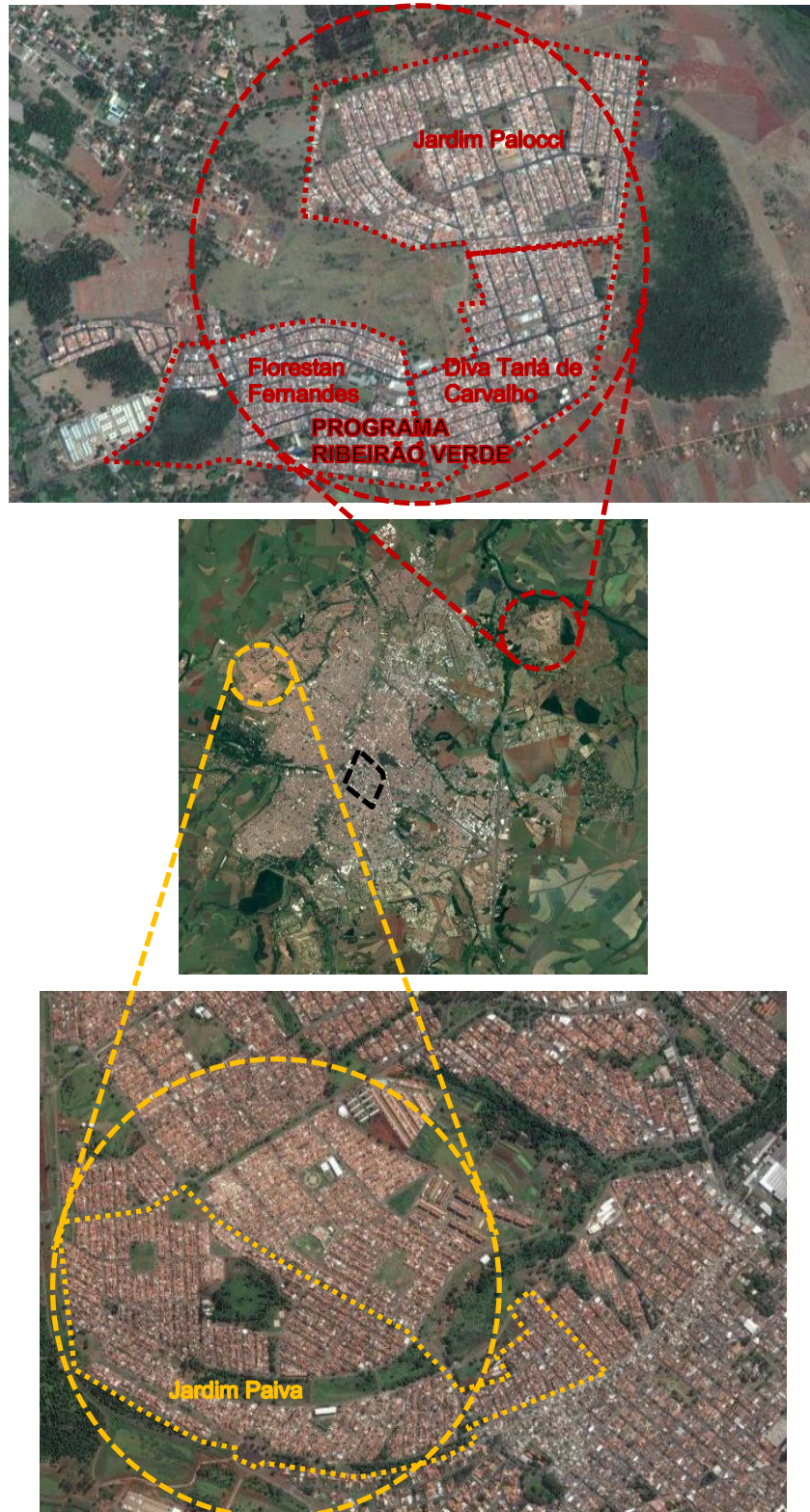
Para a implementação da política habitacional estabeleceu no Artigo 108º os instrumentos básicos como: a declaração e a delimitação de áreas de especial interesse social para preempção ou desapropriação; a concessão do direito real de uso; os incentivos e isenções da legislação fiscal; o incentivo ao desenvolvimento de consórcios, cooperativas habitacionais e mutirões autogestionários de iniciativa de comunidades de baixa renda; e o fundo da moradia popular FIN-MORAR. Salienta-se que, muitos destes instrumentos, ainda, aguardam sua regulamentação para que possam ser utilizados.

Observa-se, entretanto, que a ação do poder público, ainda, reproduziu o mesmo padrão de ocupação estabelecido pelos programas da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) para a produção da habitação. Com a implantação de conjuntos habitacionais assim como lotes urbanizados em áreas periféricas da cidade sem infraestrutura e equipamentos urbanos adequados para atender esta demanda como o Programa Ribeirão Verde⁶⁶ implantado pela COHAB-RP no setor Leste da cidade e o Conjunto Habitacional Jardim Paiva implantado pela CDHU e COHAB-RP no setor Oeste da cidade, conforme apresentado nas figuras 94a, 94b e 94c.

O programa Ribeirão Verde composto por dois parcelamentos de solo os loteamentos Florestan Fernandes, primeira etapa, e o Diva Tarlá de Carvalho, segunda etapa, totalizando 3394 lotes urbanizados, resultou da parceria entre a COHAB-RP, o proprietário da área Moacir Castelli e as empresas Engindus e Protenco⁶⁷. Projeto dos arquitetos Willian Fagiolo e Carlos Alberto Gabarra e do engenheiro Adelino Chaves Junior.

⁶⁶ Ribeirão Preto está pronta para o século 21. 'Construindo Sonhos'. Informativo da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, p. 13, 2000.

⁶⁷ Empresas que futuramente farão parte do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano com forte atuação no setor Sul da cidade a partir da década de 1990.



Legenda

- - - - - Programa Ribeirão Verde - COHAB-RP – 3394 Lotes Urbanizados.
- - - - - Conjunto Habitacional Jardim Paiva – CDHU - 998 casas.
- - - - - Quadrilátero Central - Centro da cidade de Ribeirão Preto.

Figuras 94a, 94b e 94c - Imagens aéreas: Conjunto Professor Antônio Palocci, acima; Cidade de Ribeirão Preto, ao centro; Conjunto Habitacional Jardim Paiva, abaixo, respectivamente.

Fonte: Disponível em <https://www.google.com.br/maps/@-21.1775136,-47.8280389,23641m/data=!3m1!1e3>. Acesso em 03/02/2017.

Com a organização e administração do empreendimento sob a responsabilidade da COHAB-RP para atender a população com renda familiar de zero a seis salários mínimos e à iniciativa privada a execução das obras de infraestrutura urbana do loteamento assim como a construção de alguns equipamentos urbanos ligados a área de preservação ambiental. Somou-se, a estes, na terceira etapa, o loteamento Antônio Palocci com 1100 lotes urbanizados com a utilização dos mesmos parâmetros utilizados anteriormente.

Implantados no setor Leste da cidade em Zona de Ocupação Restrita (ZUR), considerada Área Especial de Interesse Social I (AIS 1), fora do Anel Viário e, portanto, em área de expansão urbana e, na ocasião, desabitada, desprovida de equipamentos essenciais ao cotidiano da população como creche, posto de saúde e áreas de lazer, como também, em relação ao deslocamento da população para outras áreas da cidade, ações que contribuíram para aumentar a segregação sócio espacial já existente na cidade, criar novos vazios urbanos e abrir espaços para a especulação imobiliária. Para Sachs (1999):

A polarização social se faz sentir principalmente no nível de acesso ao solo construível. A segregação espacial é resultante do preço fortemente diferenciado dos terrenos em função de sua localização. De seu equipamento e da distância em relação ao centro. O acesso ao solo construível é o principal mecanismo de exclusão das populações de baixa renda.

E, o Conjunto Habitacional Jardim Paiva, Implantado na fazenda “Baixadão” com aproximadamente 3.000.000,00 m² e, portanto, área rural no setor Oeste da cidade, considerada pelo Plano Diretor Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), Área Especial de Interesse Social I (AIS 1) e Área de Uso Misto I (AUM-1), próxima do Anel Viário Norte, entretanto, na ocasião, desprovida de infraestrutura urbana e equipamentos urbanos. Projeto idealizado inicialmente pela COHAB-RP e CDHU para viabilizar 6100 lotes entregou 998 lotes o que revela uma política de quantidade e não de qualidade.

Nota-se, no Mapa de Áreas Especiais, conforme apresentado na figura 95 e no Capítulo II, Seção II, Artigo 7º, parágrafo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo o reconhecimento por parte do Poder Público da ocupação pela população de média e baixa renda predominantemente no “eixo norte”:

II - AIS -1: Áreas Especiais de Interesse Social -Tipo 1, que constituem áreas onde estão situados loteamentos residenciais de média e baixa renda ou assentamentos informais, parcialmente destituídos de condições urbanísticas adequadas; destinadas à recuperação urbanística e provisão de equipamentos sociais e culturais e à regularização fundiária, atendendo legislações específicas.

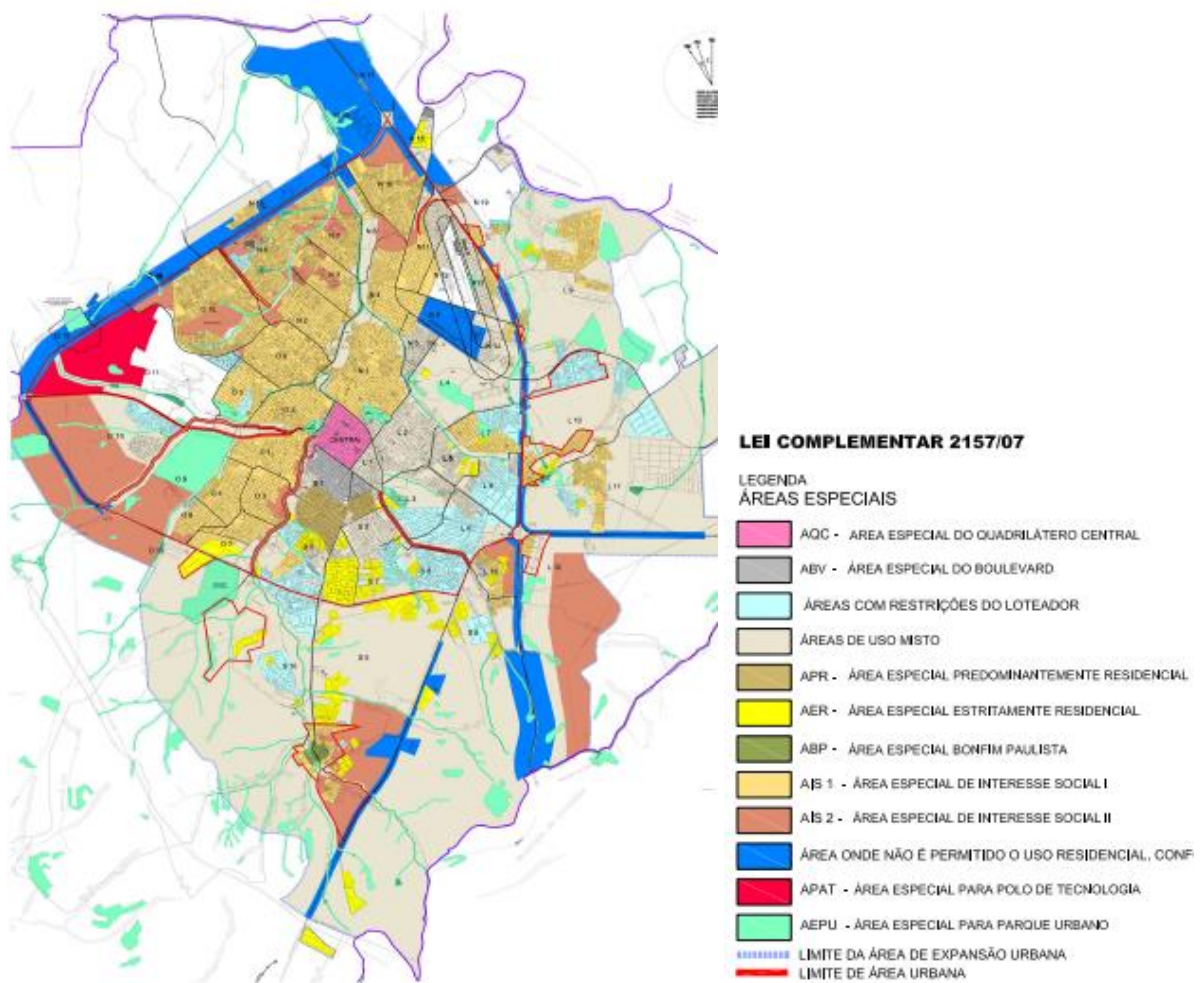


Figura 95: Mapa Áreas especiais – Anexo IV. Lei Complementar nº 2157/2007 do Plano Diretor – Lei Complementar nº 501/1995.

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

E, no parágrafo III do mesmo Artigo, a indicação de áreas propícias à produção de Habitação de Interesse Social destinadas à população de média e baixa renda, predominantemente em áreas periféricas, inclusive as áreas indicadas junto ao Distrito de Bonfim Paulista, uma vez que o acesso a elas dá-se pela rodovia Antônio Carlos Sant' Anna. Indicações que em conjunto com a indicação do Setor Sul como Vetor de Crescimento contribuíram para a ocupação do Setor Sul pela população de média e alta renda.

III - AIS - 2: Áreas Especiais de Interesse Social - Tipo 2, composta por áreas desocupadas, propícias para o uso residencial onde se incentiva a produção de moradias para as faixas de renda média e baixa ou de habitações de interesse social, especialmente mediante a formação de cooperativas habitacionais; consórcio imobiliário e/ou loteamentos de interesse social;

O Plano Diretor colocou a questão da valorização das áreas com mais infraestrutura urbana, indicou a reorganização de toda a estrutura física da cidade e a preocupação com uma política habitacional mais justa e menos segregada, no entanto, percebemos que as propostas especificadas para o setor Sul - Vetor de Crescimento se concretizaram, enquanto no setor Norte o padrão de ocupação continuou sendo o mesmo com a reprodução do padrão utilizado pela COHAB-RP desde sua implantação na década de 1970, sem nenhuma referência, parâmetros e ou critérios projetuais.

Para Bezzon (2002, p. 152), as ações do Poder Público local aliada ao poder econômico sobre o território, ao longo das últimas décadas, construiu sua expansão territorial na exclusão social e na segregação espacial, consolidando na cidade uma “Periferia Geográfica”⁶⁸ definida pela “Área Periférica de Alta Renda” - “Eixo Sul” e “Área Periférica de Baixa Renda” - “Eixo Norte”⁶⁹.

Destaca-se, do Capítulo VIII – Planejamento e Gestão o Artigo 138º, o atendimento Artigo 182º da Constituição Federal de 1988: “A gestão municipal tem como objetivo o ordenamento das funções sociais da cidade, visando o seu pleno desenvolvimento e a garantia de condições urbanas de bem estar da população”, o Item I do Artigo 139º, ao colocar-se como “Indutora, catalisadora e mobilizadora da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais da cidade” e o Item VI do Artigo 143º, ao estabelecer, entre outras, as instituições privadas como agentes do Sistema de Planejamento.

No Artigo 159º do Capítulo IX – Disposições Gerais e Transitórias o Plano Diretor estabeleceu que:

“Os Projetos de Lei, bem como os seus respectivos instrumentos urbanísticos complementares, antes de serem encaminhados à Câmara Municipal, serão discutidos e apreciados pelo Conselho Municipal de Urbanismo, conforme as diretrizes da participação da Sociedade Civil no planejamento municipal.”

Nesse sentido, deveria ser encaminhado à Câmara Municipal a legislação básica para garantir a implementação do mesmo como: a Lei de Zoneamento – Uso e Ocupação do Solo; Lei de Parcelamento do Solo; Lei do Plano Viário; Código do Meio Ambiente e o

⁶⁸ O termo “periferia geográfica” está sendo utilizado para definir o território que se localiza nas bordas da área urbana consolidada, apresentando proximidades e interfaces com as delimitações, internas e externas, do perímetro urbano delimitado pela legislação municipal. Autores como Veiga (2004) e Santoro e Bonduki (2009) descrevem esses territórios usando o termo “periurbano” e Côrrea (1986) utiliza o termo “periferia rural-urbana” para tratar das áreas que se localizam nos arredores do espaço urbano.

⁶⁹ Expressão utilizada por Bezzon (2002, p. 152) ao analisar as operações urbanas realizadas durante a gestão do prefeito Antonio Palocci na cidade de Ribeirão Preto no período de 1993 a 2002.

Código de Obras. No entanto, observou-se que esta legislação somente começou a ser aprovada dez anos após a aprovação do Plano Diretor com sua revisão em 2003 com a Lei Complementar 1573/2003⁷⁰; Lei Complementar nº 1616 sobre o Código do Meio Ambiente em 2004; a Lei Complementar nº 2157 sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo⁷¹, a Lei Complementar nº 2158⁷² sobre o Código de Obras, e a Lei Complementar nº 2204 sobre o Plano Viário em 2007, porém, muitos instrumentos urbanísticos importantes, ainda, aguardam sua regulamentação.

Segundo dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, foram aprovados, na década de 1990 os loteamentos apresentados no quadro da figura 96 e no mapa da figura 97 e, nota-se, que todos os loteamentos aprovados para Habitação de Interesse Social, com exceção do Conjunto Habitacional João Rossi localizado no “eixo sul”, foram implantados no “eixo Norte” da cidade o que representa 30% dos loteamentos implantados na cidade.

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1990 a 1999			
Cond. Residencial Firenze (Sul-9)	02/1990	Residencial Monterey Park (Sul-5)	21/08/1996
Conj. Hab. Jardim RobertoBenedetti	31/07/1990	Condomínio Vila D'Itália	01/09/1996
Conj. Hab. Jardim Palmeiras I	13/08/1990	Loteamento Parque das Figueiras	30/10/1996
Conj. Hab. Jovino Campos	22/07/1992	Conjunto Jardim Florestan Fernandes	25/09/1997
Condomínio Colina Sabiás (SUL-9)	22/12/1992	Residencial das Américas	14/10/1997
Cond. Res. Country Village (SUL-9)	07/12/1992	Conjunto Jardim Diva Tarla de Carvalho	15/10/1997
Cond. Res. Genova (Sul-9)	01/06/1993	Jardim Helena	06/11/1997
Condomínio Vila Del Fiori (Sul-6)	10/01/1993	Condomínio Aurora Village (Sul-10)	13/02/1998
Cond. Res. Estação Primavera(Sul-5)	10/02/1993	Jardim Emir Garcia Ypiranga	07/10/1998
Conj. Hab. Jardim Manoel Penna	20/08/1993	Jardim José Roberto Téó (SUL-9)	16/10/1998
Conj. Hab. Jardim Juliana	11/10/1993	Parque dos Pinus	15/01/1999
Conj. Hab. Jardim Palmeiras 2	25/10/1993	Parque dos Flamboyans	14/05/1999
Conj. Hab. Maria Casagrande Lopes	01/07/1994	Portal do Alto	25/08/1999
Loteamento Estes Lopes de Camargo	01/07/1994	Parque das Oliveiras	16/09/1999
Condomínio Buritit (SUL-9)	11/08/1994	Jardim Eugênio Mendes Lopes	19/11/1999
Jardim Heitor Rigon	09/06/1995	Conj. Hab. Jamil Sene Cury	19/11/1999
Loteamento Parque dos Lagos	14/09/1995	Jardim Paiva 1	19/11/1999
Condomínio Vila Real (Sul-9)	26/12/1995	Conj. Res. Jardim São Fernando (SUL-9)	19/11/1999
Jardim João Rossi (SUL-5)	26/03/1996	Conj. Hab. Arlindo Laguna	22/11/1999
Residencial Santa Ângela (Antigo Villa Florença)	21/08/1996	Conj. Res.Carlos de Lacerda Chaves	22/11/1999

Figura 96: Tabela com a Indicação por década (período de 1990 a 1999) dos Loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

⁷⁰ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 1573 de 21 de novembro de 2003. Revisão Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 501/95) e dá outras providências. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=6494>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

⁷¹ _____. Lei Complementar nº 2157 de 31 de janeiro de 2007. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=21377>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

⁷² _____. Lei Complementar nº 2158 de 21 de fevereiro de 2007. Dispõe sobre o código de obras do município de Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=25704>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

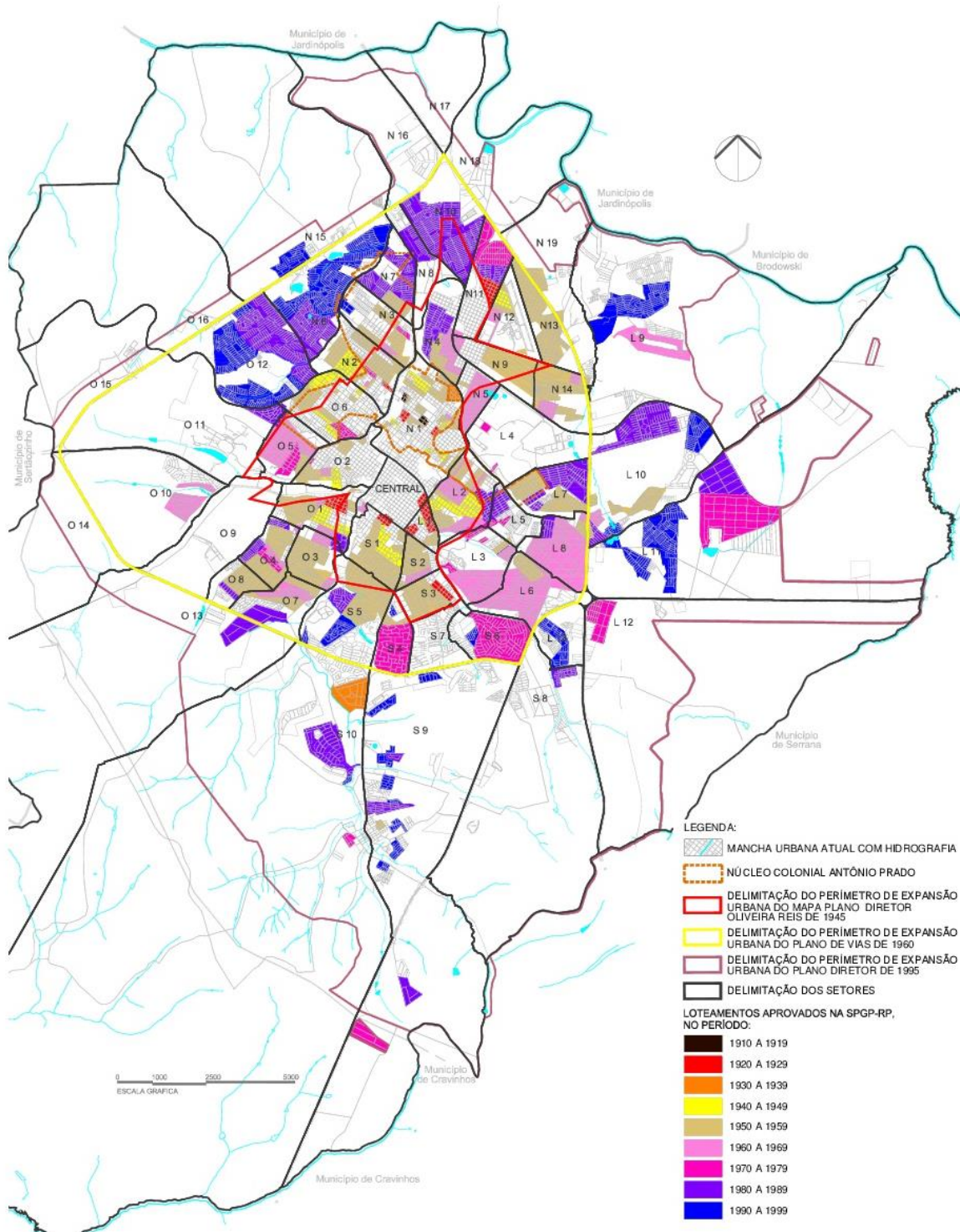


Figura 97: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1990 A 1999) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

No final da década de 1990, outra legislação irá contribuir para ampliar os investimentos no setor imobiliário com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) pelo Governo Federal com a Lei nº 9514/97⁷³ com a justificativa de conferir maior segurança para o setor financeiro privado na concessão de crédito imobiliário ao restabelecer a alienação fiduciária e criar companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Como, também promover melhorias no ambiente institucional no sentido de preservar o direito dos investidores, desburocratizar o registro de imóveis e padronizar contratos e métodos de avaliação de imóveis (Royer, 2009).

Com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) passou a ocorrer uma inversão no mercado de crédito imobiliário, segundo Garrefa (2010), “Serão os bancos quem passarão a buscar empreendimentos imobiliários para financiar, e não o contrário. Os bancos passaram a contar com setores de crédito imobiliário, alguns até com departamento de projetos visando viabilizar negócios imobiliários diretamente”. Uma visão apenas econômica revelando o *modus operandi* da política habitacional no Brasil baseada, historicamente, na ampliação indiscriminada dos recursos destinados ao financiamento imobiliário, não necessariamente habitacional.

Na cidade de Ribeirão Preto está política passou, para Garrefa (2010, p. 3), “a alimentar a financeirização crescente da cidade, contribuindo para o estabelecimento de uma cadeia industrial imobiliária, que envolveu diversos agentes como os incorporadores, os financiadores, os construtores e os vendedores.” denominada, por Gottdiener (1993), como “Circuito Secundário de Capital”⁷⁴.

De acordo com Garrefa (2010), uma política que beneficiou “os agentes do mercado imobiliário em detrimento da qualidade de vida e do acesso à terra urbana por grupos menos favorecidos, ampliando as características negativas da produção capitalista do espaço”. Dentro deste contexto, aborda-se no próximo capítulo a atuação do “Circuito Secundário de Capital” no processo de ocupação do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto no período entre 1990 e 2010.

⁷³ BRASIL. República Federativa. Lei nº 9514 de 20 de novembro de 1997 Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm. Acesso em 13 de dezembro de 2014.

⁷⁴ Termo utilizado por Lefebvre e Gottdiener sobre as dinâmicas dos processos de produção e apropriação do espaço urbano.

4. A ATUAÇÃO DO CIRCUITO SECUNDÁRIO DE CAPITAL NO PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO SETOR SUL DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO ENTRE 1990 E 2010.

É importante destacar, nesse período, a atuação da iniciativa privada uma vez que o Plano Diretor de 1995 e o Projeto Ribeirão Preto 2001, elaborados no período de 1993 a 1996, propuseram como instrumento para a produção e gestão da cidade a parceria público-privada. Atuação impulsionada pela instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997.

Nesse sentido, apresenta-se, nesse Capítulo, a atuação do “circuito secundário de capital” com destaque para a formação e os empreendimentos desenvolvidos pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, Grupo Iguatemi Empresa de Shopping Centers e Grupo AlphaVille Urbanismo por estabelecerem um padrão de ocupação no setor sul da cidade de Ribeirão Preto caracterizado por condomínios e loteamentos de pequeno médio e grande porte que passaram a incluir funções urbanas, servidos por infraestrutura e equipamentos urbanos na escala da vizinhança, bairro, cidade e regional para atender o consumidor de média e alta renda, empreendimentos estruturados a partir de âncoras multifuncionais que definiram uma nova centralidade e atraíram investimentos de outras empresas que passaram a atuar na cidade de Ribeirão Preto.

4.1. A ATUAÇÃO DO GDU GRUPO DE DESENVOLVIMENTO URBANO NO PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO SETOR SUL DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO ENTRE 1990 E 2010.

A terra é sempre um investimento atraente, graças ao seu caráter flexível e aos incentivos produzidos pelas relações vigentes de produção – é continuamente transferida de dono e reestruturada à medida que o circuito secundário retira capital de outras formas de investimento que ajudam diretamente a produtividade industrial. Consequentemente, a forma que o espaço de assentamento assume não é necessariamente benéfica a qualquer um, com exceção dos que lucram no setor imobiliário (GOTTDIENER, 1993, p.268).

O GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, nome fantasia, ou GDU Incorporações e Construções Ltda., razão social, foi instituído juridicamente em 20/05/1992, com a participação das empresas Habiarte Barc Construtores Ltda., Protenco Projetos Técnicos e Construções Ltda., Cedro Construtora e Incorporadora Ltda., Engindus Engenharia Industrial Ltda., e Ilimiconstru Projetos e Construções Ltda..⁷⁵

⁷⁵ Nome fantasia: G D U Grupo de Desenvolvimento Urbano. Razão social: G D U Incorporações e Construções Ltda.
Data de abertura: 20/5/1992.

Constata-se que de forma direta ou indireta os diretores do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano estavam inseridos no setor imobiliário contribuindo para que o mesmo pudesse estabelecer uma nova forma de atuar no mercado imobiliário da cidade. Nesse sentido, apresenta-se a seguir os empreendimentos lançados pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano no período de 1990 a 2010. Todos, localizados no setor Sul, indicado pelo Plano Diretor de 1995 como um dos Vetores de Crescimento da cidade, estruturados a partir de âncoras multifuncionais que definiram uma nova centralidade para atender a população de média e alta renda.

- Chácara da Associação das Irmãs Ursulinas, localizada próxima ao cruzamento das avenidas Presidente Vargas e Professor João Fiusa, Subsetores Sul 3 e Sul 4, que resultou no arruamento e desmembramento do Jardim Santa Ângela aprovado por Decreto em 1996.
- Fazenda Nova Aliança, localizada na rodovia José Fregonesi junto ao Anel Viário - Contorno Sul, que resultou nos loteamentos: Nova Aliança aprovado por Decreto em 2000 no Subsetor Sul 5; Jardim Botânico aprovado por Decreto em 2002 no Subsetores Sul 3, 6 e 7; e, Nova Aliança Sul aprovado por Decreto em 2004 no Subsetor Sul 10.
- Fazenda Olhos D'Água, localizada no prolongamento da avenida Professor João Fiusa, próxima ao Anel Viário - Contorno Sul e a rodovia José Fregonesi, Subsetor Sul 9, que resultou nos loteamentos Borda da Mata, Borda do Parque, Bela Vista e Bugarville aprovados por Decreto em 2010.

4.1.1. JARDIM SANTA ÂNGELA

A história da atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano está associada, a uma operação imobiliária que envolveu as propriedades da Associação das Irmãs Ursulinas de Ribeirão Preto, congregação religiosa vinculada à igreja católica, e, por isso, recorro novamente às palavras de Lages “Sacrossanta aliança entre o céu e o latifúndio” (LAGES, 1996, p.211).

Endereço: R Dr Joao Gomes Rocha, 69, Sala 01, Jardim Irajá, Ribeirão Preto, SP, CEP 14020-550, Brasil.

Natureza jurídica: Sociedade Empresária Limitada - Código 2062.

Status da empresa: Ativa.

Atividade econômica principal: Construção de edifícios - CNAE 4120400.

Quadro societário: Habiart Barc Construtores Ltda. – Paulo Tadeu Ribalta de Barros; Protenco projetos técnicos e Construções Ltda. – Moacir Fauzer Castelli; Cedro Construtora e Incorporadora Ltda. – Gerson Alves de Mello; Engindus Engenharia Industrial Ltda. – Carlos Eduardo Ferraz de Laurentiis; e, Illimiconstru Projetos e Construções Ltda. – Edvaldo Calil Pereira Jardim.

Essa história tem início em 1987 quando a Associação das Irmãs Ursulinas procurou a Construtora Hochtief do Brasil para viabilizar a construção de uma nova unidade para o Colégio Santa Úrsula de Ribeirão Preto. A Associação das Irmãs Ursulinas era proprietária de duas áreas: área 1, no setor Sul da cidade, próxima ao cruzamento entre as avenidas Presidente Vargas e Professor João Fiusa, uma gleba com área de 532.860,00 m²; e, área 2, no Centro da Cidade, delimitada pelas ruas São José, Garibaldi, Campos Sales e Prudente de Moraes, com área de aproximadamente 10 mil m², local onde funcionava o Colégio Santa Úrsula e, atualmente, o Shopping Santa Úrsula conforme localizações apresentadas nas figuras 98a e 98b.



Legenda

- 1** Área 1 - Setor sul da cidade, próxima ao cruzamento entre as avenidas Presidente Vargas e Professor João Fiusa, uma gleba com área de aproximadamente 350 mil m².
- Área 2 - Centro da Cidade, delimitada pelas ruas São José, Garibaldi, Campos Sales e Prudente de Moraes, com área de aproximadamente 10 mil m².
- Perímetro do Quadrilátero Central.
- Avenida Professor João Fiusa.
- Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi (após o Anel Viário – Contorno Sul).
- Anel Viário – Contorno Sul.
- Ribeirão Shopping.

Figura 98a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Jardim Santa Ângela. À esquerda.

Figura 98b: Mapa parcial dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização do Loteamento Jardim Santa Ângela. À direita.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>. Acessado em 17/10/2015; e no Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/lotemento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 13/08/2016.

Inicialmente, foi realizada uma avaliação das propriedades por um consultor independente, contratado pela Construtora Hochtief, mas a negociação não foi viabilizada uma vez que o valor não atingiu os recursos financeiros necessários para a construção do Colégio. Na ocasião, a Construtora Hochtief chegou a apresentar um estudo com base no parcelamento do solo da gleba em lotes de 250 m² que mostrou-se inviável.

A negociação concretizou-se em 1995 quando a Construtora Hochtief assumiu a construção do Colégio recebendo em troca o terreno da área do Centro da Cidade e parte da gleba localizada no setor Sul da cidade, ficando para a Associação das Irmãs Ursulinas 80 mil m² para a construção da nova unidade do Colégio Santa Úrsula dos 352.860,00 m² da gleba, ver foto aérea com a localização da área apresentada na figura 99.



Legenda

Gleba da Associação das Irmãs Ursulinas.

Figura 99: Foto aérea com a localização da Gleba das Irmãs Ursulinas com interferência da autora.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto.

Para viabilizar esta operação Imobiliária a Construtora Hochtief estabeleceu uma parceria com o GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano que idealizou e submeteu à aprovação municipal o projeto (arruamento e desmembramento) denominado Jardim Santa Ângela e, por fim, comercializou os lotes. Segundo André Glogowsky, diretor superintendente da Construtora Hochtief, "criamos um bairro em Ribeirão Preto"⁷⁶, Barros, diretor do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano acrescentou, "Idealizamos então terrenos com planejamento adequado, cujas dimensões proporcionassem conforto, garagens maiores, com recuos"⁷⁷.

Segundo André Glogowsky⁷⁸, o patrimônio das freiras avaliado, inicialmente, em sete milhões de dólares transformou-se em 28,4 milhões de dólares em 1996. A valorização do local em função do desenvolvimento da região viabilizou a operação imobiliária uma vez que os investimentos necessários para a construção do Colégio, considerando a infraestrutura

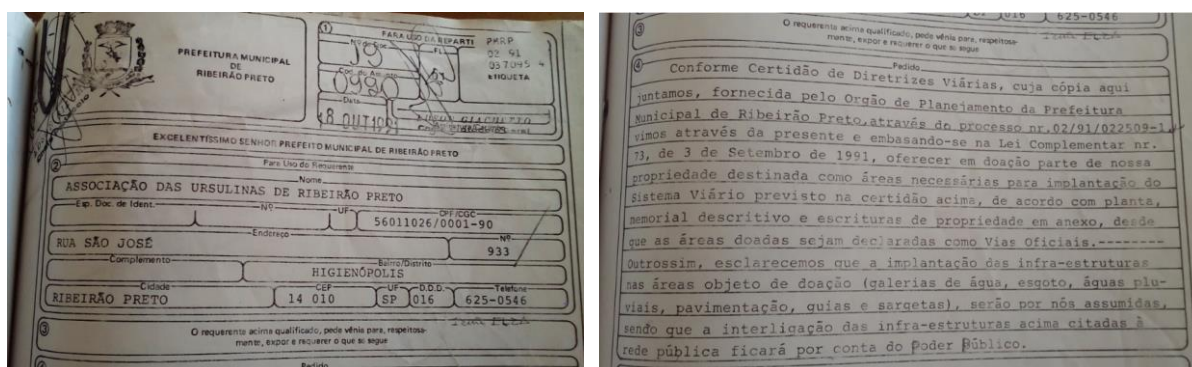
⁷⁶ CAPOZZI, Simone. Deu certo. In PINIWEB. 18/10/1999. Disponível em <http://piniweb.pini.com.br/construcao/noticias/deu-certo-85762-1.aspx>. Acesso em 16/06/2015.

⁷⁷ Idem.

⁷⁸ Idem.

necessária foram de dezoito milhões de dólares. A área do Centro da Cidade foi comprada pelo grupo Catarinense Almeida Junior que definiu como empreendimento para o local um shopping center, ficando a cargo da Construtora Hochtief a construção do mesmo.

Salienta-se, entretanto, que o processo para a aprovação do empreendimento⁷⁹ ocorreu a partir da doação de parte da área para sistema viário através do projeto de Arruamento processo nº 037095-4, protocolado em 18/10/1991 (ver figura 100a e 100b) pelos proprietários da área e aprovado por Decreto nº 481 em 15/12/1992, conforme apresentado nas figuras 101a e 101b.



Figuras 100a e 100b: Fragmentos do Requerimento com a indicação para doação do sistema viário por parte da Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto à Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.
Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

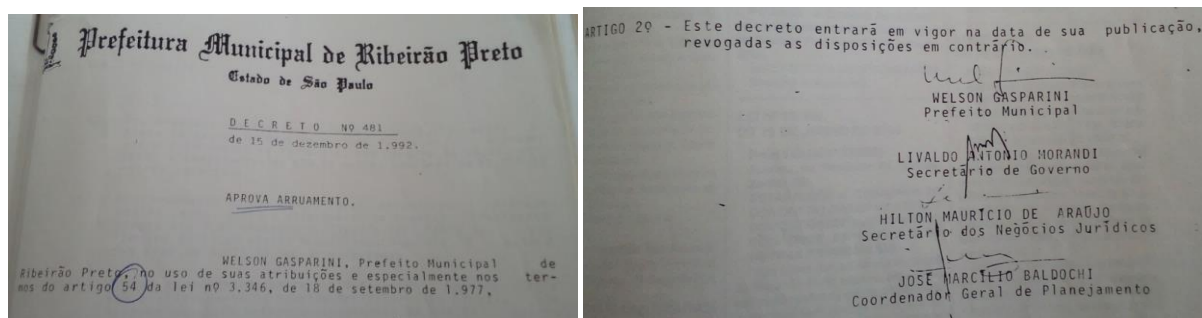


Figura 101a e 101b: Fragmento do documento com a indicação da aprovação do projeto de Arruamento proposto pela Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto por parte da Prefeitura do Município de Ribeirão Preto.
Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Procedimento questionado na justiça através da Ação Popular nº 2684241/4 - Comarca de Ribeirão Preto - tendo como apelante Antonio Trevisan e outros e apelados a Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto, a Prefeitura de Ribeirão Preto e o prefeito Welson Gasparini, com o argumento que a área deveria ser objeto de parcelamento de solo através da modalidade Loteamento com as devidas doações de áreas conforme legislação vigente (Lei Federal nº

⁷⁹ Ver processo de aprovação nº 037095-4, protocolado em 18/10/1991. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

6766/79 e Lei Municipal nº 3346/77). Destaca-se o Artigo 57 Capítulo VIII - Da abertura ou prolongamento de vias públicas de circulação da Lei Municipal nº 3346/77:

Em hipótese nenhuma se poderá dar prosseguimento a processo que trate de abertura ou prolongamento de vias de circulação se ficar caracterizado que o mesmo se trata de loteamento e não de arruamento.

Parágrafo Único – No caso deste artigo o processo será arquivado.

A área doada para o sistema viário através do projeto de Arruamento totalizaram 58.491,54 m² e através do parcelamento de solo da área pela modalidade Loteamento o total de áreas a ser doada para o sistema viário deveria ser de 70.572, m², equivalente a 20% do total da área da gleba (352.860,00 m²), conforme legislação vigente (Lei Federal nº 6766/79 e Lei Municipal nº 3346/77). A diferença de áreas a ser doada é significativa 12.080,00 m², 17,11% a menos do que foi doado.

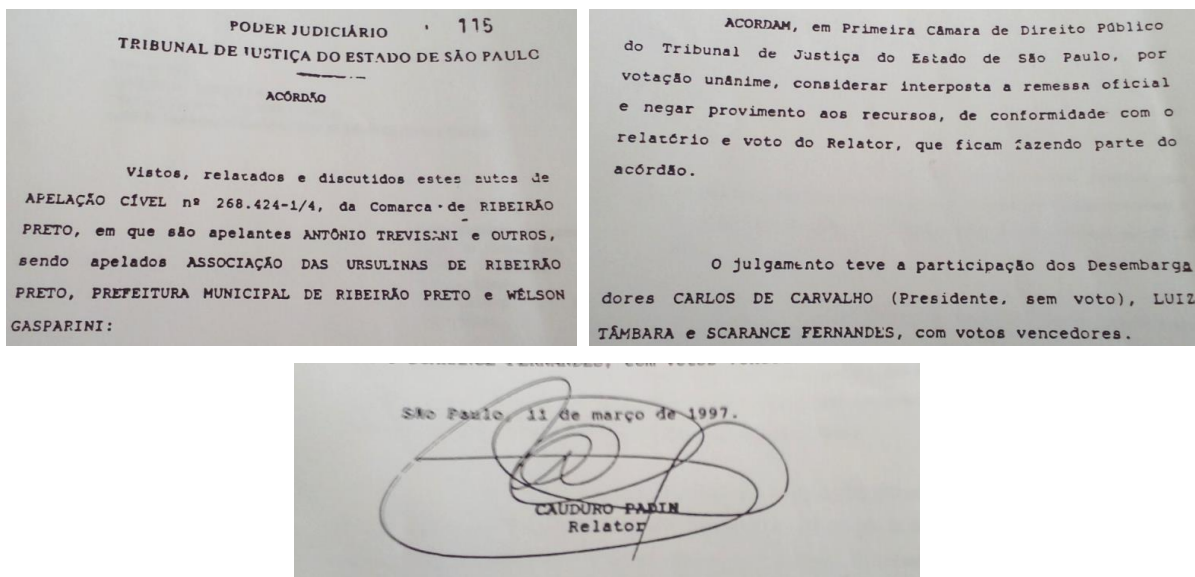


Figura 102a, 102b e 102c: Fragmentos do documento com a indicação da aprovação do projeto de Arruamento proposto pela Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto pelo Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. PMRP.

Entretanto, a ação foi julgada e os argumentos apresentados pela acusação considerados improcedentes, conforme fragmentos do documento apresentados nas figuras 102a, 102b e 102c. Observa-se, ainda, que a Lei Federal nº 6766/79 além da doação de 20% de área para o sistema viário previa, também, a doação de 10% da área para áreas verdes e 5% para área institucional e a Lei Municipal nº 3346/77 além da doação de 20% de área para o sistema viário previa, também, a doação de 15% da área para áreas verdes e 5% para área institucional, o que por fim não ocorreu neste empreendimento.

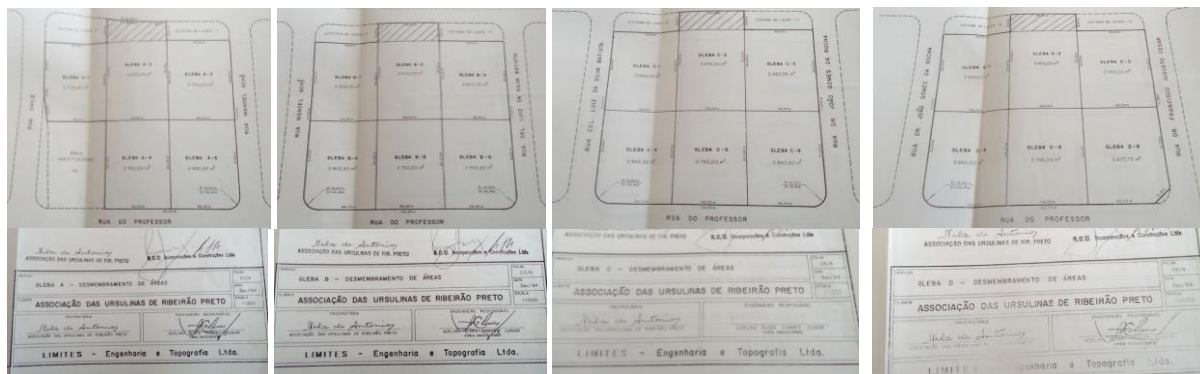


Figura 103a, 103b, 103c e 103d: Fragmentos do documento referente ao projeto de Desmembramento proposto pela Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto para as glebas remanescentes A, B, C e D localizadas na avenida professor João Fiusa. Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. PMRP.

Das glebas remanescentes destacam-se as glebas A, B, C e D localizadas na avenida professor João Fiusa que foram parceladas conforme projeto de Desmembramento apresentados nas figuras 103a, 103b, 103c e 103d sem, no entanto, a doação das áreas devidas, conforme legislação vigente (Lei Federal nº 6766/79 e Lei Municipal nº 3346/77).



Legenda

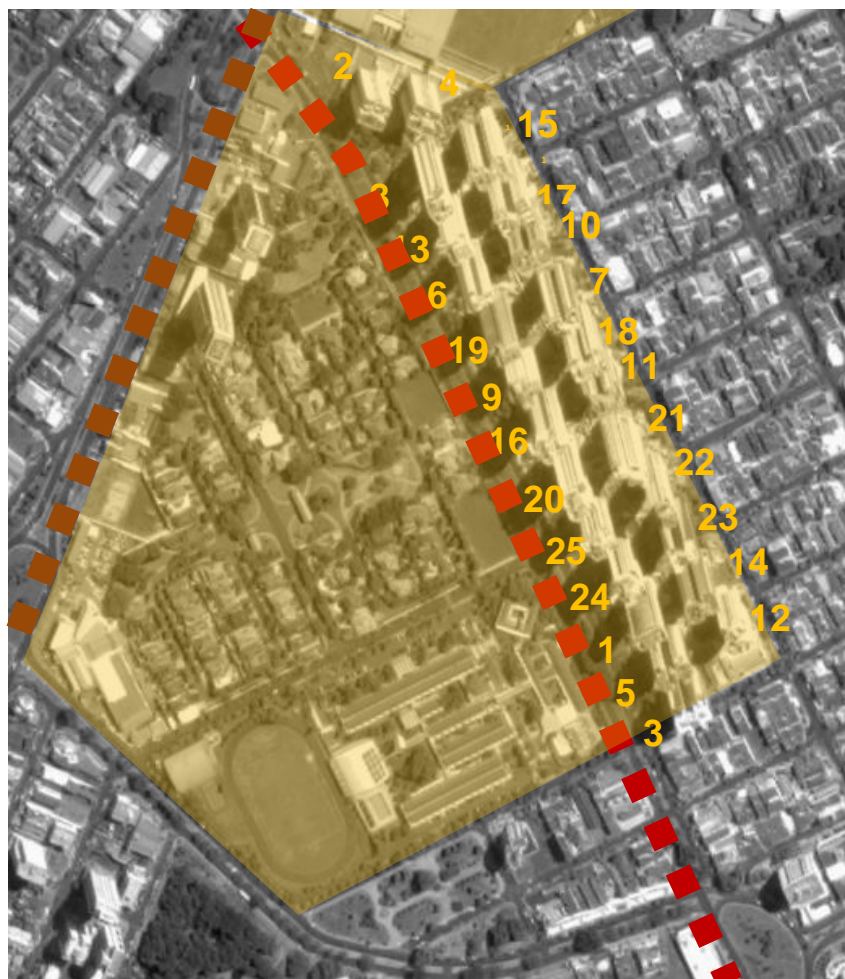
- Gleba da Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto.
- Conjunto Residencial Tipo R-1, morfologia horizontal de alto padrão com lotes entre 500 e 1000 m²: Monterey Condo Park, 1996.
- Conjunto Residencial Tipo R-1, morfologia horizontal de alto padrão com lotes entre 500 e 1000 m²: Carmel Condo Park, 1996.
- Condomínios Urbanísticos Residenciais de morfologia vertical de alto padrão que foram sendo construídos no período entre 2000 e 2010.
- Colégio Santa Úrsula.
- Sistema viário doado através do Projeto de Arruamento – processo nº 037095/91.
- Avenida Presidente Vargas.

Figura 104: Mapa com a indicação das glebas resultantes do projeto de Arruamento proposto pela Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 15/08/2016.

O empreendimento resultou em 2 conjuntos residenciais do tipo R-1, de morfologia horizontal de alto padrão com lotes entre 500 e 1000 m², os condomínios Monterey Condo Park e Carmel

Condo Park em 1996; 25 condomínios urbanísticos residenciais de morfologia vertical de alto padrão que foram sendo construídos no período entre 2000 e 2010 e um condomínio comercial (ver mapa de localização apresentado na figura 104).



Legenda

- ■ ■ ■ ■ Avenida Professor João Fiusa.
- ■ ■ ■ ■ Avenida Presidente Vargas.
- Área com os empreendimentos resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela.

1

Sequência de lançamentos por data de aprovação na SPGPRP dos condomínios urbanísticos residenciais de morfologia vertical de alto padrão que foram sendo construídos no período entre 2000 e 2010.

Figura 105: Imagem aérea com a Localização do Loteamento Jardim Santa Ângela, com interferência da autora.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2073476,-47.8081077,1486m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 15/08/2016.

O primeiro edifício na avenida Professor João Fiusa foi o Ville de Quebec, construído pela construtora Habiarte Incorporação e Construção, empresa na qual Paulo Tadeu Ribalta de Barros ocupava o cargo de diretor e como apresentado, anteriormente, um dos fundadores do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. Em 1998, a construtora Habiarte Incorporação e Construção fez outro lançamento, o edifício Pensilvânia.

CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS RESIDENCIAIS DE MORFOLOGIA VERTICAL DE ALTO PADRÃO			
Nº	Edifício	Construtora	Data aprovação
1	Vila de Quebec	Habiarte Incorporação e Construção	1999

2	Candeias	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2000
3	Pensylvânia	Habiarte Incorporação e Construção	2000
4	Cambuí	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2001
5	Grand Payase	Copema Engenharia e Construções	2001
6	Vitória Hill	Habiarte Incorporação e Construção	2001
7	La Défense	Copema Engenharia e Construções	2002
8	British Columbia	Habiarte Incorporação e Construção	2002
9	Saint Etienne	Copema Engenharia e Construções	2003
10	Philadelfia	Habiarte Incorporação e Construção	2003
11	Toulouse	Copema Engenharia e Construções	2004
12	Genève	Copema Engenharia e Construções	2004
13	Estocolmo	Habiarte Incorporação e Construção	2005
14	Montreaux	Copema Engenharia e Construções	2005
15	Atlanta	Habiarte Incorporação e Construção	2006
16	Sur Del Jardim	Copema Engenharia e Construções	2007
17	Dinamarca	Habiarte Incorporação e Construção	2009
18	Saint Pierre	Copema Engenharia e Construções	2010
19	Place de Vosges	Copema Engenharia e Construções	2010
20	Velasquez	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010
21	Monet	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010
22	Rodin Berlim	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010
23	Rembrandt	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010
24	Van Gogh	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010
25	Matisse	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2010

Figura 106: Quadro com a sequência de lançamento por data de aprovação na SPGPRP dos condomínios urbanísticos residenciais de morfologia vertical de alto padrão que foram sendo construídos no período entre 1999 e 2010.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/08/2016.

Estes edifícios integram o conjunto de 25 edifícios previstos pelos projetos construídos a partir de uma logística de valorização dos imóveis pelas empresas Habiarte Incorporação e Construção em parceria com as empresas Copema Engenharia e Construções, Pereira Alvim Incorporadora e Construtora e Stéfani Nogueira Incorporação e Construção, conforme imagem aérea com a localização dos empreendimentos resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela apresentada na figura 105 e quadro com a sequência de lançamentos por data de aprovação na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto dos condomínios urbanísticos residenciais de morfologia vertical de alto padrão construídos no período entre 2000 e 2010 apresentado na figura 106.

A ocupação da avenida Professor João Fiusa ocorreu em três etapas: a primeira etapa entre as avenidas Presidente Vargas e José Adolfo Bianco Molina, a segunda etapa entre a avenida José Adolfo Bianco Molina e o Anel viário – Contorno Sul, conhecida como altos da Fiusa, considerada a parte mais nobre da avenida e, a terceira etapa, a partir do Anel Viário – Contorno Sul com prolongamento da avenida Professor João Fiusa para viabilização de empreendimentos na Fazenda Olhos D' Água que para Carlos Henrique Fortes Guimarães, diretor da imobiliária Fortes Guimarães, "Vai ser outro filé mignon"⁸⁰.

⁸⁰ BONATO, José Antônio. Av. João Fiusa - Avenida de R\$ 1 bi. In GAZETA DE RIBEIRÃO. 18/03/2006. Disponível em <http://www.imobiliariapiramide.com.br/ribeirao-preto/Not%C3%83%C2%ADcias/Av.-Jo%C3%A3o-Fiusa---Avenida-de-R%-1-bi.-1065>. Acessado em 29/04/2015.

Na estimativa do mercado imobiliário o valor de todos os novos empreendimentos localizados na avenida Professor João Fiusa atingiu em 2006, R\$ 1 bilhão, o equivalente a 20% do PIB anual de Ribeirão Preto. O metro quadrado mais caro da cidade encontrava-se no trecho entre a Presidente Vargas e o Anel Viário – Contorno Sul, chegando a R\$ 2.700 o metro quadrado construído em 2006. Para Carlos Henrique Fortes Guimarães, “morar na avenida Professor João Fiusa era o sonho de consumo da classe média alta ribeirão-pretana”⁸¹.

"As pessoas dão muito valor em morar na João Fiusa. A avenida é uma verdadeira grife"⁸², definiu Andréa Nascimento, gerente comercial da Rossi Incorporação e Construção. Empresa que lançou um condomínio residencial de morfologia horizontal em 2002 e, com o sucesso das vendas, lançou outros empreendimentos: o L' Essence, edifício de 25 pavimentos, e o condomínio residencial de morfologia horizontal Terra Brasilis.

QUADRO COM INDICAÇÃO DA TAXA DE VALORIZAÇÃO MONETÁRIA DE TERRENOS E OU IMÓVEIS LOCALIZADOS NA AVENIDA PROFESSOR JOÃO FIUSA.				
Avenida Professor João Fiusa	Cadastro nº	Valores Venais para o m ² de terrenos e imóveis		Taxa de valorização dos terrenos e ou imóveis (%)
		Planta Genérica de Valores de 2001 (R\$)	Planta Genérica de Valores de 2012 (R\$)	
Entre a avenida Presidente Vargas e o cruzamento com as avenidas José Adolfo Bianco Molina e Wladimir Ferreira Meirelles. Subsetores Sul 3 e Sul 4	4434356	187,50	1423,93	659,43
	4434363	230,50	1049,58	355,84
	4611215	165,00	1748,64	959,78
	4611214	165,00	1748,64	959,78
	4611222	64,50	1142,92	1771,97
	4611235	64,50	1142,92	1771,97
Entre o cruzamento das avenidas José Adolfo Bianco Molina e Wladimir Ferreira Meirelles até o Anel Viário – Contorno Sul. Subsetores Sul 7 e Sul 4	4611219	64,50	1142,92	1771,97
	4434389	187,50	1423,93	659,43
	4434377	187,50	1423,93	659,43
	4434396	230,50	2025,68	779,77
	4434403	230,50	2025,68	779,77
	4434411	230,50	2025,68	779,77
	4431228	230,50	2025,68	779,77
	4431236	230,50	2025,68	779,77
4431246	165,00	2025,68	1227,68	
4431254	165,00	2025,68	1227,68	
4431260	64,50	2025,68	3140,42	

Figura 107: Quadro com indicação da Valorização monetária de terrenos e ou imóveis localizados na avenida Professor João Fiusa.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Lei Complementar nº 1279, de 28 de dezembro de 2001. Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Município, altera dispositivo do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=4950>. Acessado em 15/08/2016.

Lei Complementar nº 2572, de 28 de dezembro de 2012. Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Município, altera dispositivo do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=34620>. Acessado em 15/08/2016.

O sucesso mercadológico representado pelas vendas de todos esses empreendimentos, para Figueira (2013, p. 26), impulsionou a valorização e a expansão desta avenida e a contínua utilização destes modelos para habitação de alto padrão. A valorização dos imóveis na avenida Professor João Fiusa pode ser observada através da análise dos valores venais

⁸¹ Idem.

⁸² Idem.

constantes na Planta Genérica apresentada na figura 107. Com destaque para os parâmetros e critérios estabelecidos nos artigos 2º e 3º da Lei Complementar nº 1279/2001:

Artigo 2º - No que tange aos terrenos:

I) se, eventualmente, a via pública, ou logradouro, não constar da Tabela Genérica de Valores de Terrenos, Anexo I, aplicar-se-á, nos imóveis nela situados, os valores vigentes nas vias adjacentes ou em áreas equivalentes;

II) de esquina, com testada para mais de uma via pública, ou logradouro, serão tributados pelo maior valor aplicável, acrescido de 10% (dez por cento);

III) nos casos singulares, de terrenos particularmente desvalorizados em virtude de formas extravagantes, de conformações topográficas muito desfavoráveis, defeitos físicos acentuados, pela passagem de curso de água, ou, ainda, sujeitos a inundações, e, também, em outros casos em que a aplicação dos processos de ordem geral estatuído possa conduzir à tributação manifestamente injusta ou extravagante poderá ser concedido desconto de até 50% (cinquenta por cento) do padrão local, por despacho fundamentado do Secretário da Fazenda, em regular processo administrativo;

Artigo 3º - No que tange às construções:

I) para as edículas, aplicar-se-á o valor unitário, equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor unitário da construção principal; os porões habitáveis de padrão inferior ao da construção principal, serão lançados como edícula;

Como, também, para os parâmetros e critérios estabelecidos nos artigos 2º e 3º da Lei Complementar nº 2572/2012:

Art. 2º. No que tange aos imóveis:

I - se, eventualmente, a via pública, ou logradouro, não constar da Tabela Genérica de Valores de Terrenos, Anexo I, aplicar-se-á, nos imóveis nela situados valores apurados pelo setor técnico competente da administração através de pesquisa de mercado;

II - de esquina ou que possuam testada para mais de uma via pública, ou logradouro com valores distintos, serão tributados pelo maior valor aplicável, acrescido de 10% (dez por cento);

III - nos casos singulares, de terrenos particularmente desvalorizados em virtude de formas extravagantes, de conformações topográficas muito desfavoráveis, defeitos físicos acentuados, pela passagem de curso de água, ou, ainda, sujeitos às inundações, e, também, em outros casos em que a aplicação dos processos de ordem geral estatuído possa conduzir à tributação manifestamente injusta ou extravagante poderá ser concedido desconto de até 50% (cinquenta por cento) do padrão local, por despacho fundamentado do Secretário Municipal da Fazenda, em regular processo administrativo.

Art. 3º. No que tange às construções, para as edículas, garagens e coberturas, aplicar-se-á o valor unitário equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor unitário da

construção principal, desde que comprovadamente seja padrão inferior ao da construção principal.

Para Figueira (2013, p. 43),

O espaço urbano parece, então, ter uma única dimensão: a de mercadoria, cuja imagem deve atrair o capital necessário ao desenvolvimento local. Ela deixa de ser pensada sob a ótica social da política para responder de forma eficiente às demandas econômicas.

O surgimento desses novos espaços na cidade levou a elite, segundo Silva (2004, p. 271),

a abandonar o centro e também a ocupar as áreas valorizadas pelo capital imobiliário [...] proliferaram-se os loteamentos mais valorizados da última década, cujo apelo mercadológico tem sido os mesmos dos subúrbios-jardins de um século atrás nas metrópoles europeias: tranquilidade, segurança, lazer e áreas verdes, associado à facilidade de acessos.

4.1.2. NOVA ALIANÇA

Implantado na Fazenda Nova Aliança com INCRA nº 6130880043598 o Loteamento Nova Aliança foi idealizado de acordo com as diretrizes de produção e organização do espaço físico do município de Ribeirão Preto estabelecidas no Plano Diretor de 1995 e especializado no Projeto Ribeirão Preto 2001. A área localiza-se, conforme pode-se observar nas figuras 108a e 108b, no Setor Sul – Vetor de Crescimento da área urbanizada da cidade, no eixo estruturado pelo sistema viário composto pelos corredores comerciais das avenidas Presidente Vargas, Adelmo Perdizza e Independência, junto ao Anel Viário – Contorno Sul.

O Loteamento Nova Aliança foi a primeira Unidade de Ocupação Planejada (UOP), implantada na cidade de Ribeirão Preto, produzida por meio da parceria entre a iniciativa privada e órgãos públicos municipal e estadual com a justificativa de promover a ocupação de vazios intraurbanos, considerando como limite o Anel Viário da cidade.

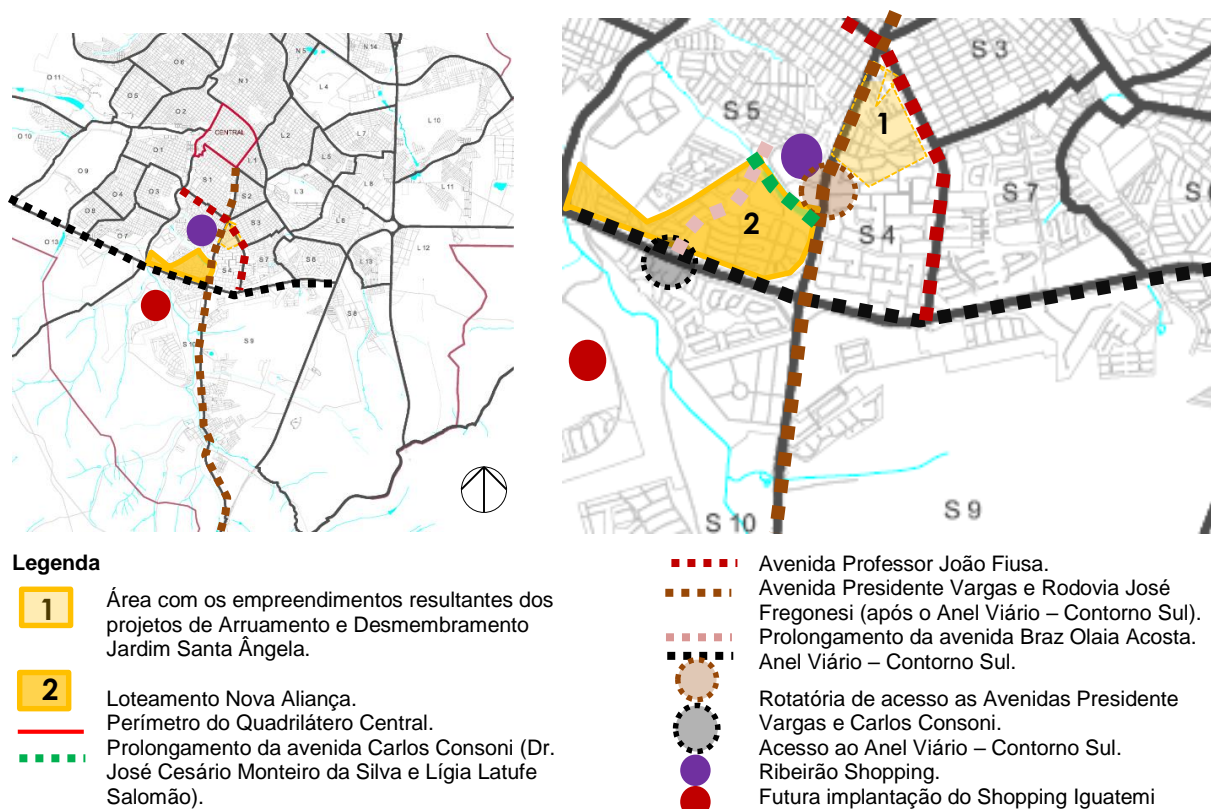


Figura 108a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Nova Aliança. À esquerda.

Figura 108b: Mapa parcial dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela e Jardim Nova Aliança. À direita.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>. Acessado em 15/08/2015; e no Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/08/2016.

O Loteamento Nova Aliança foi idealizado e executado pela parceria entre as empresas GDU Incorporações e Construções Ltda., Ipê Roxo Comércio e Participações Ltda., MSB Administração e Comércio Ltda., e Figueira Branca Comércio e Participações Ltda., proprietários da área, com projeto do escritório Contart e Takano Arquitetos para atender as classes de renda média e alta.

Coube ao governo municipal de Ribeirão Preto as obras viárias de conexão dos eixos de circulação da cidade aos eixos de circulação do loteamento, com a extensão da avenida Braz Olaia Acosta, atual Dr. José Cesário Monteiro da Silva, que passou a ser um novo acesso ao Ribeirão Shopping, e o entroncamento da avenida Presidente Vargas, principal acesso para o setor Sul, com a Carlos Consoni, ao bairro Jardim Canadá, que resultou em uma rotatória, conforme pode-se observar no Projeto Aprovado pelo Decreto nº 124/140 pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto para o Loteamento Nova Aliança em 2000, apresentado em duas folhas na figura 109a, parte 1 e na figura 109b, parte 2.

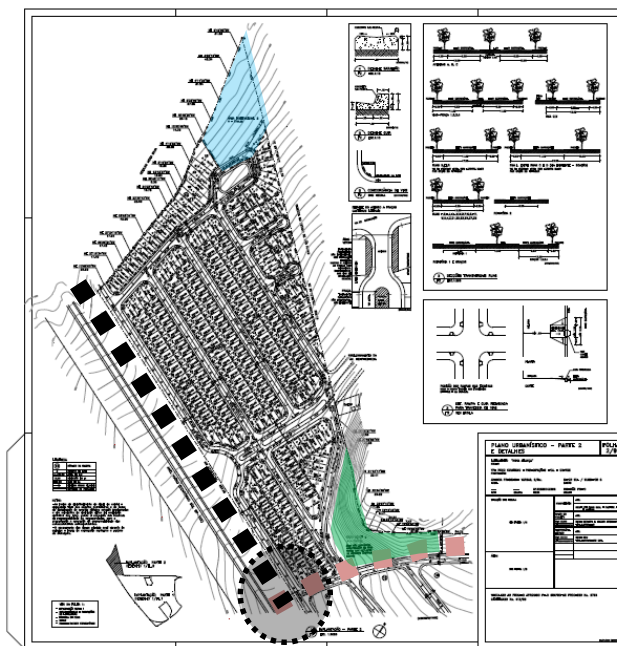


Legenda

- ■ ■ ■ ■ Prolongamento da Avenida Carlos Consoni (Dr. José Cesário Monteiro da Silva e Lígia Latufe Salomão).
- ■ ■ ■ ■ Prolongamento da Avenida Braz Olaia Acosta.
- ■ ■ ■ ■ Avenida Presidente Vargas.
- ■ ■ ■ ■ Anel Viário – Contorno Sul.
- Rotatória do entroncamento entre as avenidas Presidente Vargas e Carlos Consoni.
- Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.
- Área Verde e Sistema de Lazer.
- Área Institucional.

Figura 109a: Projeto aprovado do Loteamento Nova Aliança, implantação parte 1 – Subsetor SUL-5 pelo Decreto nº 124/140 em 2000.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/lotemento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/08/2016.



Legenda

- Avenida Braz Olaia Acosta
- Anel Viário – Contorno Sul.
- Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.
- Área Verde e Sistema de Lazer.
- Área Institucional.

Figura 109b: Projeto aprovado do Loteamento Nova Aliança, implantação parte 1 – Subsetor SUL-5 pelo Decreto nº 124/140 em 2000.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 20/08/2016.

A área para a implantação da rotatória era de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem (DER) que a transferiu para o domínio do Governo Municipal de Ribeirão Preto para viabilizar as obras viárias necessárias para a realização do empreendimento. A participação do poder local deu-se através do direcionamento do desenvolvimento urbano que promoveu o processo de descentralização através do Plano Diretor e do projeto Ribeirão Preto 2001, como também, com alterações de índices urbanísticos dos loteamentos ao redor.

De uso misto o Loteamento Nova Aliança permitiu a construção de edifícios baixos e verticalizados para residências unifamiliares e plurifamiliares, comércio e prestação de serviços em todos os lotes. Sendo 1.225 lotes em área de 493.549,09 m² (51,16%) com predominância de área de lote entre 250 m² e 400,00 m² organizados com diferentes tipologias, conforme apresentado nas figuras 110a, 110b e 110c e taxa de ocupação 75%. População estimada em 6.125 habitantes em área de 964.793,68 m² com densidade populacional de 63,485 hab/ha. Com a doação de áreas para uso Institucional de 49.290,81m² (5,11%), Sistema Viário 263.367,92 m² (27,30%) e Área Verde e Sistema de Lazer 158.585,86 m² (16,43%).

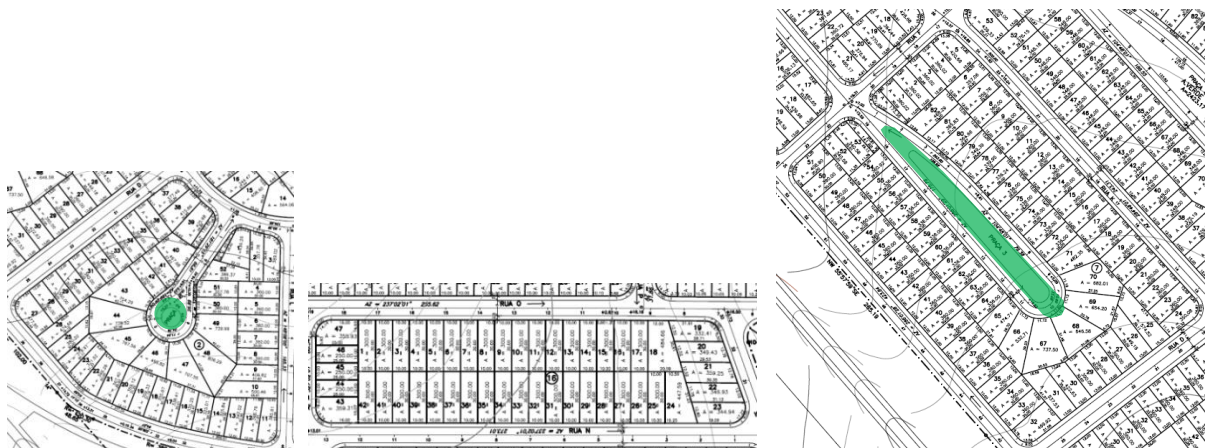


Figura 110a, 110b e 110c: Tipologias utilizadas na organização dos lotes.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/lotejamento/i28Urban-loteamento.php>. Acessado em 20/08/2016.

Nota-se, que as Áreas Verdes e Sistema de Lazer estão localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), em canteiros de avenidas, rotatórias e junto ao curso d' água, com doação viabilizada pela legislação municipal, uma vez que o Artigo 26º da Lei Municipal nº 3.346/77 sobre parcelamento do solo para fins urbanos permitia que as áreas não edificantes, ao longo dos cursos d' água, fossem computadas no índice de áreas públicas:

Os espaços de 60 (sessenta) metros reservados em cada margem ao longo dos cursos d' água para as vias arteriais, de acordo com o artigo 46 – desta lei, serão computados nos mínimos das áreas verdes, sendo de responsabilidade da Prefeitura a responsabilidade da infra-estrutura da parte relativa à via expressa e do loteador a da via secundária.

A Lei Municipal nº 3.346/77 estabelecia, ainda, no artigo 46º que “ao longo dos cursos d' água, serão reservadas áreas para sistema de via arterial cuja largura mínima será de 60,00 (sessenta) metros para cada lado das margens”, permitindo a implantação de vias para circulação de veículos. Contrariando o Artigo 2º da Lei Federal nº 4.771⁸³, de 15 de setembro de 1965, que considerava as áreas junto às margens dos cursos d' água como Área de Preservação Permanente (APP), estabelecendo no Item a:

ao longo dos rios ou de qualquer curso d' água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

- 1) de 30 (trinta) metros para os cursos d' água de menos de 10 (dez) metros de largura; (Redação dada pela Lei Federal nº 7.511 de 1986)⁸⁴.

E, no Parágrafo Único:

⁸³ BRASIL, REPÚBLICA FEDERATIVA DO. Lei 4771 de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4771.htm. Acessado em 18/06/16.

⁸⁴ BRASIL, REPÚBLICA FEDERATIVA DO. Lei 7511 de 7 de julho de 1986. Altera dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o novo Código Florestal. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7511.htm. Acessado em 18/06/16.

No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 7.803 de 18/7/1989)⁸⁵.

Como, também, o Item III do Artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 sobre parcelamento do solo para fins urbanos que determinava a reserva de faixa 'non aedificandi' nas margens de cursos d'água ao estabelecer "ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória uma faixa 'non aedificandi' de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica."

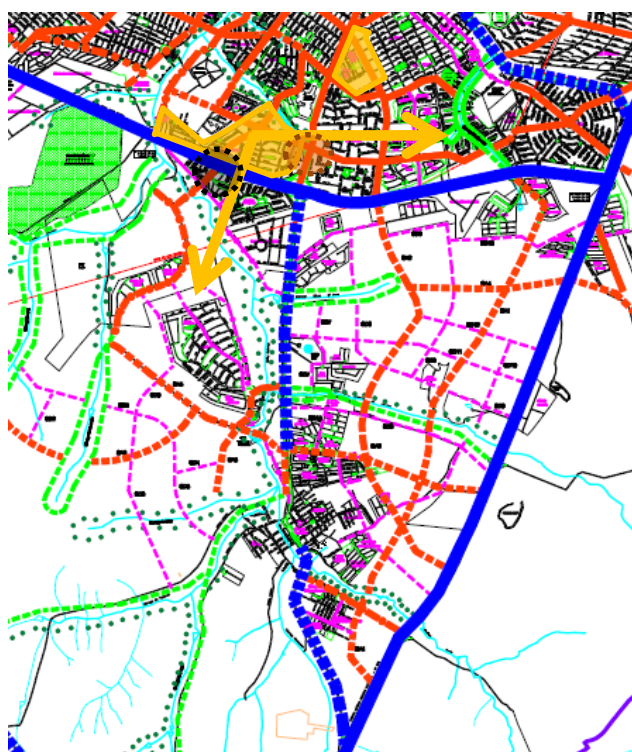
O prolongamento das avenidas Carlos Consoni e Braz Olaia Acosta proposto no projeto em consonância com as diretrizes viárias previstas no Plano Diretor de 1995 (ver figura 111) contribuiu para a viabilização de novos empreendimentos no setor Sul, especialmente, no Subsetor Sul 7 todo parcelado entre a década de 2000 e 2010. Destacam-se nesse processo o Loteamento Jardim Botânico, aprovado por Decreto Municipal em 2002, idealizado pelo GDU Incorporações e Construções Ltda em parceria com outras empresas; o Loteamento Nova Aliança Sul, aprovado por Decreto em 2004 e também idealizado pelo GDU Incorporações e Construções Ltda. em parceria com outras empresas, e o Loteamento Vila do Golfe, aprovado por Decreto em 2010 idealizado pelo Grupo Iguatemi em parceria com outras empresas.

Por outro lado observa-se que o projeto apesar de propor a conexão com os principais eixos de circulação e acesso não propôs a integração com o conjunto Habitacional João Rossi existente desde 1996. O mesmo não previu no limite da área do loteamento um sistema viário e ou Sistema de Lazer e Áreas Verdes que pudesse viabilizar esta integração.

Nota-se, também, que o Loteamento integra-se ao complexo do Ribeirão Shopping, existente desde 1981, a partir das áreas previstas em projeto como Sistema de Lazer e Áreas Verdes mas apresentadas na publicidade do empreendimento como área de implantação de Parque Urbano, que inicialmente recebeu o nome de Parque Nova Aliança e, atualmente, Parque Fernando de Freitas Monteiro da Silva (Parque das Artes). De acordo com Gomes (2009), um aspecto muito explorado pelos empreendedores como um atributo à qualidade de vida:

⁸⁵ _____. Lei nº 7803 de 18 de julho de 1989. Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7803.htm. Acessado em 18/06/16.

Com a criação de parques, utiliza-se de discursos que se relacionam à qualidade de vida, ao lazer, à natureza etc. Assim, no processo de produção e reprodução do espaço urbano também predomina o discurso da natureza, que é projetado no imaginário social através de jardins, avenidas arborizadas, fundos de vale paisagisticamente tratados, parques, praças, sendo aparentemente utilizados para o “lazer” da população (GOMES, 2009, p.2).



Legenda

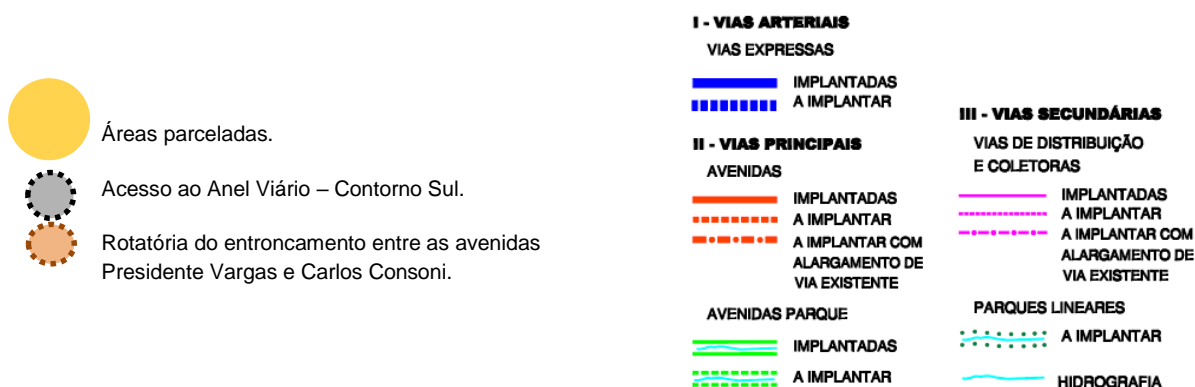


Figura 111: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995. Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

Ainda, conforme Gomes (2009, p.117):

Os parques valorizam a mercadoria terra e edificações, mas não são vendidos e comprados no mercado, ou seja, não são objetos de troca direta, não têm a característica de ser uma mercadoria cujo valor de troca possa ser mensurável. No caso da terra pública, como são as áreas dos parques, esta não tem preço de

mercado, não é comprada e vendida no mercado. A interferência, neste caso, é nas mediações. Projetados como obra pública e coletiva, os parques não têm valor de troca, em si, mas aumentam o valor de troca das proximidades onde estão instalados.

Observa-se a valorização do Sistema Viário, estruturado a partir das Áreas Verdes e do Sistema de Lazer, que, no entanto, não apresentou uma preocupação em relação à mobilidade no seu sentido mais amplo, tendo priorizado o automóvel em detrimento do pedestre. Ao mesmo tempo dificultou a utilização pela população das áreas destinadas ao Sistema de Lazer e áreas verdes uma vez que essas, majoritariamente, encontram-se nos canteiros das avenidas e nas rotatórias ou junto ao curso d'água em Área de Preservação Permanente (APP) como o Parque Nova Aliança.

O Loteamento Nova Aliança foi estruturado considerando quatro âncoras, o Ribeirão Shopping e a Universidade Paulista (UNIP), existentes desde 1981 e 1998, respectivamente, o Centro Médico implantado na década de 2000 e o Centro de Convenções que não chegou a ser implantado, conforme localização apresentada na figura 112. Essas âncoras estabeleceram-se a partir de parcerias articuladas pelos empreendedores numa operação imobiliária que garantiu o sucesso do empreendimento, no caso um novo bairro para a cidade.

A primeira âncora, o Ribeirão Shopping, composto pelo Centro Empresarial Ribeirão Shopping distribuído em dois edifícios: o Hotel Ibis Ribeirão Preto da rede Accor com 144 apartamentos voltados ao turismo de negócios distribuídos em 11 pavimentos com estacionamento e espaço para convenções, inaugurado em 2002, e o Ribeirão Office Tower administrado pela Atrium Telecom Operadora de Telecomunicações com 21 pavimentos de 635 m² com possibilidade de uso para 10 conjuntos por pavimento, inaugurado em 2005.

As empresas envolvidas neste empreendimento foram a Incorp Pres construções, VGI Gerenciamento e Incorporações, Multiplan e Bozano Simonsen Centros Comerciais. Para Bezzon (2002, p. 156) “uma parceria entre empresas privadas que atentas a dinamização desta área urbana investem em novas opções imobiliárias ampliando seus negócios e auferindo maior lucratividade”.

Ações que atraíram para esta região empresas voltadas ao comércio e prestação de serviços especializados como concessionárias de veículos importados, escolas, restaurantes, serviços de saúde, etc. para um público de média e alta renda. Segundo pesquisa divulgada pela Multiplan, empresa responsável pela administração do Ribeirão Shopping, 73% do público consumidor pertencem às classes de renda A e B.



Legenda














-  Shopping Ribeirão Preto.
-  Universidade Paulista – UNIP.
-  Centro Médico.
-  Centro de Convenções.
-  Centro Empresarial - Hotel Ibis Ribeirão Preto.
-  Centro Empresarial - Ribeirão Office Tower
-  Parque Nova Aliança em Área de Preservação Permanente (APP).
-  Conjunto Habitacional João Rossi.
-  Loteamento Nova Aliança.
-  Prolongamento da Avenida Carlos Consoni (avenidas Dr. José Cesário Monteiro da Silva e Lígia Latufe Salomão).
-  Prolongamento da Avenida Braz Olaiá Acosta.
-  Avenida Presidente Vargas.
-  Anel Viário – Contorno Sul.
-  Rotatória do entroncamento entre as avenidas Presidente Vargas e Carlos Consoni.
-  Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.
-  Ponto de ônibus.

Figura 12: Imagem aérea do Bairro Jardim Nova Aliança – Subsetor Sul 5, com interferência da autora.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2158568,-47.8235585,1484m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 20/08/2016.

Coerente com os propósitos do empreendimento, percebe-se a ausência de infraestrutura em relação ao sistema de transporte coletivo uma vez que há poucos pontos e linhas de ônibus que circulam no interior do bairro e dificultam o deslocamento da população que utiliza este serviço. Cabe destacar, também, que as áreas destinadas ao uso institucional continuam sem utilização o que significa que nenhum equipamento público como creche, escolas de ensino fundamental e ou posto de saúde foram instalados na área, equipamentos públicos que contribuiriam para integrá-lo ao Conjunto Habitacional João Rossi e à cidade.

E, por fim, observa-se que, o projeto do Loteamento Nova Aliança não incorporou os conceitos apresentados nas propostas colocadas pela Unidade de Ocupação Planejada (UOP) prevista pelo Plano Diretor de 1995 e pelo Projeto Ribeirão Preto 2001.

4.1.3. JARDIM BOTÂNICO

O Loteamento Jardim Botânico, composto por parte dos Subsetores 3, 6 e 7, situado entre dois importantes loteamentos da década de 1970 o City Ribeirão Preto e o Jardim Canadá, caracterizados pela ocupação da população de média e alta renda, também, está localizado no Setor Sul – Vetor de Crescimento da Cidade, em área remanescente de 906.968,87m² da fazenda Nova Aliança com INCRA n° 613088003409-2 (ver figuras 113a e 113b). Com acesso a partir das avenidas Portugal e Wladimir Meirelles Ferreira, prolongamento da avenida Adolfo Bianco Molina, e rua Giuseppe Cilento, prolongamento da avenida Carlos Consoni.

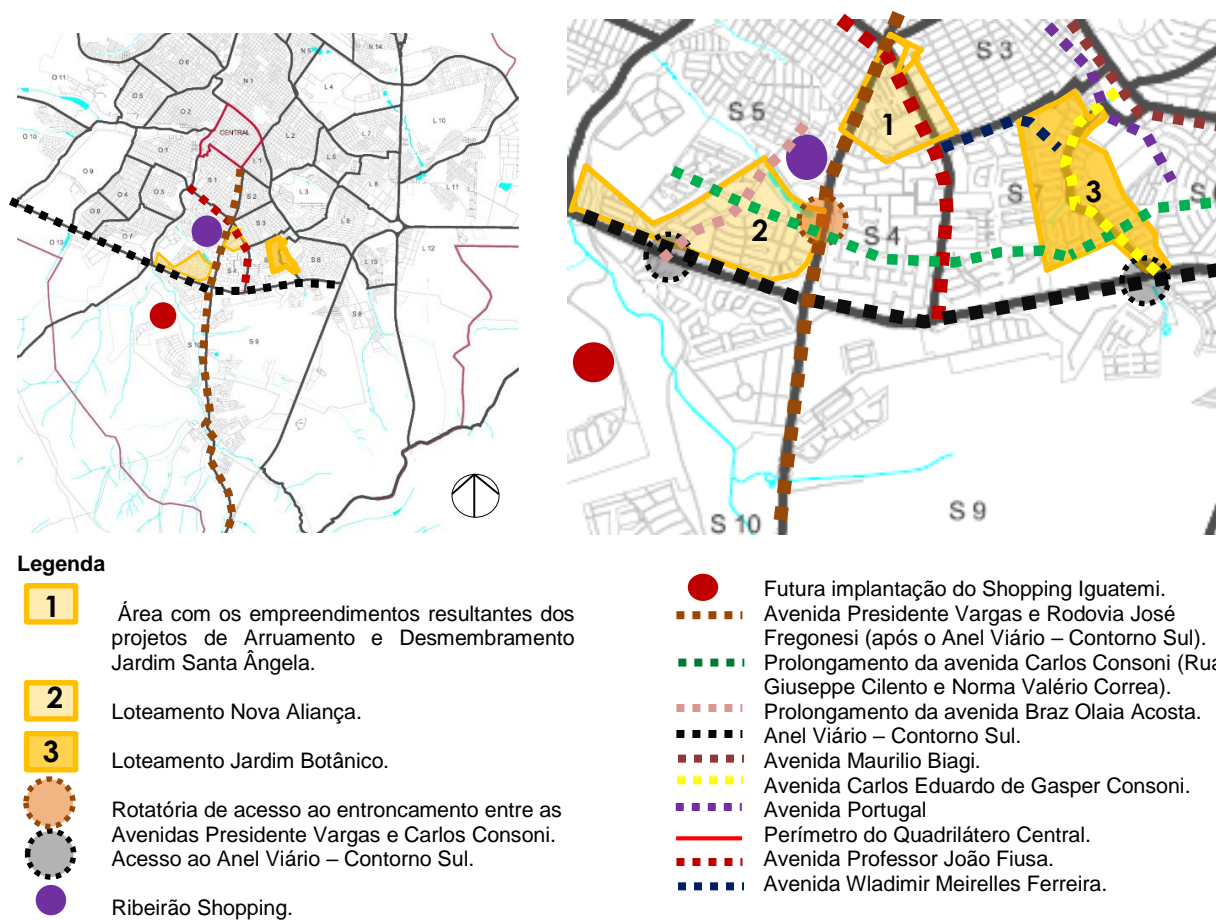


Figura 113a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Jardim Botânico. À esquerda.

Figura 113b: Mapa dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela, Jardim Nova Aliança e Jardim Botânico. À direita.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no Mapa Urbanístico de Loteamento. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 25/08/2016.

O projeto propôs o prolongamento da avenida Wladimir Meirelles Ferreira e da rua Giuseppe Cilento, como também, a avenida Carlos Eduardo de Gasper Consoni junto ao fundo de vale, a partir da avenida Portugal para possibilitar a conexão com o Anel Viário – Contorno Sul. Para viabilizar esta conexão foi necessária a doação de 5.443,57m² para o Departamento de Estrada de Rodagem (DER). Conexão que viabilizou, também, o acesso aos empreendimentos no Subsetor Sul 9.

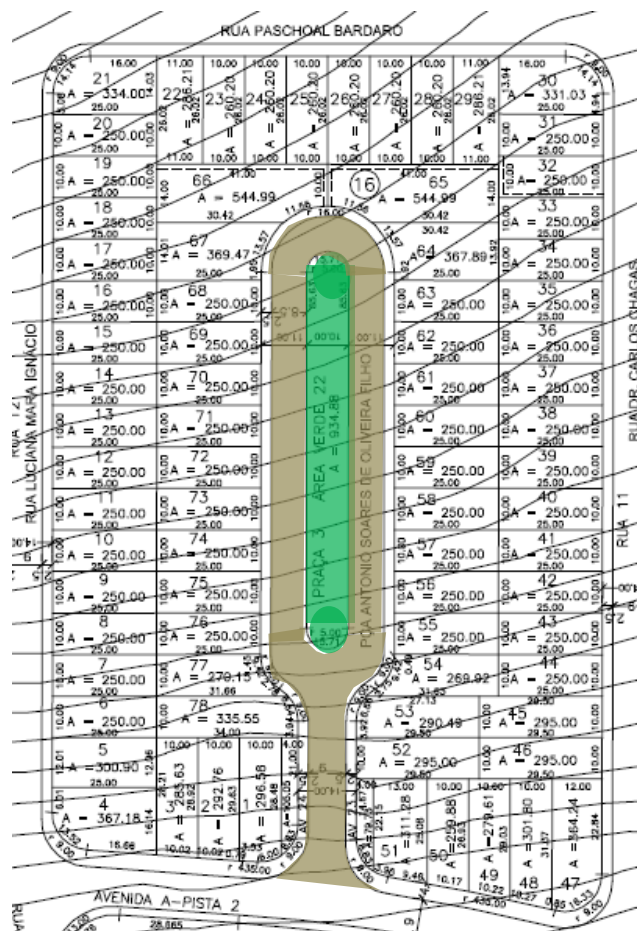


Figura 115: Tipologia de quadra padrão utilizada na organização dos lotes.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 25/08/2016.

De uso misto, com restrição de uso por tipo de lote para atender as classes de renda média e alta, o Loteamento Jardim Botânico possibilitou a construção de edifícios baixos e verticalizados para residências unifamiliares e plurifamiliares, comércio e prestação de serviços em 1.353 lotes, com lotes tipo 1, 2, 3 e 4, com predominância de área de lote entre 250 m² e 300,00 m² organizados de forma geral através de acesso ao interior da quadra, conforme apresentado na figura 115, perfazendo um total de área de lotes 415.362,01 m² (46,07%), taxa de ocupação 75% e população estimada em 23.687,40 habitantes em área de 906.968,87 m², resultando em densidade populacional de 262,74803 hab/ha. Estruturado por um viário com área de 236.323,27 (26,22%).

As tipologias adotadas foram:

Lote tipo 1: usos residencial unifamiliar e prestação de serviços até dois pavimentos; Lote tipo 2: usos residencial unifamiliar e plurifamiliar, comercial e prestação de serviços, até dois pavimentos; Lote tipo 3: usos residencial unifamiliar e plurifamiliar, comercial e prestação de

serviços para edifícios baixos; e, Lote tipo 4: usos residencial unifamiliar e plurifamiliar, comercial e prestação de serviços para até edifícios baixos e altos, ver figura 116 .

Assim como no Loteamento Nova Aliança, o projeto do Loteamento Jardim Botânico, também, organiza-se a partir do Sistema de Lazer e Áreas Verdes, aspecto muito explorado pelos empreendedores como um atributo à qualidade de vida, segundo Gomes (2009, p. 7), “objeto de consumo das elites urbanas e elemento norteador de uma nova dinâmica de produzir o espaço, fruto da ideia forjada de um ambiente que, por ser esteticamente agradável, é também ecologicamente correto.”



Figura 116: Implantação do Loteamento Jardim Botânico

Fonte: Encarte publicitário do Loteamento Jardim Botânico.

As Áreas Verdes e Sistema de Lazer são indicados no projeto aprovado com 204.309,10 m² (22,66%), composta pela faixa de servidão da linha de alta tensão da CPFL, fundo de vale do córrego São Geraldo e “Parque da Mata”, no entanto, grande parte destas áreas encontra-se em Área de Preservação Permanente (APP) e, portanto, não poderiam, como no projeto para o loteamento Nova Aliança, serem computadas como área de doação para uso, conforme determinação da Lei Federal nº 4771/65 que define:

Área de preservação permanente: área protegida nos termos dos arts. 2o e 3o desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1965, artigo 1o, inciso II).

Consta no projeto aprovado que as áreas destinadas ao uso Institucional somam 45.530,92 m² (5,05%), sendo que dentre estas 39.560,29 m² (87%) foram indicadas no local onde funcionava a pedreira da fazenda Nova Aliança. Área que somente poderia ser doada ao município após a recuperação da área degradada pelo seu proprietário conforme estabelece o Decreto Federal nº 97 de 10/04/1989⁸⁶. Nesse sentido, foi apresentado pelos empreendedores o projeto de um Parque para a recuperação ambiental desta área aos órgãos ambientais, o projeto foi aprovado pelo Departamento de Análise de Impacto Ambiental (DAIA), sendo dispensado do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) pelo Relatório Ambiental Preliminar (RAP).

A verba para a execução do projeto do Parque resultou, segundo Gomes (2009, p. 226), “de uma manobra articulada pela incorporadora com o poder público local”, uma vez que conforme a Lei Municipal nº 2.415, de 21/12/1970⁸⁷ - Código Tributário do Município de Ribeirão Preto e Lei Municipal nº 3.346/77, Parágrafo Único, Artigo 16, 10% do valor da obra destinam-se à fiscalização da mesma, mas em 2002 foi aprovada uma Lei Complementar nº 1.313 de 15/03/2002⁸⁸ que permitiu que este percentual fosse utilizado para a realização de obras públicas dentro do próprio empreendimento.

Fica o Poder Executivo autorizado, caso haja interesse da Administração Municipal, a conceder isenção dos emolumentos, taxas e contribuições de qualquer natureza, exigidos para aprovação e expedição de plantas e memoriais descritivos de loteamentos e respectiva implantação, conforme previsto no parágrafo único do artigo 16 da Lei nº 3.346/77, para os loteamentos que construírem e doarem equipamentos de saúde, sócioeducativos, parques públicos e sistemas de lazer ao Poder Público, em valor equivalente ou maior à importância devida.

⁸⁶ BRASIL, REPÚBLICA FEDERATIVA DO. Decreto nº 97632 de 10 de abril de 1989. Dispõe sobre a regulamentação do Artigo 2º, inciso VIII, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e dá outras providências. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1980-1989/D97632.htm. Acessado em 18/06/16.

⁸⁷ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Lei nº 2415 de 21 de dezembro de 1970. Dispõe sobre o sistema tributário do município de Ribeirão Preto. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692329/lei-2415-70>. Acessado em 18/06/16.

⁸⁸ _____. Lei Complementar nº1313 de 15 de março de 2002. Dá nova redação à ementa, ao caput do artigo 1º, e ao parágrafo único deste artigo, da Lei Complementar nº 876, de 28 de maio de 1999 - (isenção de taxa). <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/2002/131/1313/lei-complementar-n-1313-2002-da-nova-redacao-a-ementa-ao-caput-do-artigo-1-e-ao-paragrafo-unico-deste-artigo-da-lei-complementar-n-876-de-28-de-maio-de-1999-isencao-de-taxa>. Acessado em 18/06/16.

Cabe ressaltar que a empresa que ganhou a licitação para a execução das obras de recuperação e implantação do Parque foi a Cedro Construtora e Incorporadora, uma das cinco empresas que compõe o GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, idealizador do Loteamento Jardim Botânico, como também, o mesmo arquiteto do projeto, Silvio Contart & Takano Arquitetos, ver figura 117. Para Gomes (2009, p. 225):

O parque, idealizado como estratégia de marketing do loteamento, teve o intuito de impulsionar a valorização da área, antes mesmo de ter sido apresentado e aprovado pelo poder público. Ou seja, a incorporadora responsável pelo loteamento Jardim Botânico realizou primeiro a venda da imagem do parque, mesmo sem ele ainda existir na paisagem, e depois procedeu à execução da obra, como ela própria propôs, mas custeada pelo poder público. A paisagem, recriada, centralizada na imagem do parque como natureza, passou a ser vendida como sinônimo de qualidade de vida.

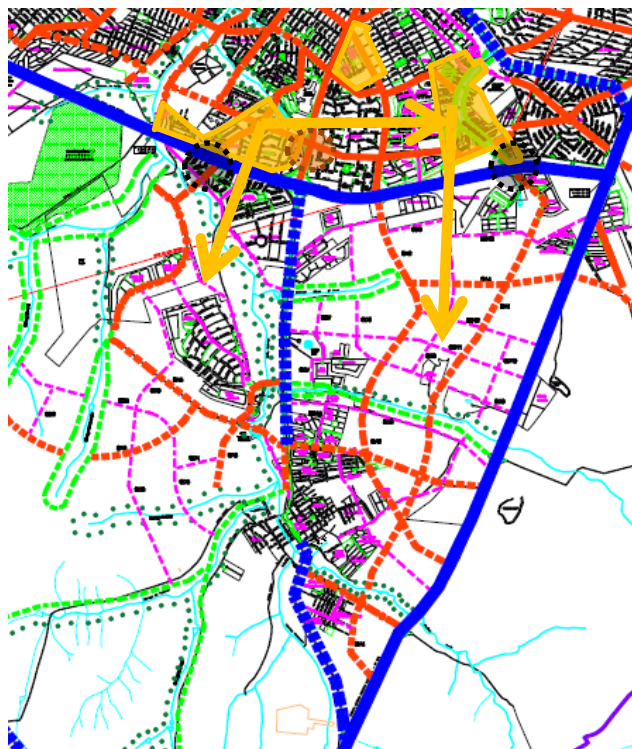


Figura 117: Planta do Parque Dr. Luis Carlos Raya.

Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto.

Com as conexões viárias previstas no projeto em consonância com as diretrizes apresentadas pelo Plano Diretor de 1995, conforme apresentada na figura 118, o novo bairro integrou-se com os bairros existentes. A Oeste, através das avenidas Wladimir Meirelles Ferreira, continuação da avenida Adolfo Bianco Molina, e da Rua Giuseppe Cilento, continuação da avenida Carlos Consoni, ao Bairro Jardim Canadá, loteamento predominantemente residencial de alto padrão de morfologia horizontal implantado no Subsetor Sul 4 na década de 1970, Conexões que valorizaram os novos empreendimentos localizados no Subsetor Sul

7, formado por loteamentos e condomínios urbanísticos residenciais de alto padrão de morfologia horizontal e vertical praticamente todo loteado entre 2000 e 2010.



Legenda

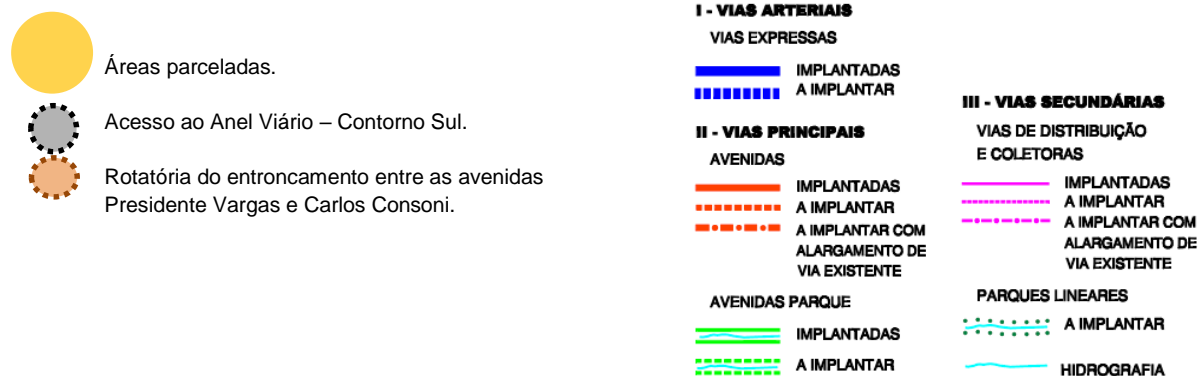


Figura 118: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.

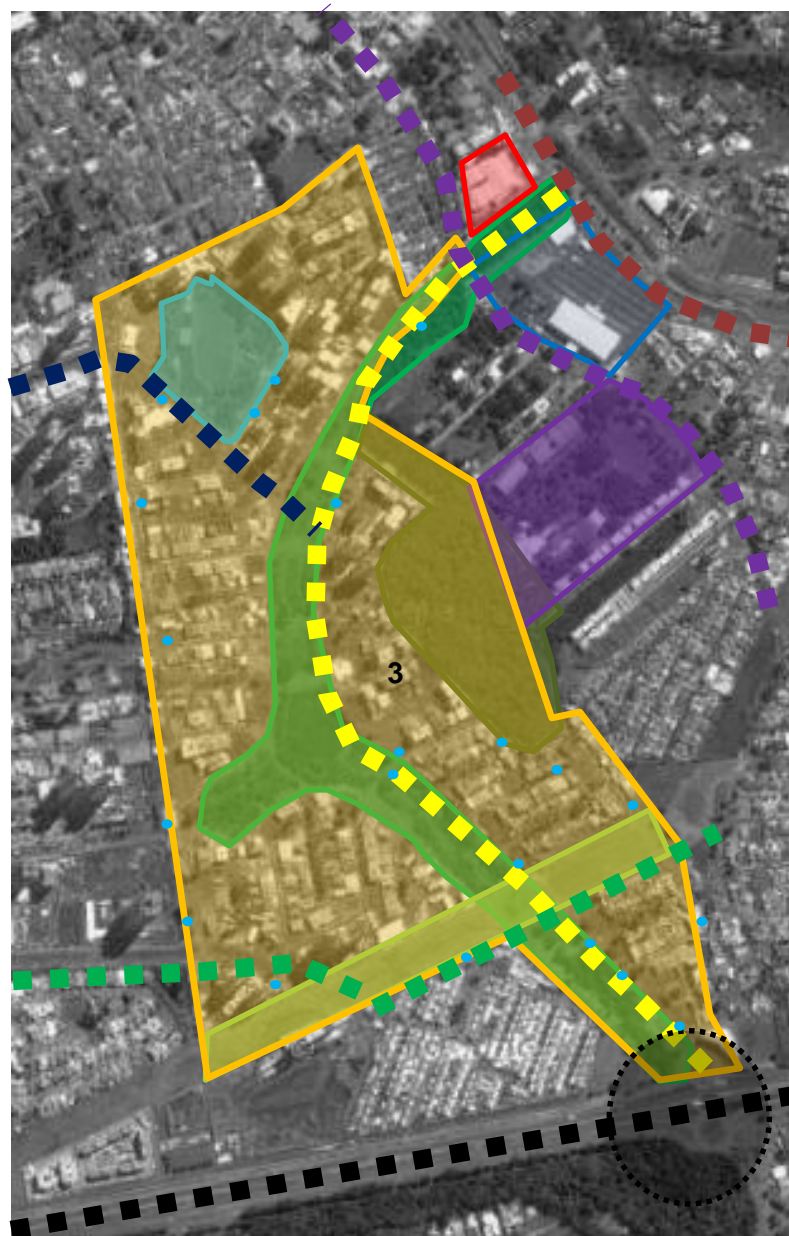
Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995. Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

A Leste o Loteamento integrou-se através da rua Giuseppe Cilento, continuação da avenida Carlos Consoni, ao bairro City Ribeirão, loteamento predominantemente residencial de alto padrão de morfologia horizontal implantado no Subsetor Sul 6, também, na década de 1970. E, ao Norte, através das avenidas Wladimir Meirelles Ferreira e Carlos Eduardo de Gaspar Consoni ao bairro Jardim Irajá de uso misto de morfologia horizontal e vertical caracterizado pela ocupação da população de renda média implantado na década de 1950 localizado no Subsetor Sul 3.

Ao Sul o Loteamento integrou-se através da conexão com Anel viário – Contorno Sul ao Subsetor Sul 9 formado por loteamentos e condomínios urbanísticos residenciais de alto padrão de morfologia horizontal, implantados predominantemente a partir da década de 2000, estruturados principalmente pela extensão do Sistema Viário previsto no Plano Diretor de 1995 com destaque para o prolongamento da avenida Professor João Fiusa que viabilizou, entre outros, o parcelamento de solo da Fazenda Olhos D' Água em 2010.

As conexões previstas entre os bairros e os investimentos públicos em equipamentos urbanos como o Parque Municipal Dr. Luis Carlos Raya, inaugurado em dezembro de 2004, atraíram para a região empresas destinadas às atividades do comércio e prestação de serviço com destaque para o Centro de Eventos Pereira Alvim com capacidade para sete mil pessoas, inaugurado em 2011; sedes de empresas ligadas aos setores financeiro e imobiliário; clínicas médicas com serviços especializados; filiais de hipermercados como as do grupo Savegnago e Pão de Açúcar e concessionárias de veículos importados instaladas na avenida Wladimir Meirelles Ferreira, levando a uma valorização da área e do entorno (figura 119).

Como no Loteamento Nova Aliança observa-se no Loteamento Jardim Botânico a valorização do sistema viário estruturado a partir das Áreas Verdes e do Sistema de Lazer, entretanto, dificultando a utilização pela população das áreas destinadas ao Sistema de Lazer e Áreas Verdes uma vez que encontram-se, majoritariamente, junto aos cursos d'água em Área de Preservação Permanente (APP), com exceção da área destinada ao Parque Luis Carlos Raya.



Legenda

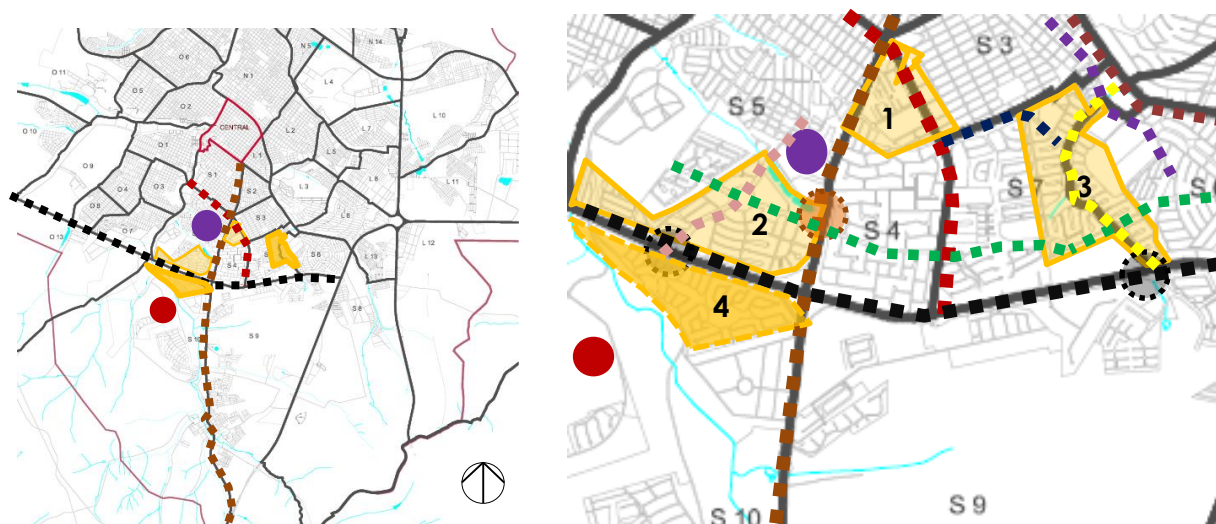
- 3 Loteamento Jardim Botânico.
- Área Verde Sistema de Lazer – Área de Preservação Permanente (APP).
- Área Institucional - Mas utilizada como parque urbano: Parque Municipal Dr. Luis Carlos Raya.
- Centro de Convenções e Eventos Pereira Alvim.
- Hipermercado do Grupo Savegnago.
- Associação Atlética Banco do Brasil.
- Rua Giuseppe Cilento (continuação da Avenida Carlos Consoni).
- Anel viário – Contorno Sul.
- Avenida Carlos Eduardo de Gasper Consoni.
- Avenida Portugal.
- Avenida Wladimir Meirelles Ferreira.
- Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.
- Ponto de ônibus.

Figura 119: Imagem aérea do Bairro Jardim Botânico – Subsetores Sul 3, Sul 6 e Sul 7, com interferência da autora.
 Fonte: Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2158568,-47.8235585,1484m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 25/08/2016.

Salienta-se, também, que com a destinação da área da pedra para a implantação do Parque o Bairro ficou sem Área Institucional para a implantação de creche, escola de ensino

fundamental e ou posto de saúde. A infraestrutura em relação ao sistema de transporte coletivo é deficitária, há poucos pontos e linhas de ônibus que circulam no interior do bairro, dificultando o acesso e o deslocamento da população que se dirige diariamente ao local para trabalhar, em contrapartida, observa-se que o deslocamento dos moradores dá-se através de transportes particulares.

4.1.4. NOVA ALIANÇA SUL



Legenda

- | | |
|---|---|
| <p>1 Área com os empreendimentos resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela.</p> <p>2 Loteamento Nova Aliança.</p> <p>3 Loteamento Jardim Botânico.</p> <p>4 Loteamento Nova Aliança Sul.</p> <p> Rotatória de acesso ao entroncamento entre as Avenidas Presidente Vargas e Carlos Consoni.</p> <p> Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.</p> <p> Futura implantação do Shopping Iguatemi.</p> <p> Ribeirão Shopping.</p> | <p> Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi (após o Anel Viário – Contorno Sul).</p> <p> Prolongamento da avenida Carlos Consoni (Rua Giuseppe Cilento e Norma Valério Correa).</p> <p> Prolongamento da avenida Braz Olaia Acosta.</p> <p> Anel Viário – Contorno Sul.</p> <p> Avenida Maurilio Biagi.</p> <p> Avenida Carlos Eduardo de Gaspar Consoni.</p> <p> Avenida Portugal</p> <p> Perímetro do Quadrilátero Central.</p> <p> Avenida Professor João Fiusa.</p> <p> Avenida Wladimir Meirelles Ferreira.</p> |
|---|---|

Figura 120a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Nova Aliança Sul. À esquerda.

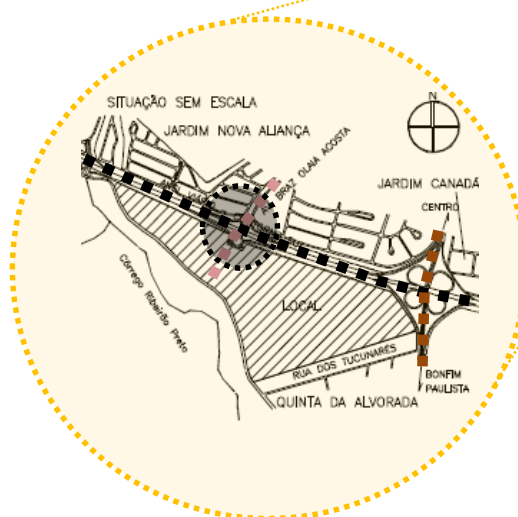
Figura 120b: Mapa parcial dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Jardim Botânico e Nova Aliança Sul. À direita.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no Mapa Urbanístico de Loteamento. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 27/08/2016.

Assim como o Loteamento Nova Aliança, o Loteamento Nova Aliança Sul, também, foi projetado de acordo com as diretrizes de produção e organização do espaço físico do município de Ribeirão Preto estabelecidas no Plano Diretor de 1995 e espacializadas no Projeto Ribeirão Preto 2001. Observa-se, no entanto, que neste último documento aparece como condomínio e não como loteamento. Localizado no Setor Sul – Vetor de Crescimento em área de expansão urbana da cidade no Subsetor Sul 10, no prolongamento da avenida

Presidente Vargas um dos principais vetores da expansão urbana, junto ao Anel Viário – Contorno Sul, conforme apresentado nas Figuras 120a e 120b.

O Loteamento Nova Aliança Sul, aprovado por Decreto nº 395 em 2004 também foi idealizado e executado em parceria entre as empresas GDU Incorporações e Construções Ltda., responsável pela implantação do Loteamento, Ipê Roxo Comércio e Participações Ltda., MSB Administração e Comércio Ltda., e Figueira Branca Comércio e Participações Ltda., proprietários da área com projeto do escritório Contart e Takano Arquitetos para atender as classes de renda média e alta.



Legenda

- ■ ■ ■ ■ A.venida Braz Olaia Acosta
- ■ ■ ■ ■ Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi após o Anel viário – Contorno Sul.
- ■ ■ ■ ■ Rodovia Anel viário – Contorno Sul.
- ■ ■ ■ ■ Áreas com acesso apenas pela Avenida Jornalista Bruno Kauffmann.
- Conexão com Anel viário – Contorno Sul.
- Área Institucional.
- Área Verde e Sistema de Lazer.

Figura 121: Projeto aprovado do Loteamento Nova Aliança Sul – Subsetor SUL-10 em 2004.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28Urban-loteamento.php>. Acessado em 28/08/2016.

Como visto, anteriormente, o prolongamento da avenida Braz Olaiá Acosta proposto no projeto do Loteamento Nova Aliança em 2000, de acordo com as diretrizes viárias previstas no Plano Diretor de 1995 (figura 121) contribuiu não só para viabilizar a implantação do Loteamento Nova Aliança Sul como também para outros empreendimentos no Subsetor Sul 10, em especial, o Loteamento Vila do Golfe aprovado em 2010 idealizado pelo Grupo Iguatemi em parceria com outras empresas, tornando-se um importante acesso ao possibilitar a conexão com o Anel Viário – Contorno Sul.

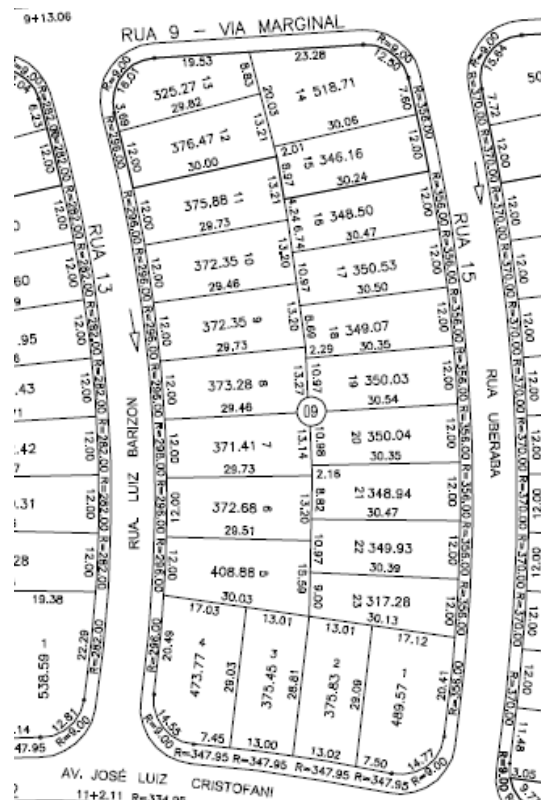


Figura 122: Tipologia de quadra padrão utilizada na organização dos lotes.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28Urban-loteamento.php>. Acessado em 28/08/2016.

De uso misto, com restrição de uso por tipo de lote para atender as classes de renda média e alta o Loteamento Nova Aliança Sul, também, possibilitou a construção de edifícios baixos e verticalizados para residências unifamiliares e plurifamiliares, comércio e prestação de serviços em 720 lotes, com lotes tipo 1, 2, 3, 4 e 5, com predominância de área de lote entre 300,00 m² e 500,00 m², organizados de forma convencional sem o acesso mais restrito com *cul-de-sac* e praças internas as quadra como previsto nos projetos anteriores, conforme apresentado na figura 122, perfazendo um total de área de lotes 316.697,46 m² (48,12%) com população estimada em 14.000 habitantes em área de 658.109,58 m², densidade populacional de 212 hab/ha e taxa de ocupação 75%:

As tipologias utilizadas foram:

- Lote tipo 1: uso residencial unifamiliar até dois pavimentos.
- Lote tipo 2: uso residencial unifamiliar e plurifamiliar até dois pavimentos.
- Lote tipo 3: uso misto: comercial, prestação de serviços, residencial unifamiliar e plurifamiliar para edifícios baixos.
- Lote tipo 4: uso misto: comercial, prestação de serviços, residencial unifamiliar e plurifamiliar para até edifícios baixos e altos.
- Lote tipo 5: uso misto: comercial, prestação de serviços, para até edifícios baixos.

Assim como nos loteamentos para o Nova Aliança e Jardim Botânico o projeto do Loteamento Nova Aliança Sul, também, organiza-se a partir do Sistema Viário com área de 169.557,95 m² (25,77%) valorizado pelo Sistema de Lazer e Áreas Verdes com 138.664,22 m² (21,07%). O que não ocorre com as áreas destinadas ao uso Institucional de 33.189,95 m² (5,04%) uma vez que estas encontram-se nas bordas do Loteamento, próximas às rodovias José Fregonesi e Anel Viário – Contorno Sul. Dificultando o acesso dos moradores do entorno aos equipamentos.

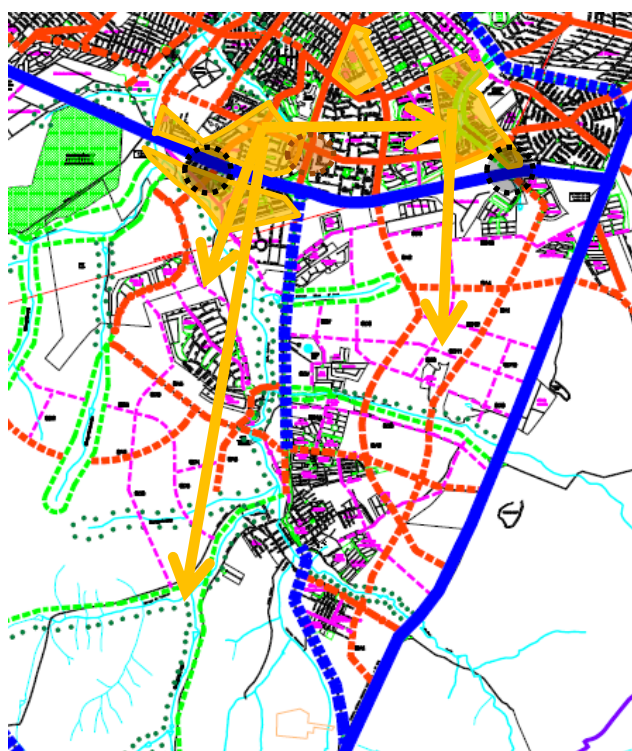
Nota-se que parte do Loteamento com fechamento de todo o perímetro com lotes e acesso apenas pela avenida Professor Bruno Kauffmann configura-se como “loteamento fechado”, possibilitando o acesso e a circulação às áreas públicas existentes neste local como ruas, Áreas Verdes e Sistema de Lazer de forma controlada.

Essa modalidade, no entanto, à época era considerada ilegal uma vez que a Lei Federal de Parcelamento do solo nº 6766/79 definia no Artigo 2º, Parágrafo 1º como Loteamento “a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação; com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Ao fechar um loteamento comete-se uma irregularidade do ponto de vista urbanístico e de cerceamento do direito de circulação. Do ponto de vista jurídico, cada comprador tem a propriedade do seu lote, inclusive com escrituras formais, mas não são proprietários das áreas públicas fechadas intramuros. Impede-se o livre acesso dos cidadãos, desafiando o direito de ir e vir de todos. (RODRIGUES, 2013, p. 153)

Observa-se na figura 123 uma logística na implantação dos loteamentos Nova Aliança em 2000 no Subsetor Sul 5 e Nova Aliança Sul em 2004 no Subsetor Sul 10. A conexão do

sistema viário realizada em consonância com as diretrizes viárias do Plano Diretor de 1995 viabilizou a implantação de outros empreendimentos no Subsetor Sul 10 como os loteamentos Vila do Golfe e Alphaville Ribeirão Preto, como também, aos empreendimentos do Subsetor Sul 9, com destaque para o loteamento da Fazenda Jardim Olhos D' Água, aprovados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública em 2010.



Legenda

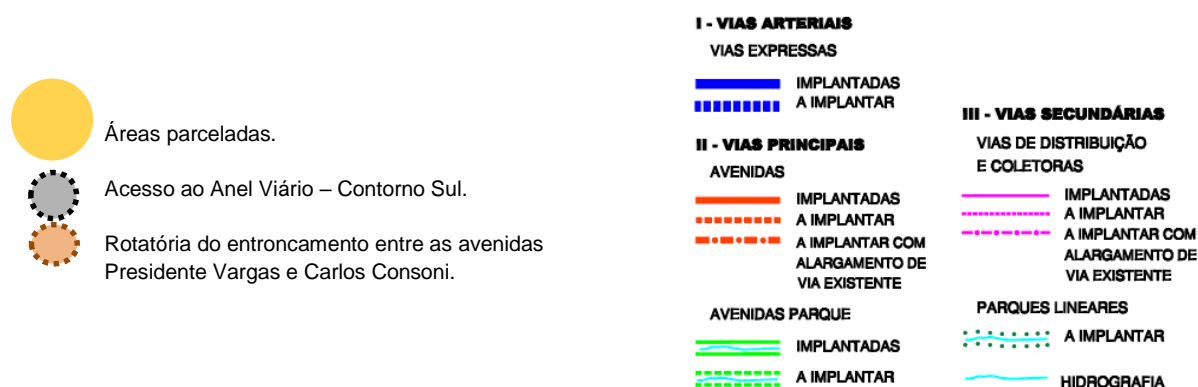
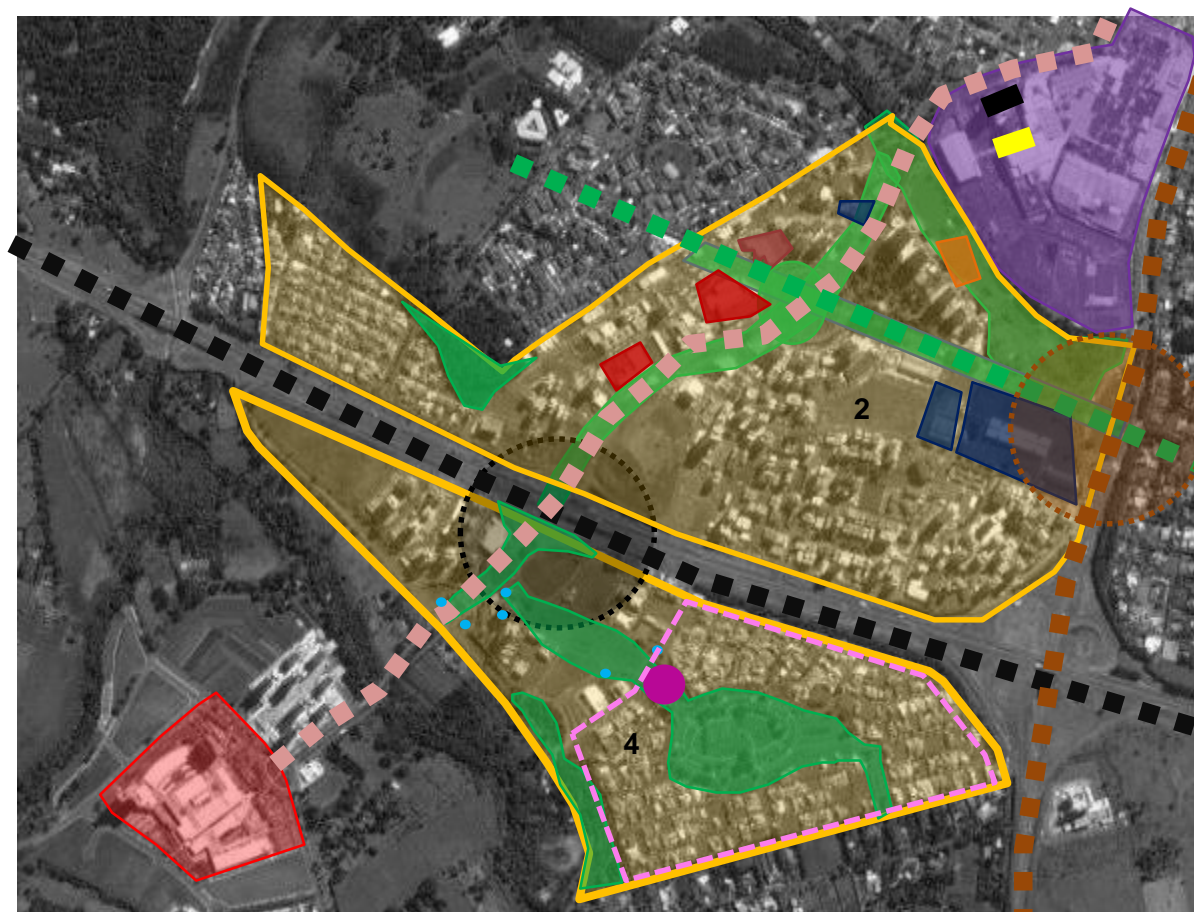


Figura 123: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995. Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

A integração entre os bairros Nova Aliança e o Nova Aliança Sul viabilizada pela conexão do sistema viário proporcionou o acesso a importantes equipamentos de comércio e prestação de serviços não apenas na escala da vizinhança, como também, na escala do bairro, da

cidade e regional, conforme apresentado na figura 124, como o Ribeirão Shopping, a Universidade Paulista – UNIP, o Centro Médico, o Centro Empresarial - Hotel Ibis Ribeirão Preto e Ribeirão Office Tower, o novo Mercado da Cidade, escolas, concessionárias de veículos nacionais e importados entre outros. Possibilidades que foram ampliadas com os empreendimentos Vila do Golfe com destaque para a implantação do Shopping Iguatemi, Alphaville Ribeirão Preto e Jardim Olhos D' Água.



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Centro Médico. | | Centro Empresarial - Ribeirão Office Tower. |
| | Centro de Convenções. | | Casa de material para construção C& C. |
| | Centro Empresarial - Hotel Ibis Ribeirão Preto. | | Concessionárias de veículos. |
| | Novo Mercado da Cidade. | | Avenida Carlos Consoni. |
| | Equipamentos na área da educação particulares - Ensino Médio e faculdades. | | Avenida Braz Olaia Acosta |
| | Ribeirão Shopping. | | Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi após o Anel viário – Contorno Sul. |
| | Shopping Iguatemi. | | Anel viário – Contorno Sul. |
| | Sistema de Lazer e áreas verdes. | | Ponto de ônibus. |
| | Rotatória do entroncamento entre as avenidas Presidente Vargas e Carlos Consoni. | | Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul. |
| | Guarita, controle de acesso e circulação. Loteamento Nova Aliança. | | Área do loteamento com acesso restrito. Loteamento Nova Aliança Sul. |
| | | | |

Figura 124: Imagem aérea dos empreendimentos Nova Aliança Sul – Subsetor Sul 10 e Jardim Nova Aliança – Subsetor Sul 9, com interferência da autora.

Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2246136,-47.8367487,2115m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 28/08/2016.

O projeto Nova Aliança Sul foi aprovado como Loteamento e, portanto, com a doação de áreas públicas Institucional, Áreas Verdes e Sistema Viário. No entanto, verifica-se que há setores do Loteamento com restrição de acesso e circulação ao público, viabilizada pela solução de implantação adotada com lotes que definem todo o perímetro da área. Com acesso controlado através de guarita e configuração de uma forma de ocupação e apropriação do espaço urbano que passou a ser utilizada na cidade: o “loteamento fechado”, Configuração que deve ser entendida, de acordo com Rodrigues (2013, p. 146), “como uma forma de segregação socioespacial única e como um produto imobiliário específico, calcado na propriedade privada da terra com incorporação da mercadoria segurança.”, ver figura 125.



Figura 125: Imagem da guarita do loteamento Nova Aliança Sul – Subsetor Sul 10.

Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@-21.223433,-47.8256207,881m/data=!3m1!1e3!5m1!1e3>. Acessado em 30/08/2016.

Para Rodrigues (2013, p. 153),

O setor da incorporação imobiliária considera este produto mais lucrativo do que os condomínios fechados, na medida em que as áreas públicas (ruas, praças e uso institucional) não são entregues à municipalidade e sobre elas não incide o IPTU (imposto Predial e Territorial Urbano). Trata-se, portanto, de apropriação privada de áreas públicas.

Para Rodrigues (2013, p. 154), os “loteamentos fechados” implicam incorporação de capital à terra e, conseqüentemente, na elevação do seu preço por metro quadrado resultando, no aumento do preço da mercadoria e nos rendimentos dos incorporadores. Levando, de acordo com Sposito (2013, p. 71), a destinação destes espaços à população de média e alta renda. Os loteamentos murados trazem, segundo Rodrigues (2013, p. 156), muitas vantagens para o setor imobiliário e ao mesmo tempo desvantagem para a cidade e para o poder público municipal responsável pela manutenção dos espaços de circulação e áreas livres que não são entregues à cidade.

4.1.5. OLHOS D'ÁGUA

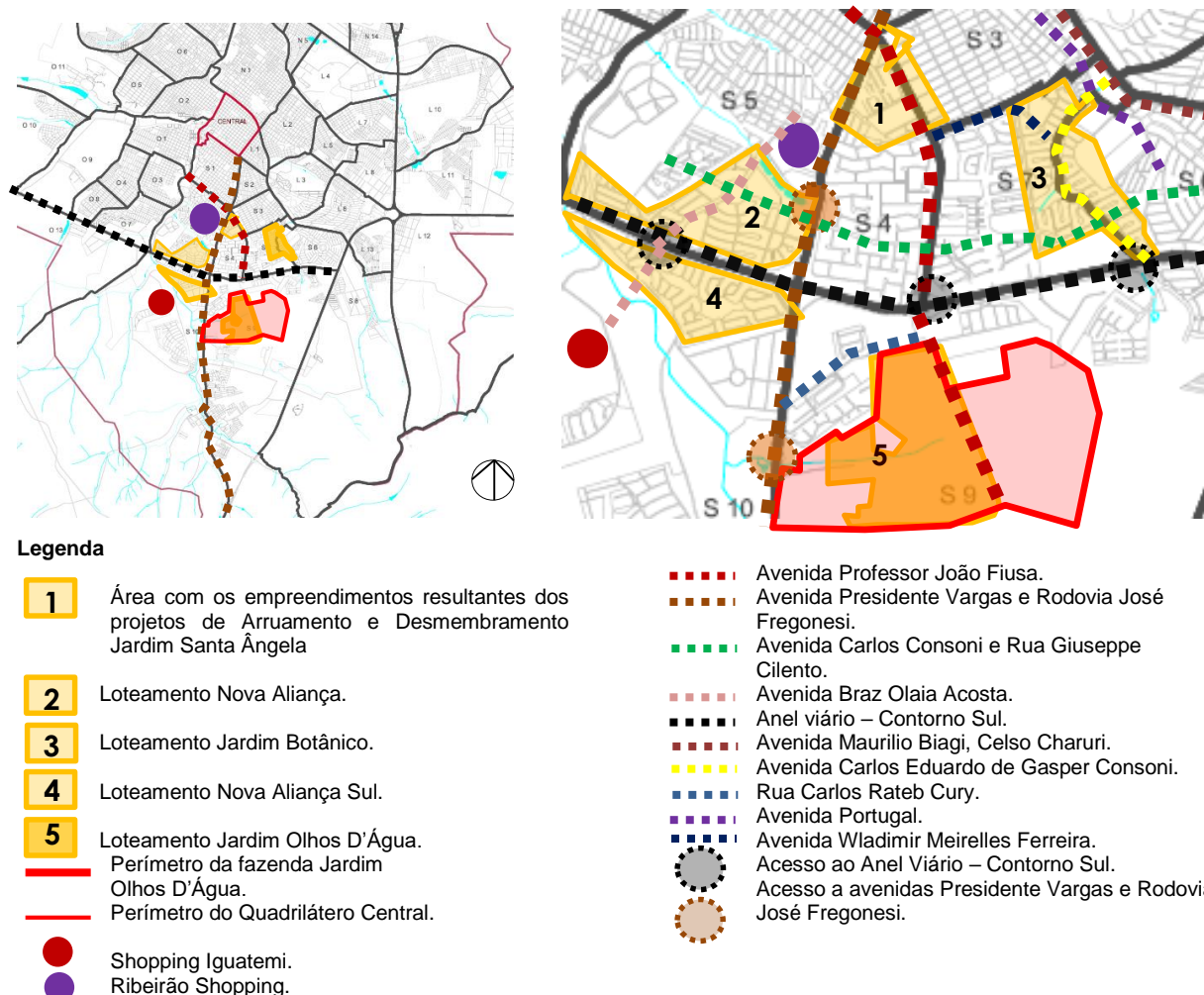


Figura 126a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Jardim Olhos D'Água. À esquerda.

Figura 126b: Mapa dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul e Jardim Olhos D'Água. À direita.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no Mapa Urbanístico de Loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 02/09/2016.

A Fazenda Olhos D'Água está localizada, conforme Plano Diretor de 1995, no Setor Sul – Vetor de Crescimento da Cidade em área de expansão urbana no Subsetor Sul 9, além do Anel viário – Contorno Sul, um dos principais vetores da expansão urbana da cidade com área total de 3.124.703,63 m², a 2 Km do Ribeirão Shopping e do Shopping Iguatemi, junto ao Tênis Country Clube, conforme apresentado nas figuras 126a e 126b. Nele o metro quadrado foi comercializado em R\$ 2600,00, no ano de 2006.⁸⁹

⁸⁹ BONATO, José Antônio. **Av. João Fiusa - Avenida de R\$ 1 bi.** In GAZETA DE RIBEIRÃO. 18/03/2006. Disponível em [http://www.imobiliariapiramide.com.br/ribeirao-preto/Not%C3%83%C2%ADcias/Av.-Jo%C3%A3o-Fiusa---Avenida-de-R\\$-1-bi.-1065](http://www.imobiliariapiramide.com.br/ribeirao-preto/Not%C3%83%C2%ADcias/Av.-Jo%C3%A3o-Fiusa---Avenida-de-R$-1-bi.-1065). Acessado em 29/04/2015.

O projeto de parcelamento da Fazenda resultou em área de 935.499,07 m², com investimentos da ordem de R\$ 1 bilhão em dez anos para implantação do empreendimento, 100 milhões na fase de loteamento e 900 milhões na construção dos edifícios e residências nos condomínios fechados, com previsão de parcelamento do remanescente da área da Fazenda.

O Planejamento foi estruturado para que futuramente, quando houver uma futura expansão da urbanização da fazenda outros parques sejam criados. Na primeira fase serão investidos R\$ 100 milhões, mas o projeto total, que deve levar até 10 anos para ser concluído, prevê um investimento na casa de R\$ 1 bilhão. (JORNAL A CIDADE, 2007)⁹⁰

O grupo gestor e idealizador do projeto foi formado por Sérgio Cardoso de Almeida Filho, proprietário da Buganville Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da fazenda Olhos D' Água e o GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, com projeto urbanístico de Silvio Contart & Takano Arquitetos, projeto arquitetônico de Marcos Tomanik Arquitetura e paisagismo do escritório Burle Marx & Cia.

Conforme Barros (2007),

Vamos aprimorar tudo o que deu certo no projeto da Fiusa e evitar aquilo que deixamos de acertar. A experiência é maior e também a maturidade. Será um projeto urbanístico e arquitetônico de alta qualidade... A experiência que o GDU (Grupo de Desenvolvimento Urbano) adquiriu para transformar a avenida João Fiusa numa das áreas mais nobres de Ribeirão Preto vai servir agora para a criação do bairro Olhos d'Água, no prolongamento da avenida, após o anel viário.⁹¹

Guimarães (2007) acrescenta,

Aquela região é o objeto de desejo imobiliário das pessoas [...] Essa região se tornou referência. A cidade cresce naturalmente para lá [...] Ribeirão Preto ganha um novo "bairro"... o novo bairro var dar continuidade aos negócios gerados com o surgimento do eixo Fíúza.⁹²

É interessante apontar a colocação de Barros ao apresentar o projeto em audiência pública no Palácio Rio Branco ao prefeito Welson Gasparini e aos secretários Wilson Laguna do Planejamento e Nicanor Lopes da Assistência Social, Barros (2007) colocou:

⁹⁰ JORNAL A CIDADE. Ribeirão ganha um novo 'bairro'. 03/06/2007.

⁹¹ Declaração de Paulo Tadeu Ribalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Uma Fiusa aprimorada, publicado na GAZETA DE RIBEIRÃO. 16/06/2006.

⁹² Declaração de João Paulo Fortes Guimarães no artigo Ribeirão ganha um novo 'bairro'. Publicado no JORNAL A CIDADE. 03 /06/2007.

Vimos trazer para o prefeito conhecer [...] e contar com sua determinação política para agilizar sua tramitação. Tudo foi feito além do que a legislação exige porque se trata de uma área muito nobre, um lugar muito bonito e não temos o direito de errar.⁹³

Mais interessante, ainda, é o registro do prefeito Gasparini (2007) ao comentar sobre o projeto: Recebemos com grande satisfação essa visita e o anúncio deste investimento tão importante. Os órgãos técnicos da prefeitura vão examinar com a cautela necessária mas com toda a rapidez para que esse investimento seja iniciado o mais breve possível. É um empreendimento, afinal, que exigirá recursos da ordem de R\$ 1 bilhão, trazendo crescimento para a cidade e, ao mesmo tempo, valorizando ao máximo as áreas verdes, o sistema viário e tudo o mais; a gente fica impressionado com o carinho e a capacidade técnica reveladas por esse projeto. Tenho certeza de que ele se enquadrará dentro das leis municipais e ambientais, podendo assim ser concretizado dentro do menor prazo possível. Fico satisfeito em sentir que essa expansão da cidade é feita de maneira profundamente humana, garantindo a qualidade de vida da nossa cidade.⁹⁴

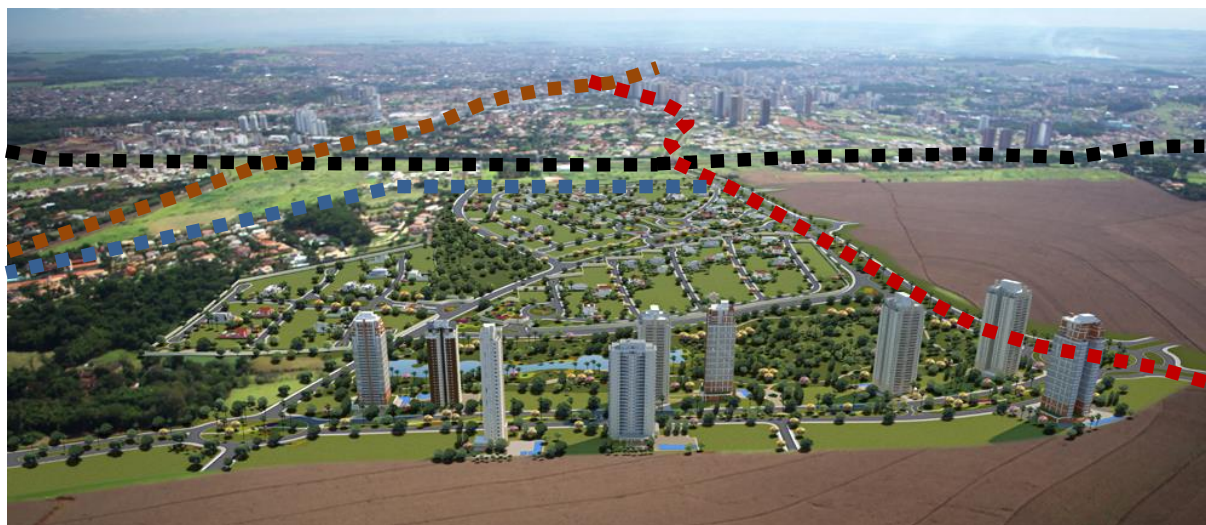


Figura 127: Encarte publicitário do projeto para a fazenda Jardim Olhos D'Água, com interferência da autora.

⁹³ RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Projeto do Jardim Fazenda Olhos D' Água é apresentado a Gasparini. Informativo da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, 31/05/2007.

⁹⁴ Idem.

Fonte: imagens extraídas do vídeo, disponível no site <http://www.bairroolhosdaqua.com>. Acessado em 10/09/2016.

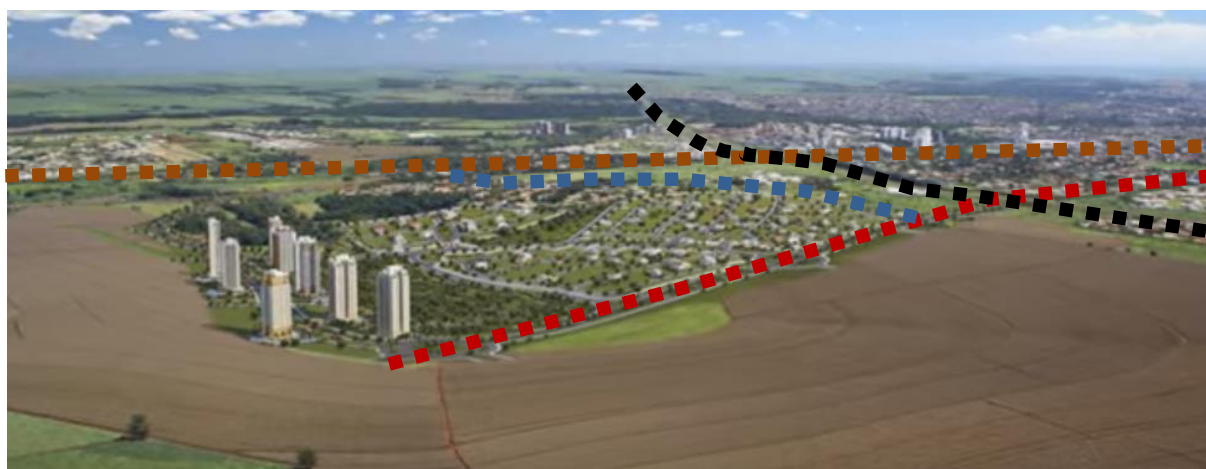


Legenda

- ■ ■ ■ Avenida Professor João Fiusa.
- ■ ■ ■ Rodovia José Fregonesi.
- ■ ■ ■ Anel Viário – Contorno Sul.
- ■ ■ ■ Rua Carlos Rateb Cury.

Figura 128: Encarte publicitário do projeto para a fazenda Jardim Olhos D'Água, com interferência da autora.

Fonte: imagens extraídas do vídeo, disponível no site <http://www.bairroolhosdaqua.com.br>. Acessado em 10/09/2016.



Legenda

- ■ ■ ■ Avenida Professor João Fiusa.
- ■ ■ ■ Rodovia José Fregonesi.
- ■ ■ ■ Anel Viário – Contorno Sul.
- ■ ■ ■ Rua Carlos Rateb Cury.

Figura 129: Encarte publicitário do projeto para a fazenda Jardim Olhos D'Água, com interferência da autora.

Fonte: imagens extraídas do vídeo, disponível no site <http://www.bairroolhosdaqua.com.br>. Acessado em 10/09/2016.

Aproveitando-se das condições locais, o projeto criou um parque com aproximadamente 120 mil metros quadrados que conta com um lago com 525 m² com capacidade para 100 milhões de litros d'água sendo utilizado como contenção das águas pluviais, nos moldes do lago do bairro Nova Aliança, cuja função é evitar enchentes no Ribeirão Preto, onde desemboca mas também transformar-se em atração turística do Setor Sul. Conforme Barros (2007) em artigo publicado no Jornal A Cidade "O parque será um ponto turístico da cidade" "Estamos fazendo

um bairro de alta qualidade urbanística e de vida⁹⁵, ver encarte publicitário apresentado nas figuras 127, 128 e 129. Segundo Gomes (2009, p. 16):

Os parques constituem simulações de natureza que, transformada, incorporada e ou produzida pelo capital público e privado, servem ao duplo propósito de oferecer condições para que esse capital se reproduza e para que as elites desfrutem de novas formas e ou novos espaços de viver bem e melhor’.

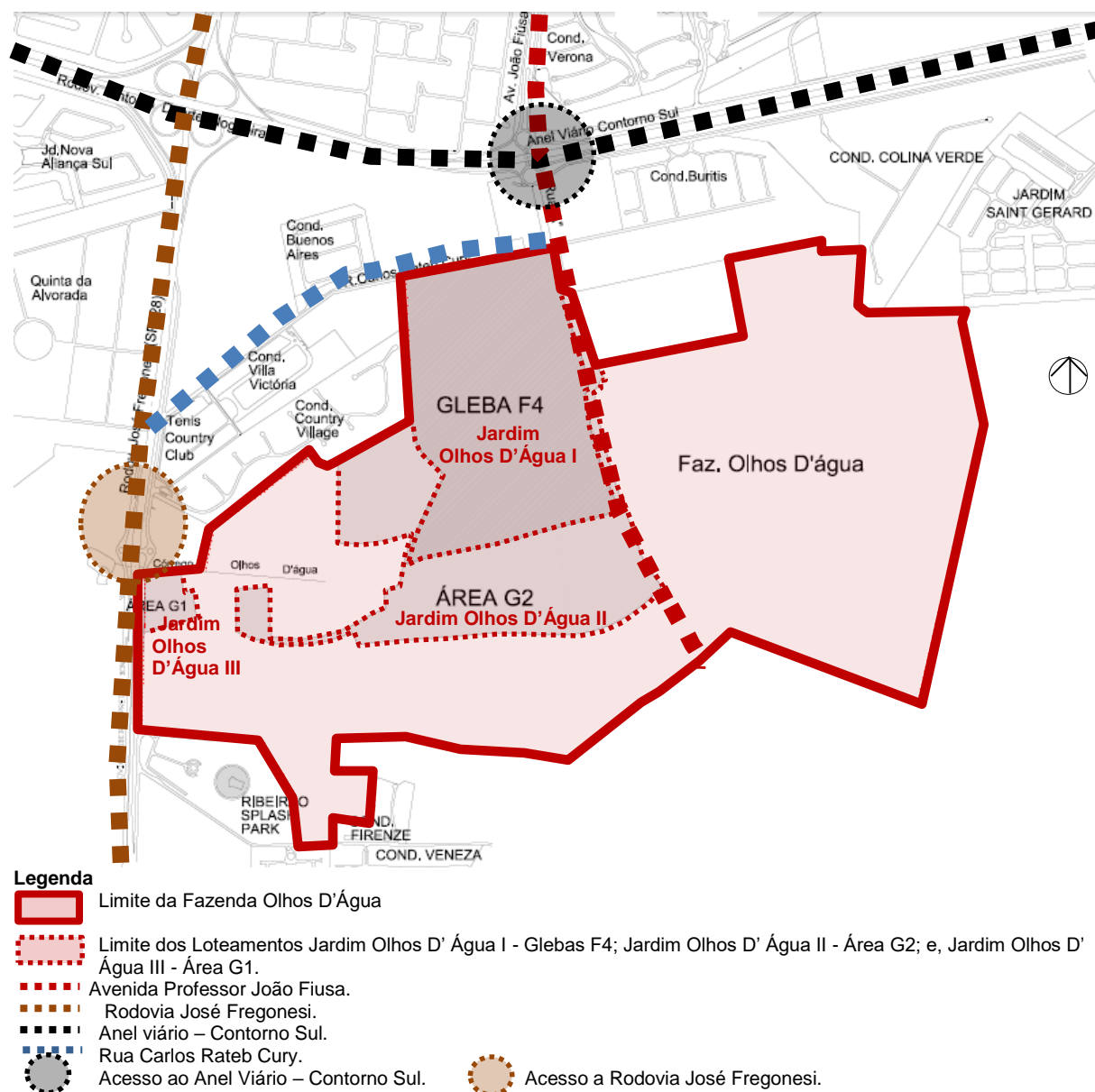
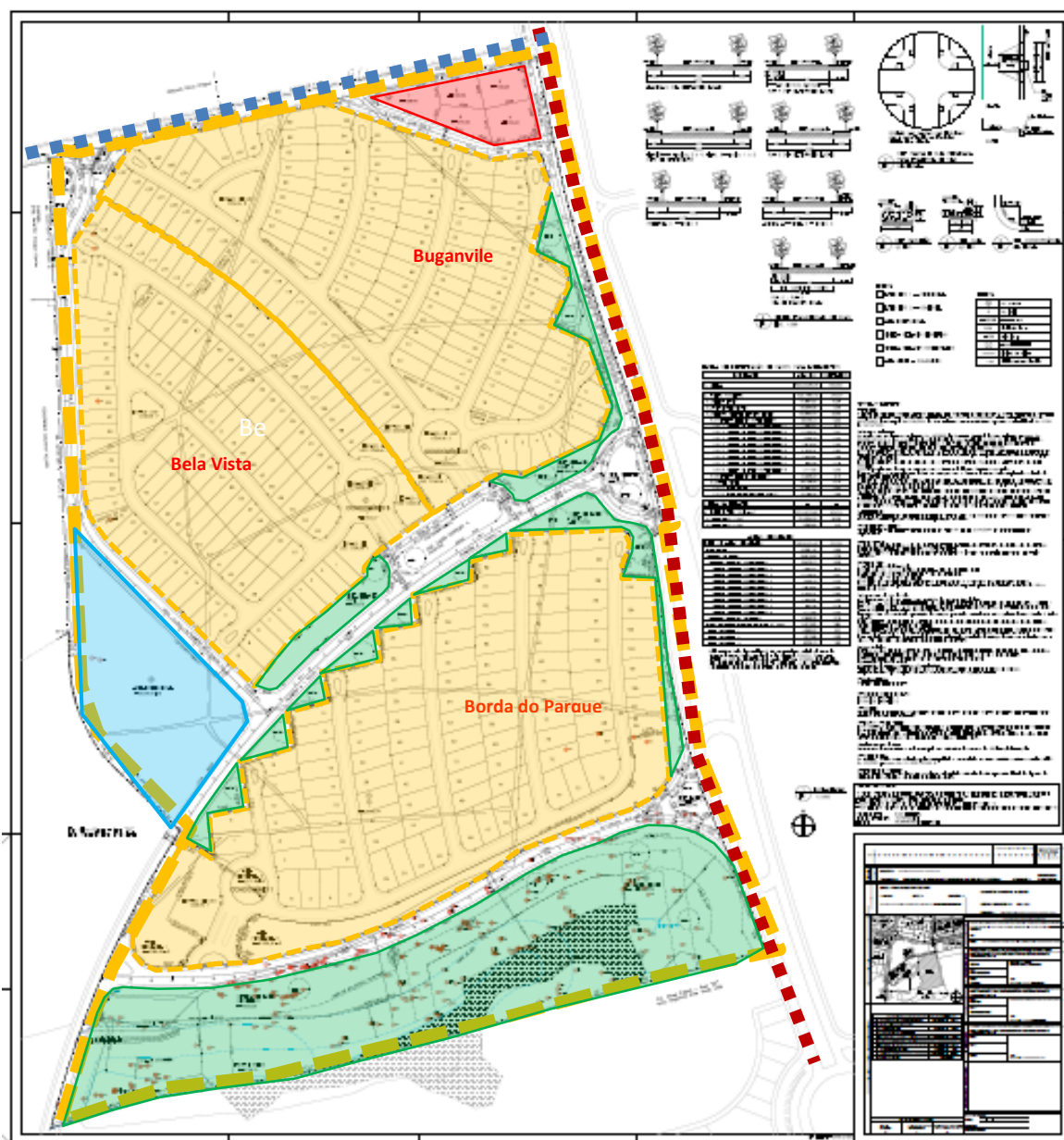


Figura 130: Planta de localização do Projeto aprovado do Loteamento Jardim Olhos D'Água – Subsetor SUL-9 em 2010. Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Acessado em 20/09/2016.

⁹⁵ Declaração de Paulo Tadeu Ribalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Ribeirão ganha um novo 'bairro'. Publicado no JORNAL A CIDADE. 03 /06/2007.

Ainda, segundo o autor,

Torna-se claro que a criação de parques públicos e/ou áreas com atrativos “naturais”, na cidade, está atrelada aos interesses especulativos do capital privado, com investimentos no setor imobiliário, tendo como veículo condutor das estratégias de marketing, ou atrativo de vendas, a produção e oferta da natureza, materializada, sobretudo, sob a forma de parque (GOMES, 2011, p. 74).



Legenda

- Avenida Professor João Fusa.
- Rua Carlos Rateb Cury.
- Área Verde e Sistema de Lazer.
- Área Institucional.
- Área Comercial
- Perímetro do Loteamento Jardim Olhos D' Água I.
- Perímetro dos "loteamentos fechados" Borda do Parque, Bela Vista e Buganville.

Figura 131: Projeto aprovado do Loteamento Jardim Olhos D' Água I – Gleba F4 – Subsetor SUL-9 em 2010..

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

Para viabilizar o empreendimento foi necessária a extensão da avenida Professor João Fiusa, prevista nas diretrizes Viárias do Plano Diretor de 1995, uma vez que o parcelamento proposto considerou o parcelamento do restante da área da fazenda Olhos D' Água. A área parcelada da fazenda Olhos d' Água resultou nos Loteamentos Jardim Olhos D' Água I - Gleba F4, aprovado pelo Decreto nº 206 em 5/8/2010, Jardim Olhos D' Água II - Área G2, em processo de aprovação não disponibilizada pela SPGP, e Jardim Olhos D' Água III- Área G1 aprovado pelo Decreto nº 317 em 3/12/2010, com área total parcelada de 935.499,07 m², conforme apresentado na figura 130.

O Jardim Olhos D'Água I – Gleba F4 com área total de 504.048,03 m² (100%), população prevista de 3.022 habitantes e densidade habitacional de aproximadamente 59,95 hab/ha é formado por 8 lotes (Tipos 1 e 2) de uso misto com restrição de uso por tipo de lote com área de 321.287,90 m² (63,74%) e Áreas Públicas com área de 182.760,13 m² (36,26%): Sistema Viário 51.887,52 m² (10,29%), Área Institucional 25.209,85 m² (5,0%) e Sistemas de Lazer e Áreas Verdes 105.662,76 m² (20,96%) - Sistema de Lazer Contemplativo 30.676,91 m² (6,09%), Sistema de Lazer Recreativo 10.856,29 m² (2,15%) e Áreas Verdes 64.129,56 m² (12,72%), ver projeto aprovado na figura 131.

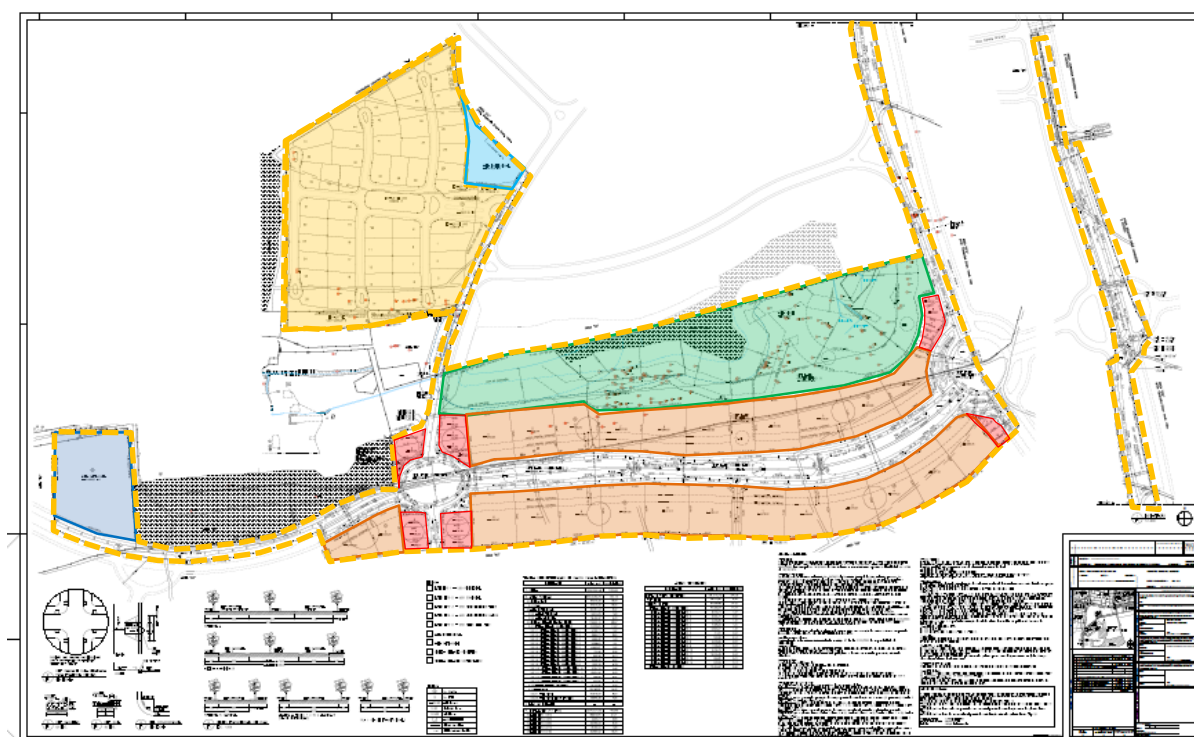
Lote Tipo 1: “Uso Residencial Plurifamiliar em condomínio horizontal de residências” até dois pavimentos em 3 lotes com área de 314.004,05 m² (62,30%) e taxa de ocupação máxima de 60%: Loteamento Borda do Parque, projeto aprovado pelo Decreto nº 300 em 1/11/2012 e fechamento do Loteamento autorizado pelo Decreto nº 136 em 24/06/2014; Loteamento Bela Vista, projeto aprovado pelo Decreto nº 301 em 1/11/2012 e fechamento do Loteamento autorizado pelo Decreto nº 211 em 13/08/2014; e Loteamento Buganville, projeto aprovado pelo Decreto nº 302 em 1/11/2012 e fechamento do Loteamento autorizado pelo Decreto nº 135 em 24/06/2014 :

- Loteamento Borda do Parque com área total de 119.092,44 m² (100%); tipologia Residencial Unifamiliar Horizontal em 105 lotes com área de 76.737,72 m² (64,44%); Sistema Viário 25.150,06 m² (21,11%); e, espaço de uso comum 17.204,66 m² (14,45%).
- Loteamento Buganville com área total de 103.076,54 m² (100%); tipologia Residencial Unifamiliar Horizontal em 130 lotes com área de 70.799,96 m² (68,69%); Sistema Viário: 23.284,82 m² (22,59%); e, espaço de uso comum 8.991,76 m² (8,72%).

- Loteamento Bela Vista com área total de 91.835,07 m² (100%); tipologia Residencial Plurifamiliar Horizontal em 119 lotes com área de 63.582,70 m² (69,24%); Sistema Viário: 20.147,92 m² (21,94%) e, espaço de uso comum 8.104,45 m² (8,82%).

Lote Tipo 2: Uso Comercial e Prestação de Serviços com verticalização até o gabarito básico em 5 lotes com área de 7.283,85m² (1,44%) e taxa de ocupação máxima de 70%.

O Loteamento Jardim Olhos D' Água II – Área G2 com área total de 409.294,68 m² (100%), população prevista de 7.959 habitantes, densidade habitacional de aproximadamente 194,46 hab/ha e taxa de ocupação máxima de 70% é formado por 5 lotes (Tipo 1, 2, 3, 4 e 5) de uso misto com restrição de uso por tipo de lote com 204.057,93 m² (49,86%) e Áreas Públicas com 205.236,75 m² (50,14%): Sistema Viário 67.515,22 m² (16,50%), Área Institucional 5.274,52 m² (1,29%); Área Patrimonial 15.486,91 m² (3,78%) e Sistema de Lazer e Áreas Verdes 116.960,10 m² (28,57%) - Sistema de Lazer Recreativo 10.444,31 m² (2,55%), Sistema de Lazer Contemplativo 47.355,54 m² (11,57%) e Área Verde 59.160,25 m² (14,45%), ver figura 132.



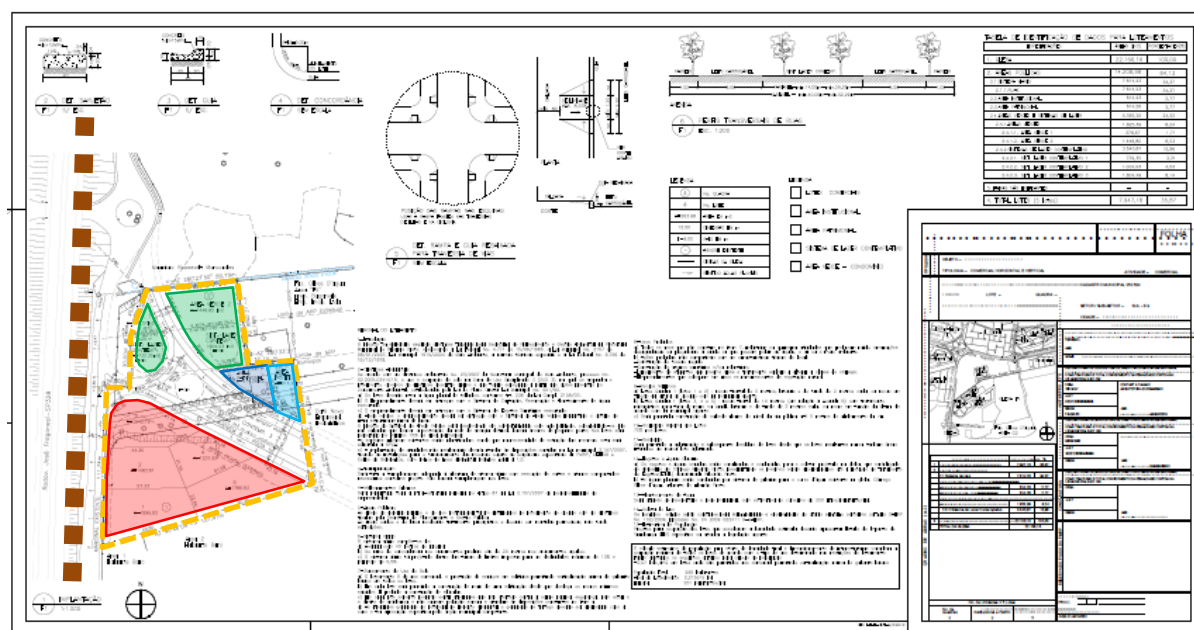
Legenda

- Avenida Professor João Fusa.
- Área Verde e Sistema de Lazer.
- Área institucional.
- Área Patrimonial.
- Área comercial.
- Área residencial para edifícios verticalizados.
- Perímetro do Loteamento Jardim Olhos D' Água II.
- Perímetro do "loteamento fechado" Borda Da Mata.

Figura 132: Projeto do Loteamento Jardim Olhos D' Água II – Área G2 – Subsetor SUL-9 em 2010.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

- Lote Tipo 1: “Uso Residencial Plurifamiliar em condomínio horizontal de residências” até dois pavimentos com 1 lote , Área de 88.972,84 m² (21,74%): Loteamento Bordas da Mata com 51 lotes. Projeto aprovado pelo Decreto nº 081 em 24/4/2014.
- Lote Tipo 2: Uso Comercial e Prestação de Serviços com verticalização até 4m (2 pavimentos). 7 lotes. Área de 3.603,11 m² (0,88%).
- Lote Tipo 3: Uso Misto, Comercial, Prestação de Serviço e Residencial Unifamiliar e Plurifamiliar com verticalização acima do gabarito básico. 6 lotes. Área de 22.460,62 m² (5,49%).
- Lote Tipo 4: Uso Misto, Comercial. Prestação de serviço e Residencial Unifamiliar e Plurifamiliar com verticalização até o gabarito básico. 11 lotes. Área de 8.156,44 m² (1,99%).
- Lote Tipo 5: Uso Residencial Unifamiliar e Plurifamiliar com verticalização acima do gabarito básico. 18 lotes. Área de 80.864,92 m² (19,76%).



Legenda

- Rodovia José Fregonesi.
- Área Verde e Sistema de Lazer.
- Área institucional.
- Área Patrimonial.
- Área comercial.
- Perímetro do Loteamento Jardim Olhos D'Água III.

Figura 133: Projeto aprovado do Loteamento Jardim Olhos D'Água III- Área G1- Subsetor SUL-9 em 2010.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto.

O Loteamento Jardim Olhos D'Água III – Área G1 com área total de 22.156,16 m² (100%) e população prevista de 556 habitantes, densidade habitacional de aproximadamente 251 hab/há e taxa de ocupação máxima de 70% foi definido em 5 lotes para uso comercial e

prestação de serviço em edifícios acima do gabarito básico com 7947,18 m² (35,87%) e Áreas Públicas com 14.208,98 m² (64,13%): Sistema Viário 7.614,23 m² (34,37%), Área Institucional 614,23 m² (2,77%); Área Patrimonial 614,26 m² (2,77%) e Áreas Verdes e Sistema de Lazer com 5.366,26 m² (24,22%) - Sistema de Lazer Contemplativo 3.540,87 m² (15,98%) e Área Verde 1.825,39 m² (8,24%), ver projeto aprovado na figura 133.

Nota-se, que o parcelamento da Fazenda Olhos D' Água vem sendo implantado de fato por etapas com a aprovação por Decreto em 2010 que resultou nos loteamentos Jardim Olhos D' Água I, II e III e, posteriormente, para os condomínios Borda do Parque, Bela Vista e Buganville aprovados por Decreto em 2012 com a autorização para o fechamento dos Loteamentos por Decreto em 2014 e Bordas da Mata aprovado por Decreto em 2014. Possibilidade viabilizada pelo Item I e Parágrafo Único do Artigo 52 da Lei Complementar nº 2157/2007, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo:

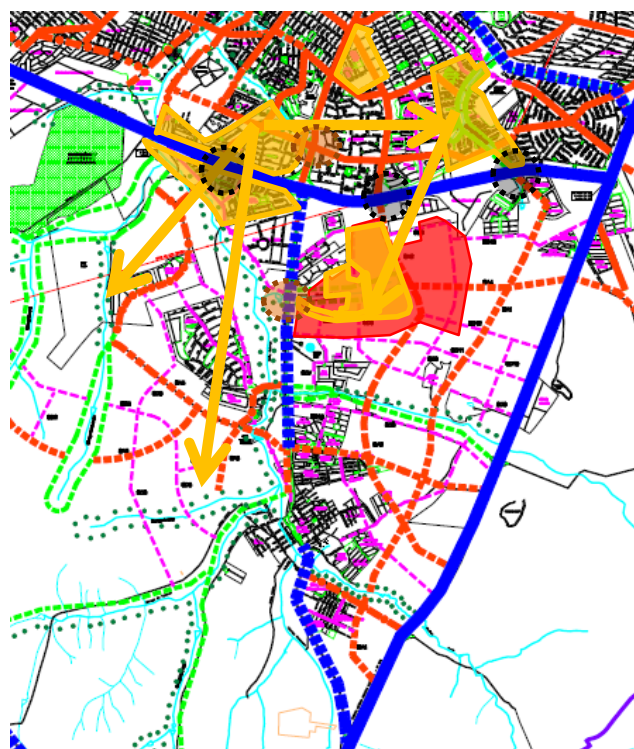
I - considera-se loteamento a subdivisão de imóvel destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Parágrafo Único - Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento das acima descritas, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

Salienta-se, também, a legalização do fechamento dos loteamentos dada pelo item IX do mesmo Artigo, mesmo contrariando a Lei Federal nº 6766/79.

IX - Considera-se loteamento fechado conforme definição no item I, e que após sua aprovação, será legalizado seu fechamento por decreto do Poder Executivo.

A viabilização do parcelamento do solo da Fazenda Olhos D' Água, planejado para ser implantado em etapas, deu-se com o prolongamento da avenida Professor João Fiusa, prevista conforme diretrizes viárias pelo Plano Diretor de 1995 e Mapa do Plano Viário – Anexo I, apresentado na figura 134, apesar de haver no local a rua Carlos Rateb Cury, possibilitou a conexão com o Anel Viário – Contorno Sul, ao norte e à Rodovia José Fregonesi a oeste. Assim como, as futuras conexões previstas com a Rodovia Antônio Machado Sant' Anna a leste.



Legenda

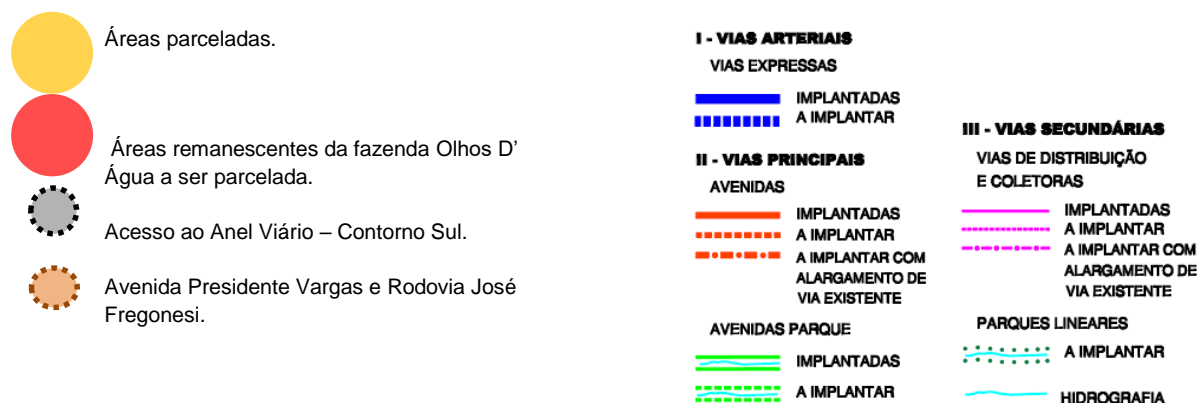
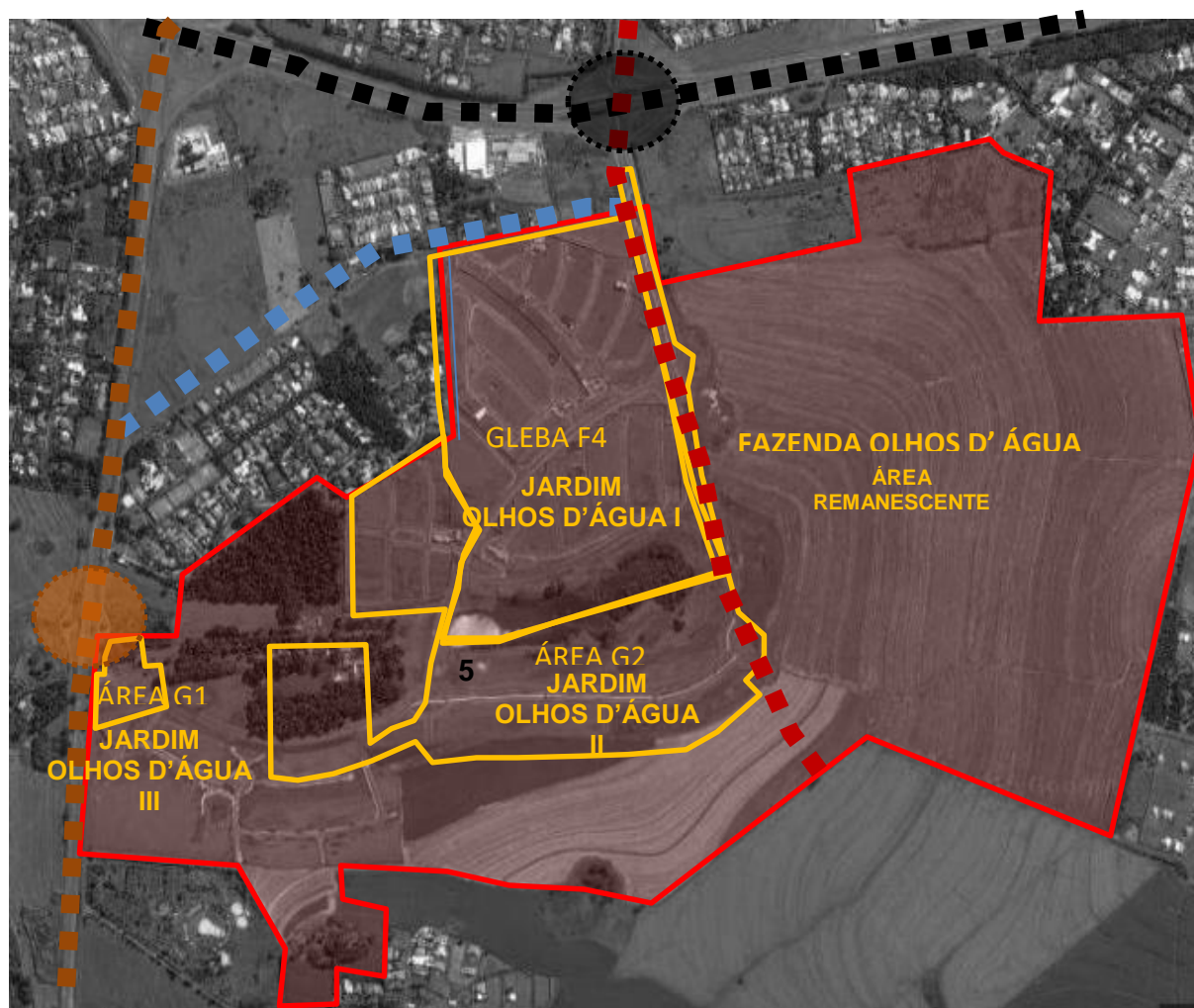


Figura 134: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.
 Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995.
 Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

Percebe-se no empreendimento Olhos D'Água (figura 135) as mesmas estratégias utilizadas nos empreendimentos anteriormente realizados pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano (Nova Aliança em 2000, Jardim Botânico em 2002 e Nova Aliança Sul em 2004) com o marketing da natureza que contribuiu para a obtenção de renda diferencial no espaço urbano e para a valorização desigual de parcelas do espaço; a parceria com o poder público municipal para a implantação de parques e infraestrutura urbana; o aparato da legislação que legalizou o fechamento de loteamento apesar de contrariar a Lei Federal nº 6766/79 e a opção por atender um perfil de público específico, no caso, de alta renda e contribuiu para aumentar a

segregação sócio espacial já existente na cidade., Entretanto, na visão de Barros (2006) a zona Sul “está se constituindo em um vetor de alto padrão urbanístico, de alta qualidade imobiliária e com uma alta qualidade no nível de moradias, com áreas verdes imensas, bosques, fundos de vale”⁹⁶



Legenda

- 5 Loteamentos aprovados da Fazenda Olhos D'Água até 2010.
- Área da Fazenda Olhos D'Água
- Avenida professor João Fiusa.
- Avenida José fregonesi.
- Anel viário – Contorno Sul.
- Rua Carlos Rateb Cury.

Figura 135: Imagem aérea com a localização do empreendimento Nova Aliança Sul, com interferência da autora.

Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2286412,-47.8162286,2967m/data=!3m1!1e3>

⁹⁶ Declaração de Paulo Tadeu Ribalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Ribeirão ganha um novo 'bairro'. Publicado no JORNAL A CIDADE. 03 /06/2007.

4.2. A ATUAÇÃO DOS GRUPOS IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS E ALPHAVILLE URBANISMO NO PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO SETOR SUL DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO DE 1990 A 2010.

As mudanças sócio-espaciais na cidade são reguladas pela lógica da acumulação de capital, e o resultado desse processo numa sociedade capitalista é o desenvolvimento desigual e injustiças sociais que são distribuídas tanto espacialmente quanto demograficamente"... "O ambiente construído tornou-se o cenário de altos e baixos cíclicos no mercado imobiliário, com a existência paralela de deterioração e superconstrução. Os dois fenômenos são produzidos pelo próprio processo de construção na cidade sob relações sociais capitalistas do desenvolvimento (GOTTDIENER, 1993, p.29).

Impulsionado pela instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) a partir de 2005 o mercado imobiliário ribeirãopretano iniciou um processo de atratividade de empresas de outras regiões do país como a Chemin Incorporadora S/A e a Rossi Residencial S.A. de São Paulo – SP e a Construtora Arco Ltda. de Passos – MG, bem como, parcerias entre as empresas Klabin Segall S.A. e a Copema Engenharia e Construções Ltda.; a Adolpho Lindenberg S.A. e a Habiart Barc Construtores Ltda., atual Habiarte Incorporadora e Construtora; Construções e Comércio Camargo Correa S.A., a Perplan Empreendimentos e Urbanização Ltda. e a Bild Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. Para Villa (2008, p.10),

Em todos os casos a referência é o modelo paulistano de habitações, tanto vertical como horizontal, notadamente quando se analisa as tipologias ofertadas, os padrões de acabamentos, e, toda a conduta de propaganda e do marketing dos empreendimentos.

Empresas que atuam com capital aberto e investem em grandes empreendimentos imobiliários, com maior margem de lucro, anunciaram em 2006 investimentos milionários no setor imobiliário de Ribeirão Preto para 2007 e 2008: a Cosil Construções e Incorporações Ltda., 66 milhões; a Klabin Segall S.A., 100 milhões; a Cyrela – Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., 60 milhões; e a Construções e Comércio Camargo Correa S.A. e Rossi Residencial S.A. que juntas somam mais de 100 milhões de reais.

Este quadro gerou, segundo Figueira (2103), uma série de problemáticas ligadas ao desenvolvimento urbano submisso,

à iniciativa privada e que permanece sob o olhar, no mínimo, conivente da municipalidade. Os interesses financeiros e imobiliários, ao visarem uma reprodutividade do capital através da proposição de empreendimentos para o

atendimento de segmentos de alta renda, acirram uma postura segregacionista no território urbano (FIGUEIRA, 2103, p. 42).

Os empreendimentos lançados na cidade passaram a incluir funções urbanas com habitação, centros comerciais e de prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte, servidos por infraestrutura e equipamentos urbanos que variavam da escala de vizinhança, bairro, cidade e regional, atraindo investimentos de grandes grupos imobiliários, que passaram a lançar projetos voltados ao consumidor de média e alta renda localizados em área de expansão urbana no setor sul da cidade, segundo Bezzon (2002),

[...] esta região tem se fortalecido fortemente com a inserção de equipamentos urbanos, como shopping center, espaços de lazer e esportes, centros empresariais e a configuração de inúmeros condomínios fechados, tornando-se a área nobre da cidade com o preço da terra elevando-se vertiginosamente a cada novo investimento, público e privado. É nesse setor que estão sendo locadas as âncoras de desenvolvimento, que associadas às UOP - Unidades de Ocupação Planejadas, formam o grande filão imobiliário sendo objeto de desejo das classes média alta e alta renda (BEZZON, 2002, p. 95).

Nesse contexto, apresenta-se os projetos para os empreendimentos Vila do Golfe e AlphaVille Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3, aprovados por Decreto pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública em 2010, localizados no Subsetor Sul 10, por apresentarem características desta forma de atuação no mercado imobiliário da Cidade que para Gazzoni (2013):

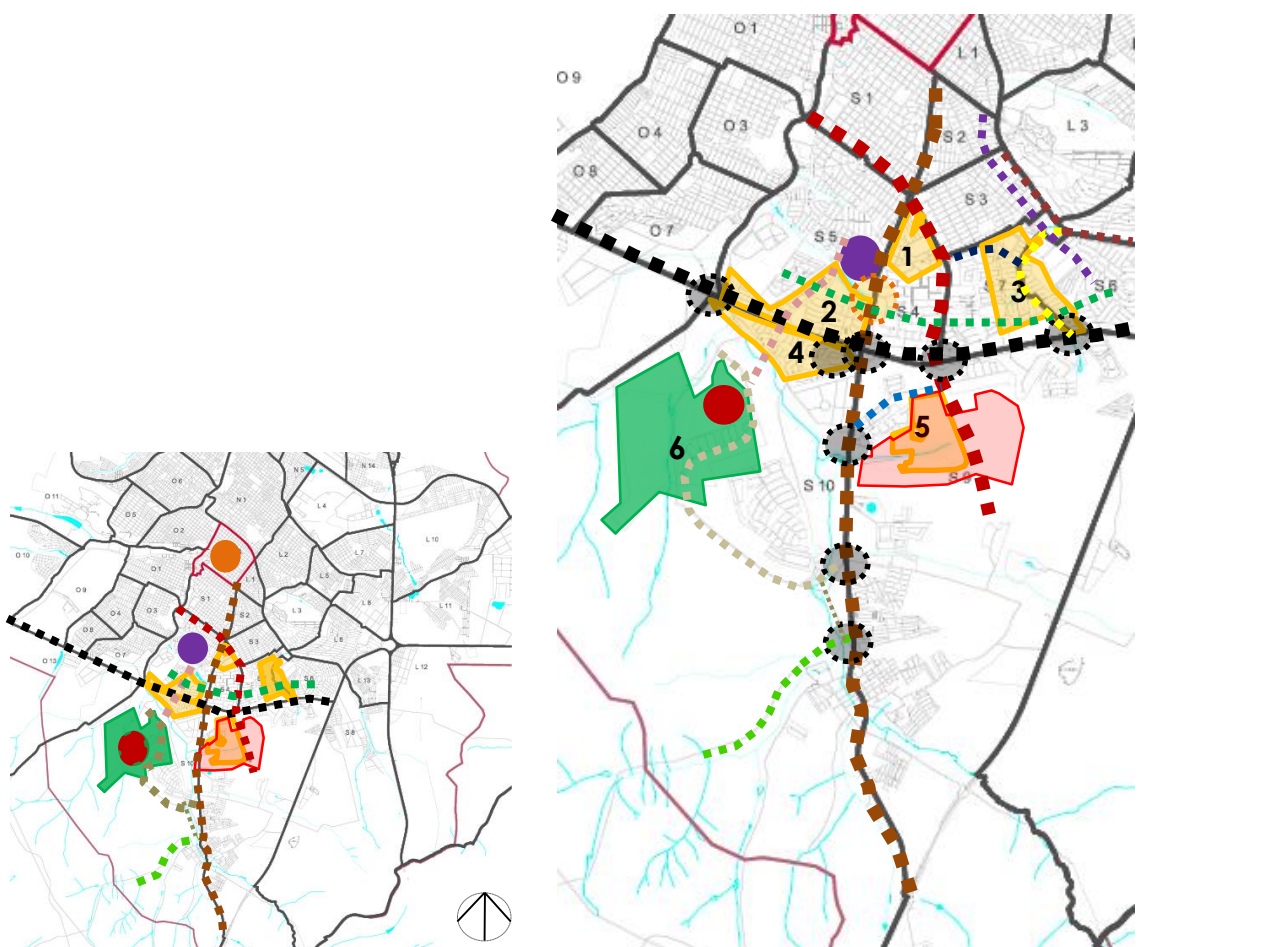
São endereços novos na cidade, que chegam ao mercado com planejamento urbanístico de um bairro inteiro e o desenho de ruas, acessos e iluminação pública desenvolvidos por empresas privadas.⁹⁷

4.2.1. VILA DO GOLFE

O empreendimento Vila do Golfe foi resultado da parceria entre a Vila do Ipê Empreendimentos, grupo Iguatemi Empresa de Shopping Centers e outros como SCOPEL, Cipasa Urbanismo, Mab Empreendimentos Imobiliários do grupo WTB, grupo WTB Negócios, Chemin Corp Incorporadora, Contart & Takano Arquitetos e grupo Liceu Albert Sabin. Localizado no Setor Sul, subsetor Sul-10, com delimitação específica para área urbana,

⁹⁷ GAZZONI, M. Construtoras buscam nova fonte de receita com os bairros planejados. O Estado de São Paulo. 14/02/2013.

conforme Mapa do Macrozoneamento, parte integrante da Lei Complementar nº 2157 de 2007 de Uso e Ocupação do Solo, conforme localização apresentada nas figuras 136a e 136b.



Legenda

- | | |
|--|--|
| <p>1 Área com os empreendimentos resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela</p> <p>2 Loteamento Nova Aliança.</p> <p>3 Loteamento Jardim Botânico.</p> <p>4 Loteamento Nova Aliança Sul.</p> <p>5 Loteamento Jardim Olhos D'Água I, II E III.</p> <p>6 Loteamento Vila do Golfe.</p> <p>— Perímetro da Fazenda Jardim Olhos D'Água.</p> <p>— Perímetro do Quadrilátero Central.</p> <p>■ Avenida professor João Fiusa.</p> <p>■ Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi.</p> | <p>■ ■ ■ Anel viário – Contorno Sul.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Carlos Consoni e Rua Giuseppe Cilento</p> <p>■ ■ ■ Avenida Braz Olaia Acosta.</p> <p>■ ■ ■ Rua Carlos Rateb Cury.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Wladimir Meirelles Ferreira. Avenida Carlos Eduardo de Gasper Consoni.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Maurilio Biagi, Celso Charuri.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Portugal.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Dr. Paulo Roberto Carlucci/ Avenida Rebouças.</p> <p>■ ■ ■ Estrada Municipal (sem asfalto).</p> <p>● Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.</p> <p>● Acesso a Rodovia José Fregonesi.</p> <p>● Ribeirão Shopping.</p> <p>● Shopping Iguatemi.</p> |
|--|--|

Figura 136a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Vila do Golfe.

Figura 136b: Mapa dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Sul 9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul, Jardim Olhos D'Água e Vila do Golfe.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 02/10/2016.

O maior complexo imobiliário da cidade de Ribeirão Preto com área de 3.147.977,19 m², até sua aprovação pelo Decreto nº 186 em 2014 pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Planejado para ser implantado por etapas, segundo seus empreendedores,

A Vila do Ipê Empreendimentos foi fundada em 1999 com o propósito de realizar grandes projetos de desenvolvimento urbano, de alta qualidade e com grande potencial de valorização. O Primeiro deles foi o Vila do Golfe que trouxe o Conceito de Cidade Planejada para Ribeirão Preto (SP), no entorno do Ipê Golf Club..., a Vila do Golfe é composta de vários empreendimentos de alto padrão que vem sendo implantados por etapas, entre ele, os condomínios residenciais Ipê Roxo, Ipê Amarelo e Ipê Branco,...em parceria com a Chemin Corp[...]⁹⁸



Legenda
 Shopping Iguatemi.

Figura 137: Encarte publicitário – Implantação do empreendimento Vila do Golfe, com interferência da autora.
Fonte: http://www.grupowtb.com.br/img/img_viladogolfe_masterplan.jpg. Acessado em 28/07/2016.

⁹⁸ Vila do Ipê Empreendimentos. Vila do Golfe. Disponível em <http://www.viladoipe.com.br/historia> e <http://www.viladoipe.com.br/empreendimentos/complexo-vila-do-golfe/conceito>. Acessado em 28/07/2016.

O empreendimento foi composto pelo Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, 8 edifícios para uso comercial, 9 edifícios para uso de escritórios, 1 hotel, 1 centro de eventos (espaço Golf), 1 campo de golfe (Ipê Golf Club), 1 escola de ensino fundamental do grupo Liceu Albert Sabin, 18 condomínios urbanísticos de morfologia vertical e 7 condomínios urbanísticos de morfologia horizontal de alto padrão. Conforme encarte publicitário do empreendimento apresentado na figura 137.

Nota-se que o empreendimento previu a implantação de condomínios urbanísticos de usos múltiplos com habitação, comércio e prestação de serviços de médio e grande porte com infraestrutura e equipamentos urbanos na escala de bairro, da cidade e regional para atender as classes de renda média e alta, conforme encarte publicitário do empreendimento apresentado nas figuras 138 e 139, com destaque para área prevista a implantação do Shopping Iguatemi de 100.000 m² e área de construção de 32.500 m² com 200 lojas e estimativa de investimento de R\$ 123 milhões para atender as classes de renda A e B.⁹⁹



Figura 138: Encarte publicitário – empreendimento Vila do Golfe, área do Shopping Iguatemi, com interferência da autora. Fonte: http://www.grupowtb.com.br/img/img_viladogolfe_masterplan.jpg. Acessado em 28/07/2016.

⁹⁹ Idem.



Figura 139: Encarte publicitário – empreendimento Vila do Golfe, área do Shopping Iguatemi.

Fonte: <http://www.lancamentosribeirao.com.br/arquivos/fotos/noticias/f4e3644bb6d5093d6be33f948b1659b7.jpg>. Acessado em 26/12/2016.

Assim como nos empreendimentos anteriores percebe-se a valorização das áreas do sistema de Lazer, das áreas verdes e das áreas de preservação que totalizam mais de 1.000.000 m² nos encartes promocionais de publicidade do empreendimento sendo utilizadas na publicidade como um diferencial em relação a qualidade de vida.

Investir na Vila do Golpe é conquistar um lugar privilegiado no bairro planejado mais completo, moderno e valorizado da cidade, com conceitos inovadores, altíssima qualidade ambiental e perfeita integração entre as áreas residenciais e comerciais, o complexo Vila do Golfe reúne os mais avançados princípios urbanísticos e paisagísticos.”[...]“Venha fazer parte do bairro planejado que revolucionou o mercado de Ribeirão Preto.¹⁰⁰

Outro aspecto do empreendimento que chama a atenção é a estruturação a partir da organização de condomínios, todos murados, que resulta em grandes distâncias e a valorização do sistema viário, favorecendo a circulação de veículos em detrimento do deslocamento de pedestres.

A integração ao norte com os bairros Nova Aliança Sul e Jardim Nova Aliança foi viabilizada pela extensão da Avenida Braz Olaia Acosta possibilitando a conexão com o Anel Viário – Contorno sul e à Rodovia José Fregonesi e ao sul aos condomínios e loteamentos com destaque para o Royal Parque e Alphaville Ribeirão Preto através do sistema viário implantado conforme diretrizes do Plano Diretor de 1995, ver figura 140.

¹⁰⁰ Disponível no site do Grupo WTB: <http://www.grupowtb.com.br/arquivos/projeto-vi8.jpg>. Acessado em 28/07/2016.

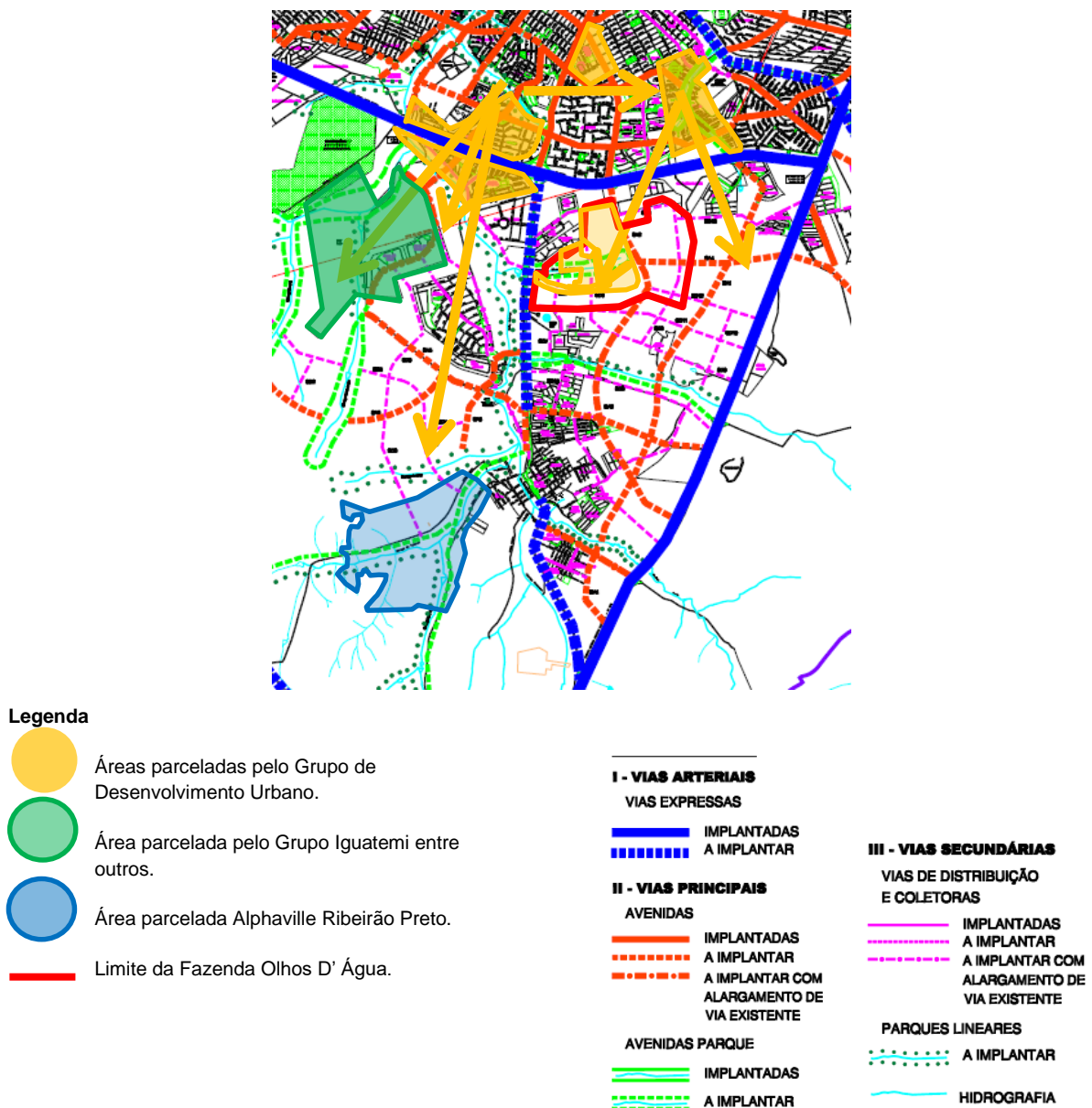
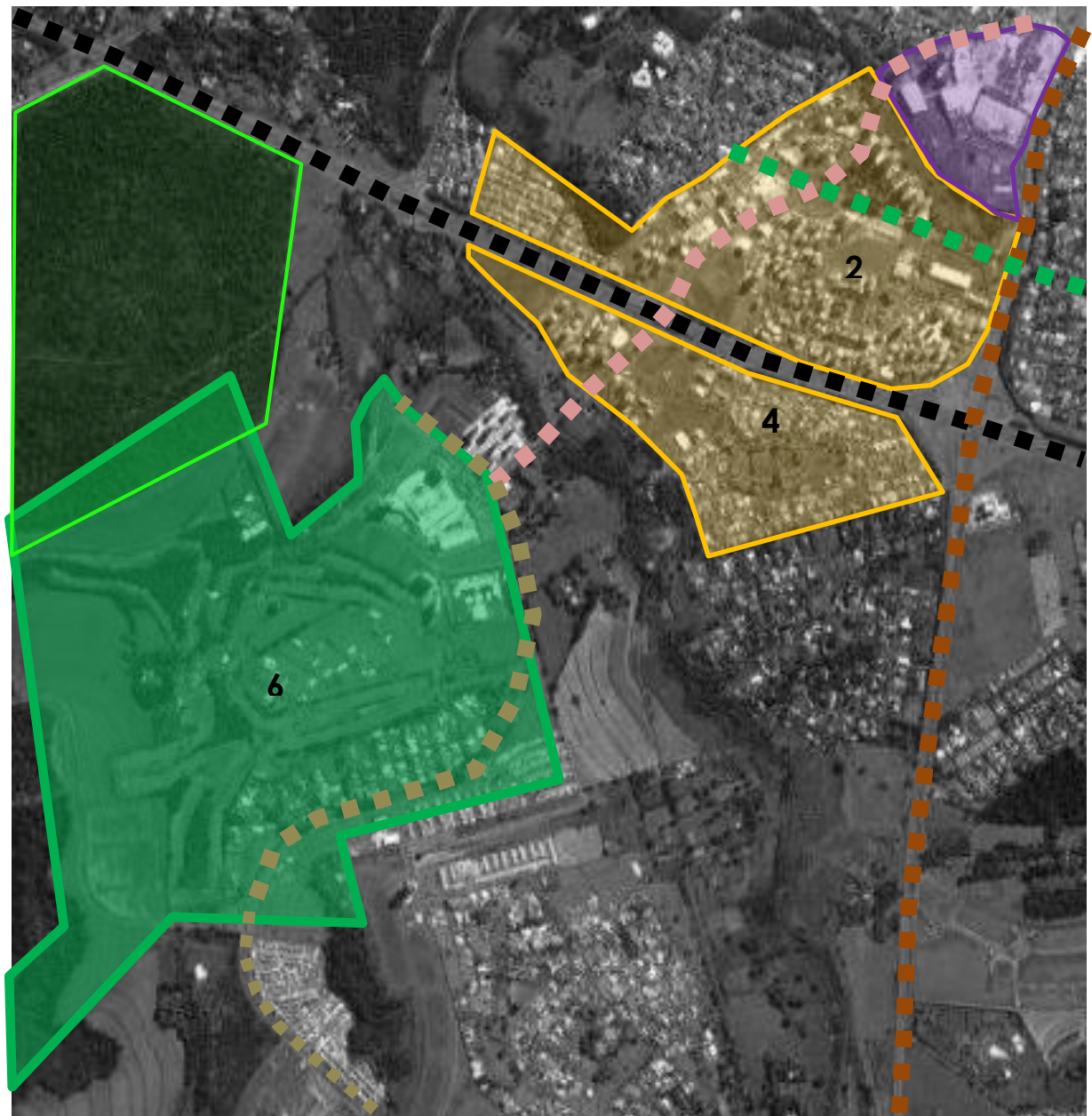


Figura 140: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.
 Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995.
 Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

Percebe-se na figura 141 uma logística entre a implantação dos loteamentos Nova Aliança, implantado em 2000, Nova Aliança Sul, implantado em 2004 e Vila do Golfe em 2010, todos aprovados por Decreto pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Estruturados a partir das diretrizes viárias constantes na Lei Complementar nº 2207/2007 do Plano Diretor de 1995, possibilitando a conexão entre eles com o Anel Viário – Contorno Sul e a Rodovia José Fregonesi.

Nota-se, também, através das diretrizes a previsão de sistema viário para a conexão com os condomínios e loteamentos ao Sul com destaque para a implantação do empreendimento

Alphaville Ribeirão Preto, também, aprovado por Decreto em 2010 pela Secretaria de Planejamento e Gestão pública de Ribeirão Preto.



Legenda

- | | | | |
|----------|--|--|---|
| 2 | Loteamento Nova Aliança. | | Avenida Presidente Vargas / Rodovia José Fregonesi. |
| 4 | Loteamento Nova Aliança Sul. | | Avenida Carlos Consoni. |
| 6 | Loteamento Vila do Golfe. | | Avenida Braz Olaia Acosta. |
| | Ribeirão Shopping. | | Anel viário – Contorno Sul. |
| | Estação Ecológica – Mata de Santa Tereza | | Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado. |

Figura 141: Imagem aérea com a localização do empreendimento Vila do Golfe, com interferência da autora.
Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349599,-47.8487201,5934m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/10/2016.

O projeto Vila do Golfe previu, assim como os projetos para Jardim Nova Aliança Sul e Jardim Nova Aliança, equipamentos com funções urbanas na escala da vizinhança, do bairro, da cidade e regional, com serviços especializados voltados ao atendimento da população caracterizada pelas rendas média e alta.

Como diz Harvey (1998, p. 80-81):

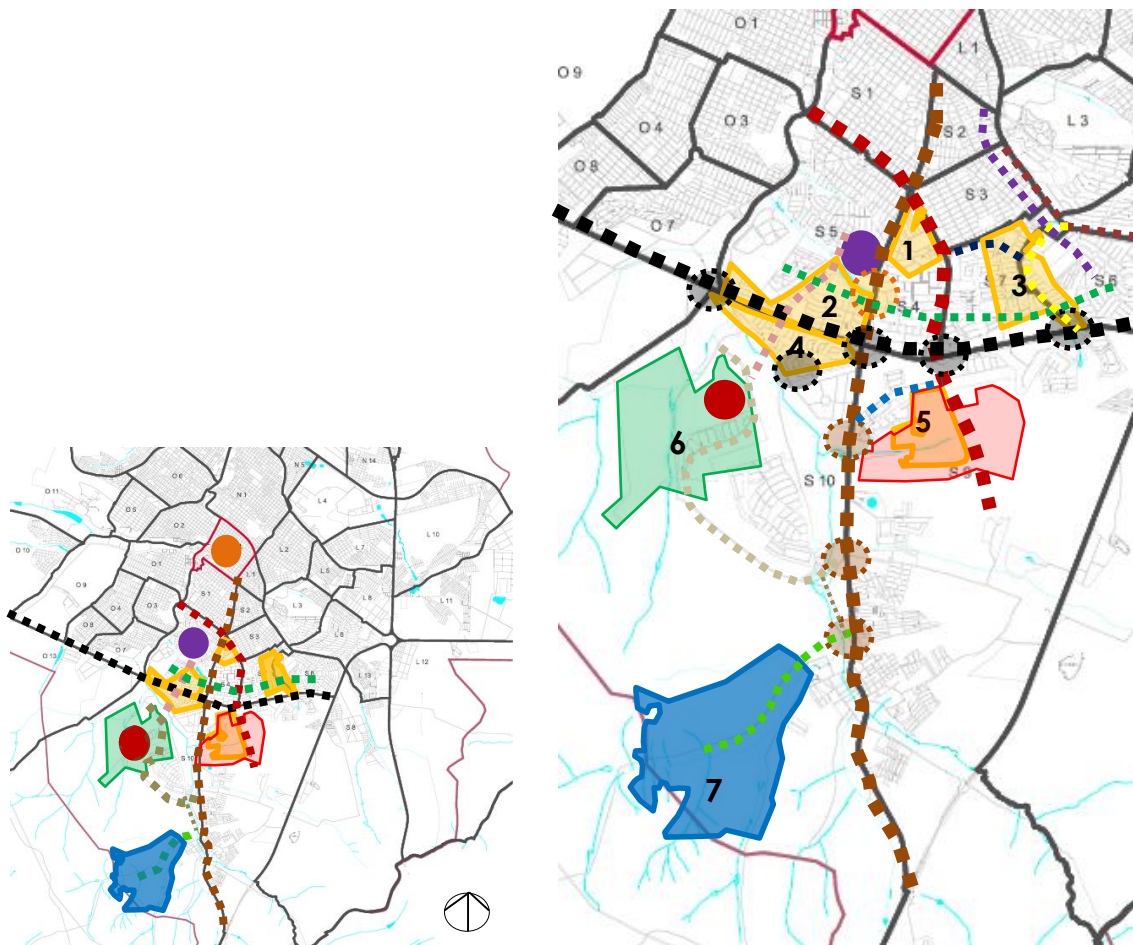
A ênfase dos ricos no consumo levou, no entanto, a uma ênfase muito maior na diferenciação de produtos no projeto urbano. Ao explorarem os domínios dos gostos e preferências estéticas diferenciados [...], os arquitetos e planejadores urbanos reenfatazaram um forte aspecto da acumulação de capital: a produção e consumo do que Bourdieu (1977;1984) chama de 'capital simbólico', que pode ser definido como 'o acúmulo de bens de consumo suntuosos que atestam o gosto e a distinção de quem os possui'. Esse capital se transforma, com efeito, em capital-dinheiro, que 'produz seu efeito próprio quando, e somente quando, oculta o fato de se originar em formas 'materiais' de capital. O fetichismo (a preocupação direta com aparências superficiais que ocultam significados subjacentes) é evidente, mas serve aqui para ocultar deliberadamente, através dos domínios da cultura e do gosto, a base real das distinções econômicas.

A adoção como solução para a implantação em condomínios e o atendimento para um público específico de alta renda no empreendimento contribuiu para aumentar a segregação socioespacial existente na cidade de Ribeirão Preto.

4.2.2. ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO

Aprovado pelo Decreto nº 233 pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública em 2009 pela Lei Complementar nº 2157/2007 e Reaprovado em 2013 pela Lei nº 2505/2012¹⁰¹, o Loteamento Residencial e Empresarial AlphaVille Ribeirão Preto do Grupo AlphaVille Urbanismo S.A., também, está localizado, conforme apresentado nas figuras 142a e 142b, na área de expansão no Setor Sul – Vetor de Crescimento da Cidade, Subsetor Sul-10 com acesso a partir da rodovia José Fregonesi no Distrito de Bonfim Paulista. Em área de propriedade de Terras Altas Agropecuária Ltda. com autoria de projeto do arquiteto Eduardo Eugênio A. Figueiredo.

¹⁰¹ Lei nº 2505/2012 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de RIBEIRÃO PRETO. Declarada inconstitucional de acordo com Decreto Legislativo nº 75/2015 - publicado no DOM do dia 27/02/2015 - suspende a execução da Lei Complementar nº 2.505/2012. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2098360-48.2014.8.26.0000 - declara a Lei Complementar nº 2505/2012, a partir de 20/10/2014, inconstitucional.



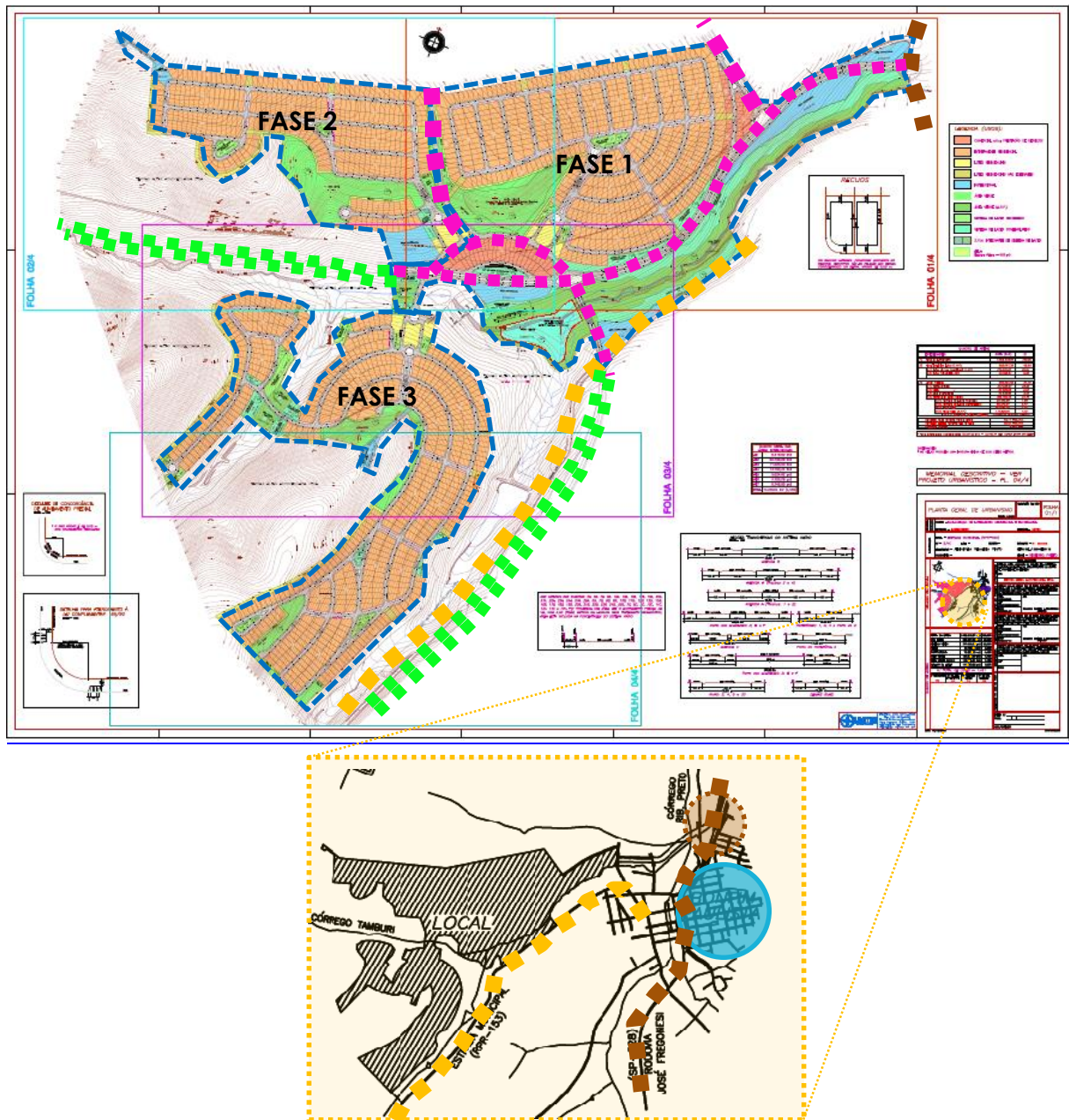
Legenda

- | | |
|---|---|
| <p>1 Área com os empreendimentos resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela</p> <p>2 Loteamento Nova Aliança.</p> <p>3 Loteamento Jardim Botânico.</p> <p>4 Loteamento Nova Aliança Sul.</p> <p>5 Loteamento Jardim Olhos D'Água I, II E III.</p> <p>6 Loteamento Vila do Golfe.</p> <p>7 Loteamento Alphaville Ribeirão Preto.</p> <p>— Perímetro da Fazenda Jardim Olhos D'Água.</p> <p>— Perímetro do Quadrilátero Central.</p> <p>■ ■ ■ Avenida professor João Fiusa.</p> | <p>■ ■ ■ Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi.</p> <p>■ ■ ■ Anel viário – Contorno Sul.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Carlos Consoni e Rua Giuseppe Cilento</p> <p>■ ■ ■ Avenida Braz Olaia Acosta.</p> <p>■ ■ ■ Rua Carlos Rateb Cury.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Wladimir Meirelles Ferreira. Avenida Carlos Eduardo de Gasper Consoni.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Maurilio Biagi, Celso Charuri.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Portugal.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado.</p> <p>■ ■ ■ Avenida Dr. Paulo Roberto Carlucci/ Avenida Rebouças.</p> <p>■ ■ ■ Estrada Municipal (sem asfalto).</p> <p>● Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.</p> <p>● Acesso a Rodovia José Fregonesi.</p> <p>● Ribeirão Shopping.</p> <p>● Shopping Iguatemi.</p> |
|---|---|

Figura 142a: Mapa do Setor Sul com a localização do Loteamento Vila do Golfe.

Figura 142b: Mapa dos Subsetores Sul 3, Sul 4, Sul 5, Sul 6, Sul 7, Su9 e Sul 10 com a localização dos Loteamentos Jardim Santa Ângela, Jardim Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul, Jardim Olhos D'Água e Vila do Golfe.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 05/10/2016.



Legenda

- Comercial e ou prestação de serviços
- Estritamente residencial
- Lotes residenciais
- Lotes residenciais não edificáveis
- Institucional
- Área verde
- Área verde (APP)
- Sistema de Lazer Recreativo
- Sistema de lazer Contemplativo
- ZPM Integrante do Sistema de Lazer

Vieira

- Loteamento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3.
- Estrada Municipal RPR 153.
- Rodovia José Fregonesi.
- Viário projetado com previsão de conexão com vias a serem implantadas conforme diretrizes viárias do Plano Diretor de 1995.
- Avenidas Parques projetadas conforme diretrizes viárias do Plano Diretor de 1995.
- Acesso Rodovia José Fregonesi.
- Distrito de Bonfim Paulista.

Figura 143: Projeto aprovado do Loteamento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3.

Fonte: Elaboradas com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>.

O Loteamento Residencial e Empresarial AlphaVille Ribeirão Preto de morfologia horizontal de alto padrão, uso misto com restrição de uso por tipo de lote permite a construção de edifícios baixos para uso residencial unifamiliar até dois pavimentos e comércio varejista de âmbito local tipo C1 e prestação de serviços tipo S1 até três pavimentos. O Loteamento oferece também um complexo esportivo - AlphaVille Ribeirão Preto Club, com piscinas, quadras de squash, quadras de tênis, campos de futebol, espaços fitness, gourmet, teen e kids; e, um complexo de lazer com praças e áreas verdes de contemplação e reservas ecológicas da Mata Atlântica, ver figura 143.

O projeto para o Loteamento Residencial e Empresarial AlphaVille Ribeirão Preto previu sua implantação em três fases em gleba com área de 1.652.618,97 m² (100%) com 1491 lotes em 808.097,38 m² (48,90%), população estimada de 7455 habitantes e densidade bruta populacional de 45,11 m², organizados a partir das áreas verdes 127.597,07 m² (7,72%), Área Preservação Permanente - APP 117.699,81 m² (7,12%) e sistema de lazer 114.868,22 m² (6,95%), itens explorados nos encartes publicitários de venda do empreendimento:

Alphaville tem uma sucessão de belos cenários, cada qual com uma conformação paisagística diferente, mas todos convidando à interação com o meio ambiente [...] Viver em Alphaville Ribeirão Preto é um privilégio para quem quer resgatar ou intensificar o contato com a natureza [...] Alphaville oferece um padrão único de moradia, paisagens surpreendentes e um ambiente seguro, com infraestrutura de ponta. É um novo estilo de vida em Ribeirão Preto.¹⁰²

No entanto, ao comparar o projeto de aprovação na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública e os Encartes publicitários do empreendimento, conforme apresentado nas figuras 144a, 144b e 144c, nota-se que toda publicidade conta e explora as áreas verdes localizadas fora da área do Loteamento Alphaville Ribeirão Preto, mas pertencentes ao mesmo proprietário: Terras Altas Agropecuária Ltda..

O Loteamento apresenta área de Sistema viário 377.630,61 m² (22,85%), área de Vieras 33.488,95 m² (2,03%) e área Institucional de 73.236,93 m² (4,43%) sendo que a diferença de 0,57% será alocada em área externa ao loteamento conforme diretrizes da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

¹⁰² Informativo publicitário disponível no site <http://www.ribeiraopretoalphaville.com.br>. Acessado em 28/07/2016.



Figura 144a: Encarte publicitário de venda do Projeto Ribeirão Preto Alphaville – Fase 1.

Fonte: Disponível no site <http://www.ribeiraopretoalphaville.com.br/Assets/images/mapaFase1.jpg>. Acessado em 05/10/2016.



Figura 144b: Encarte publicitário de venda do Projeto Ribeirão Preto Alphaville – Fase 2.

Fonte: Disponível no site <http://www.ribeiraopretoalphaville.com.br/Assets/images/mapaFase2.jpg>. Acessado em 05/10/2016.



Figura 144c: Encarte publicitário de venda do Projeto Ribeirão Preto Alphaville – Fase 3.

Fonte: Disponível no site <http://www.ribeiraopretoalphaville.com.br/Assets/images/mapaFase3.jpg>. Acessado em 05/10/2016.

Na Fase 1 com área de 269.688 m² foram previstas a implantação de 506 lotes residenciais com área entre 471 m² e 893 m², 80 lotes para comércio e prestação de serviços com área entre 250 m² e 1269 m² e áreas de lazer envolvida por uma densa formação de Mata Atlântica, que constitui Reserva Legal que se conectam a Fase 2 com área de 247.330 m² com a implantação de 303 lotes residenciais e 80 lotes para comércio e prestação de serviços “lançada apenas dois meses depois do bem-sucedido lançamento da Fase 1”¹⁰³. Na Fase 3

¹⁰³ Idem.

foram previstas a implantação de 522 lotes predominantemente residencial junto ao lago, ao clube e a áreas de preservação, segundo encarte promocional “Alphaville Ribeirão Preto – Fase 3 é o terceiro residencial do complexo urbanístico que redefiniu o segmento de alto padrão na região”¹⁰⁴.

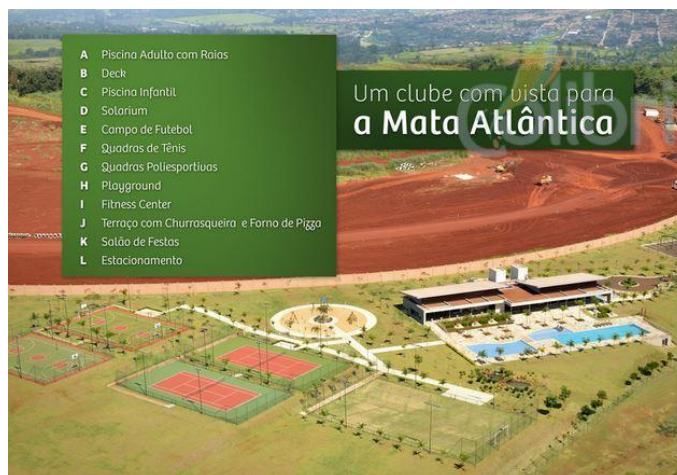


Figura 145: Empreendimento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3. - Subsetor Sul-10.

Fonte: Disponível no site <http://www.imeveicolibri.net/imovel/terreno-residencial-venda-alphaville-ribeirao-preto-sp/TE0036>. Acessado em 09/01/2017.

O empreendimento também previu, conforme apresentado na figura 145, a implantação de um clube com 46.928 m² junto a Área de Preservação Permanente formada por vegetação remanescente de Mata Atlântica perfazendo um total de 144.241 m², segundo encarte publicitário de venda “Os moradores de Alphaville Ribeirão Preto terão o privilégio de ser sócios de um clube exclusivo”[...]”O ambicioso projeto reflete a sofisticação e modernidade característica de todos os empreendimentos Alphaville.”¹⁰⁵

O ClubHouse¹⁰⁶ possui: duas quadras de squash; duas quadras em piso de saibro; um campo de futebol em grama natural; um campo de futebol em grama sintética; salão com três módulos, um em cada uma das extremidades, com cozinhas completas, sendo ao centro uma área gourmet, podendo atender a um único evento ou até três eventos simultâneos com capacidade para até 800 pessoas, entre área interna e varanda; estacionamento integrado para 150 veículos; espaço kids climatizado integrado ao playground; Bar e restaurante.

¹⁰⁴ Idem.

¹⁰⁵ Idem.

¹⁰⁶ Clube House Alphaville Fonte: Disponível no site <http://www.imeveicolibri.net/imovel/terreno-residencial-venda-alphaville-ribeirao-preto-sp/TE0036>. Acessado em 09/01/2017.

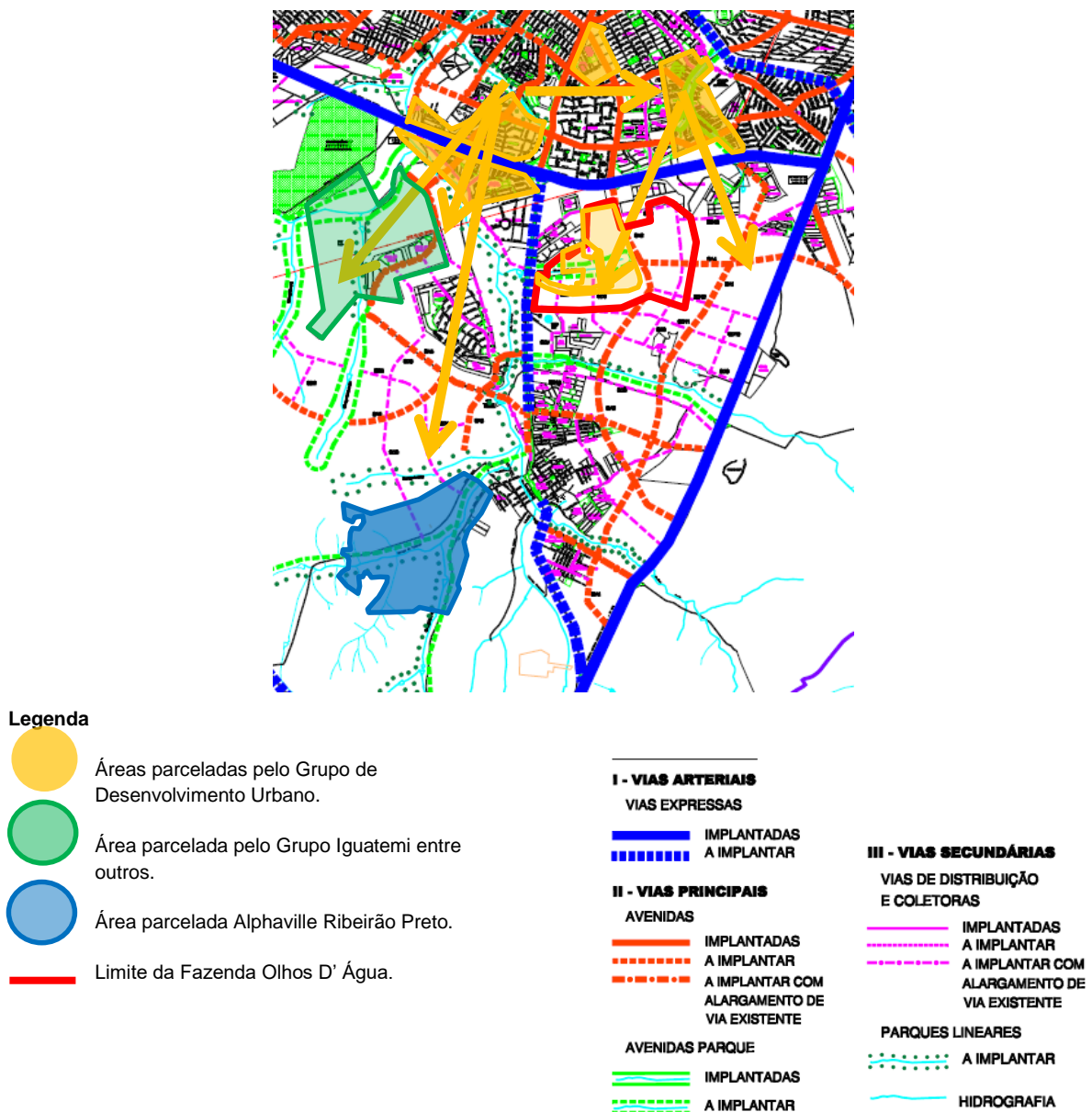
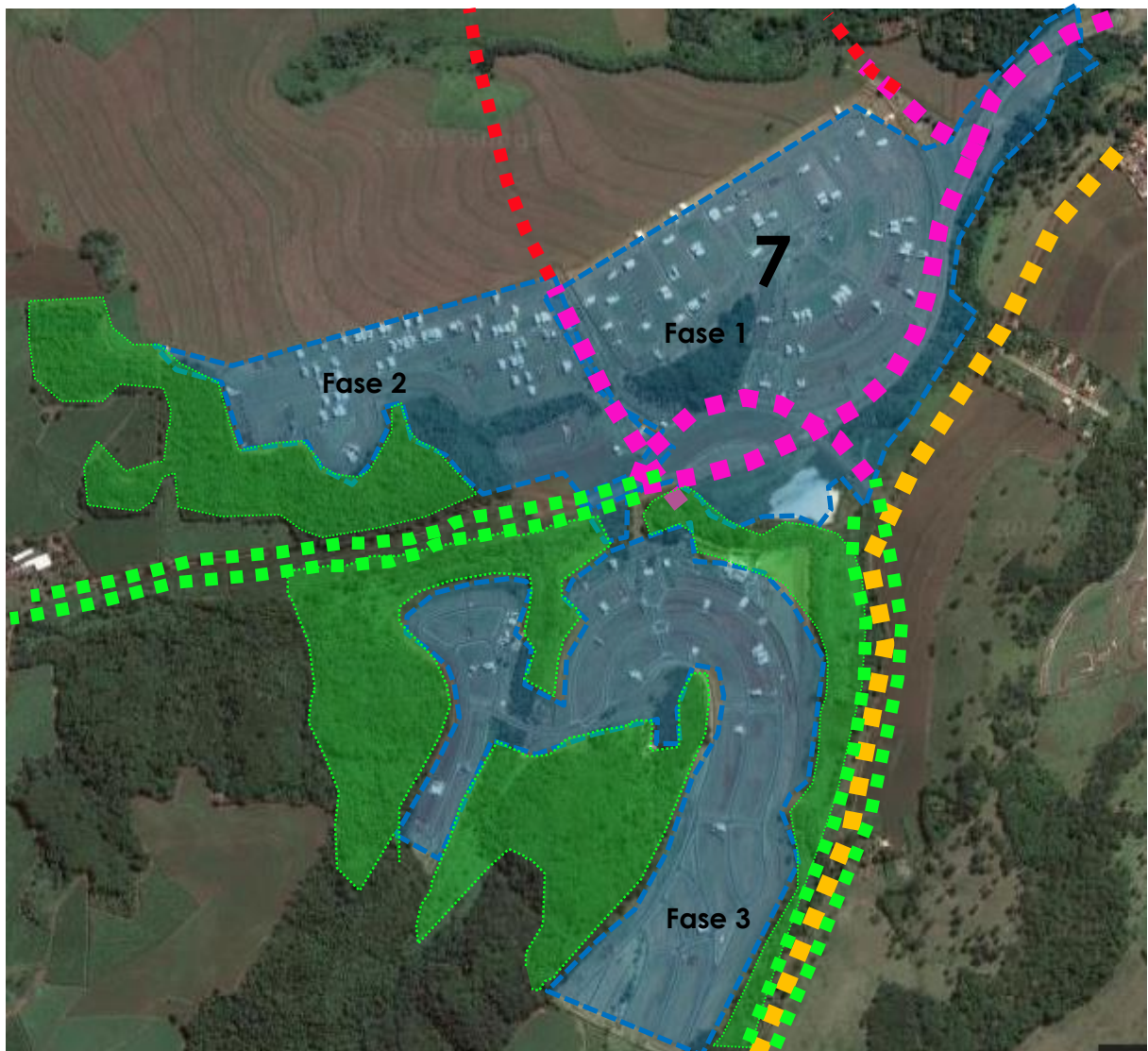


Figura 146: Mapa com indicação das áreas parceladas nos Setores 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa do Plano Viário – Anexo I – Sistema Viário, Hierarquia Física, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995. Fonte: Disponível no site: http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/viario_base.pdf. Acessado em 20/08/2016.

Ao observar a figura 146 percebe-se que o empreendimento foi implantado considerando o acesso principal pela Rodovia José Fregonesi facilitando a conexão com o Anel Viário – Contorno Sul previsto, também, a conexão do loteamento através de vias locais, conforme diretrizes viárias, constantes no Plano Viário, Lei Complementar nº 2204/2007 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995, com os bairros ao Norte caracterizados pela formação de loteamentos fechados e ou condomínios ocupados pela população de média e alta renda com destaque para o empreendimento Vila do Golfe com a previsão de implantação do Shopping Iguatemi e a Sudoeste através de Avenidas Parque a áreas, ainda, não loteadas e, também, pertencentes ao mesmo proprietário.



Legenda







- | | |
|---|--|
|  Loteamento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3. |  Viário para conexão com as Avenidas locais projetadas conforme diretrizes viárias do Plano Viário - Lei Complementar nº 2204/2007. |
|  Áreas verdes localizadas fora da área do empreendimento mas do mesmo proprietário. |  Avenidas Parques projetadas conforme diretrizes viárias do Plano - Viário Lei Complementar nº 2204/2007. |
|  Avenidas locais projetadas conforme diretrizes viárias do Plano Viário - Lei Complementar nº 2204/2007. |  Estrada Municipal RPR 153. |

Figura 147: Imagem aérea com a Localização do empreendimento AlphaVille Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3ª, com interferência da autora.
<https://www.google.com.br/maps/@-21.2750095,-47.844842,2491m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 10/10/2016.

Como nos projetos anteriores, nota-se, também, que o Loteamento Residencial e Empresarial Alphaville Ribeirão Preto organiza-se a partir do sistema de lazer e áreas verdes doadas ao município com a atribuição de implantar equipamentos urbanos, aspecto muito explorado pelos empreendedores como um atributo à qualidade de vida.

Observa-se no Loteamento através dos encartes publicitários e do projeto aprovado a exploração das áreas verdes localizadas dentro e fora da área do empreendimento, pertencentes ao mesmo proprietário, ver figura 147. No entanto, apesar do empreendimento destacar as áreas verdes, inclusive às Áreas de Preservação Permanente (APP's), percebe-se o impacto que o mesmo traz para o local, conforme pode-se observar no mapa de Macrozoneamento apresentado na figura 148.

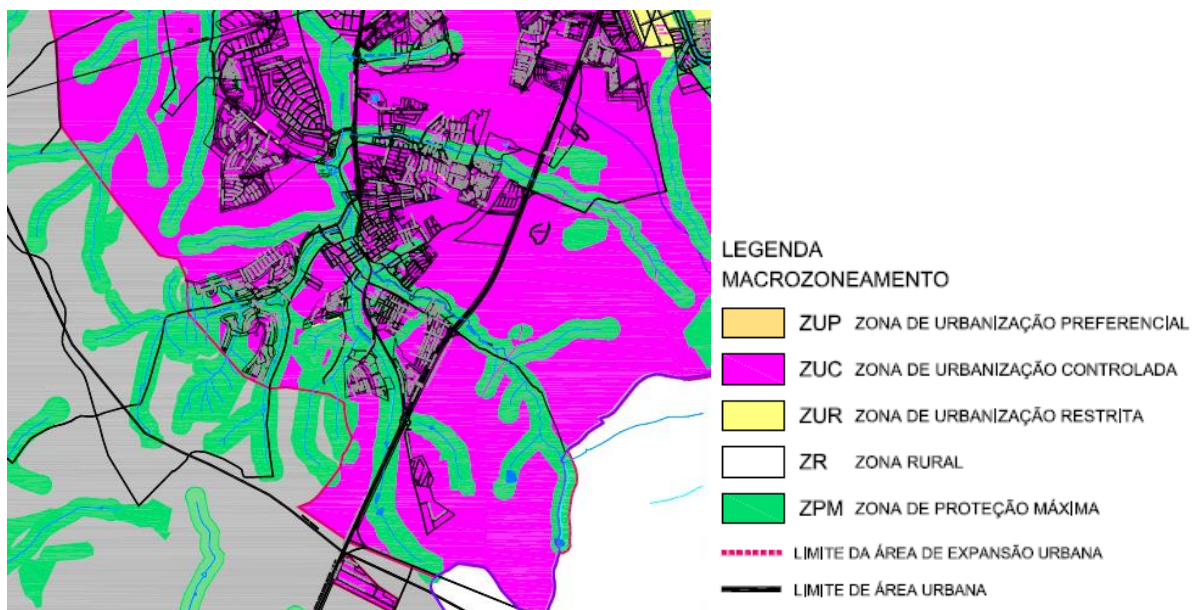


Figura 148. Mapa de Macrozoneamento da Lei Complementar nº 2157/2007 de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo. Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995.
Fonte: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/macrozoneamento.pdf>. Acessado em 20/08/2016.

A integração entre o Loteamento e os bairros ao Norte é viabilizada pela conexão do sistema viário proposto à rodovia José Fregonesi e facilita o acesso a importantes equipamentos de comércio e prestação de serviços não apenas na escala da vizinhança como também na escala do bairro e da cidade como o Ribeirão Shopping, a Universidade Paulista – UNIP, o Centro Empresarial - Hotel Ibis Ribeirão Preto e Ribeirão Office Tower, o novo Mercado da Cidade, escolas, concessionárias de veículos nacionais e importados entre outros. Possibilidades que foram ampliadas com a implantação do empreendimento Vila do Golfe aprovado também em 2010.

Serviços especializados que caracterizam-se por atender ao público com perfil de média e alta renda revelando, segundo Spósito (2013), a opção da autosegregação pela população de média e alta renda, que caracteriza-se por novas práticas espaciais permeadas por mecanismos de controle social e que se difundem no âmbito do uso e consumo da cidade. A

cidade é cada vez mais produzida, segundo Dal Pozzo (2011), “considerando as demandas apresentadas por suas partes e/ou interesses particulares de grupos de indivíduos e, de um modo geral, esboçam-se poucas aberturas no âmbito do desenvolvimento da unidade territorial da cidade.”.

4.3. 5ª (QUINTA) EXPANSÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO – VERTICALIZAÇÃO ANCORADA – NOVAS CENTRALIDADES.

[...] a chave da eficácia em demarcar um território social preciso reside evidentemente no preço. Lotes grandes, grandes recuos, nenhuma coabitação é fórmula para quem pode pagar. A lei, ao definir que num determinado espaço pode ocorrer somente um certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis (ROLNIK, 1997, P.47).

Impulsionado pela implementação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) o GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano atuou no mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto com os empreendimentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul, Jardim Olhos D’ Água, atraindo investimentos externos para o setor imobiliário na cidade, todos, localizados no Vetor Principal de Expansão da Cidade, no Vetor de Crescimento, Setor Sul, estruturado pelo Anel Viário – Contorno Sul e Rodovia José Fregonesi, continuação da avenida Presidente Vargas. Segundo Rivalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporadora e Construtora e um dos sócios do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, a Habiarte Incorporadora e Construtora “foi uma das responsáveis pelo desenvolvimento urbano e imobiliário da Zona Sul de Ribeirão Preto.”¹⁰⁷

Empreendimentos planejados como novos bairros, conforme Gazzoni (2013), “Em vez de simplesmente erguer prédios ou casas, empresas agora desenvolvem bairros inteiros, com todo o desenho urbanístico, os espaços comerciais e até a iluminação pública, como forma de ganhar escala e lucrar com a valorização dos endereços”¹⁰⁸. Com funções urbanas, os empreendimentos são estruturados a partir de âncoras multifuncionais definindo uma nova centralidade com padrão de ocupação fragmentado e disperso com baixa densidade habitacional, formados por condomínios e ou loteamentos com controle de acesso e altos muros sem conexão direta entre eles apesar de serem estruturados a partir das diretrizes viárias constante no Plano Diretor de 1995.

¹⁰⁷ Institucional. Conheça a Habiarte desde a fundação até os dias de hoje. Disponível no site <https://www.habiarte.com/empresa>. Acessado e15/06/20016.

¹⁰⁸ GAZZONI, M. Construtoras buscam nova fonte de receita com os bairros planejados. O Estado de São Paulo. 14/02/2013.

Empreendimentos de alto padrão que foram planejados para atender ao público de alta renda. A opção por um perfil de usuário (consumidor) específico fica clara na colocação de Paulo Tadeu Rivalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporadora e Construtora e um dos sócios do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, “A Habiarte Incorporadora e Construtora possui uma trajetória marcada pelo pioneirismo e por grandes realizações na área de urbanização e desenvolvimento imobiliário de alto padrão em Ribeirão Preto e região.”¹⁰⁹, ainda, segundo Paulo Tadeu Rivalta de Barros, no artigo Mercado está equilibrado, publicado no Jornal A Cidade (2013) “Nos anos 1990, com o empreendimento do Santa Úrsula, começamos a atuar na região, para um tipo de classe socioeconômica. É o nosso foco.”¹¹⁰

Chama a atenção o marketing dos empreendimentos, sempre destacando sua localização – zona Sul como, por exemplo, a colocação de João Marcelo de Andrade Barros, diretor financeiro-comercial da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Uma análise do mercado imobiliário, publicado na Revista Revide em 2013: “Os residenciais, de altíssimo padrão, contam com localização privilegiada, na zona Sul.”¹¹¹

No artigo “Na direção certa - Prolongamento da avenida Presidente Vargas” é apontado como o caminho natural do desenvolvimento urbano para o eixo Ribeirão Preto-Bonfim paulista, publicado na Revista Revide em 2012, Jader Maciel Pinto, diretor da Imobiliária Mercado de Imóveis, colocou:

Podemos definir a Presidente Vargas como o principal vetor de negócios de Ribeirão Preto. É uma espécie de ‘Avenida Paulista’. Um detalhe: por toda estrutura que a avenida oferece, seu entorno também é muito beneficiado, inclusive com a valorização dos imóveis que ali estão.¹¹²

João Paulo Fortes Guimarães, diretor da Imobiliária Fortes Guimarães, no mesmo artigo acrescentou:

a avenida Presidente Vargas consolidou seu status de condutora de desenvolvimento. Um exemplo disso é o vetor de crescimento de Bonfim Paulista. Nesse caso, a rodovia José Fregonesi, que é o prolongamento da Presidente Vargas, é a grande referência

¹⁰⁹ Institucional. Conheça a Habiarte desde a fundação até os dias de hoje. Disponível no site <https://www.habiarte.com/empresa>. Acessado em 15/06/2016.

¹¹⁰ Declaração de Paulo Tadeu Rivalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Mercado está equilibrado. Publicado no JORNAL A CIDADE. 09/11/2013.

¹¹¹ Declaração de João Marcelo de Andrade Barros, diretor financeiro comercial da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Mercado está equilibrado publicado no JORNAL A CIDADE. 09/11/2013.

¹¹² Declaração de Jader Maciel Pinto no artigo Na direção certa - Prolongamento da avenida Presidente Vargas publicado na Revista Revide em 06/06/2012.2012

para uma série de empreendimentos de alto padrão que vêm sendo implantados de forma planejada e organizada, dentro do mais absoluto respeito ao Plano Diretor.¹¹³

O desenvolvimento dessa nova centralidade pode ser observado no quadro e no mapa do município de Ribeirão Preto com a indicação por década no período de 2000 a 2010 dos loteamentos aprovados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública apresentados nas figuras 149 e 150, respectivamente. Nota-se, nesse período, um grande desenvolvimento imobiliário que coincide com a expansão do crédito imobiliário, do total de condomínios e loteamentos aprovados 70% foram implantados no setor sul, 20% na zona leste e 10% nos setores norte e oeste (SPGPRP, 2016).

Com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997 ocorreu, segundo Garrafa (2010), uma inversão no mercado de crédito imobiliário, os bancos passaram a buscar empreendimentos para financiar e não o contrário. A política habitacional passou a alimentar a “financeirização” crescente na cidade beneficiando, segundo o autor “os agentes do mercado imobiliário em detrimento da qualidade de vida e do acesso à terra urbana por grupos menos favorecidos, ampliando as características negativas da produção capitalista do espaço”.

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 2000 A 2010			
Condomínio Aroeira	29/03/2000	Residencial Santa Mônica	12/06/2003
Nova Aliança (SUL-5)	31/05/2000	Residencial Jardim San Remo I	30/07/2003
Jardim Mário Paiva Arantes	30/06/2000	Parque dos Sabiás	05/08/2003
Jardim Herculano Fernandes	02/08/2000	Condomínio Mirante Royal Park (SUL-10)	21/08/2003
Jardim Javari	07/08/2000	Residencial Guaporé I	05/09/2003
Cond. Portal dos Pinheiros Residencial	16/08/2000	Residencial Guaporé II	04/09/2003
ConJ. Hab. Jardim Sílvio Passalaqua	23/08/2000	Condomínio Village Monet (SUL-7)	18/09/2003
Condomínio Residencial Jatobá	08/09/2000	Núcleo Hab. Norival Correa de Lacerda (SUL9)	02/10/2003
Residencial Guedes e Tonani	12/03/2001	Jardim Santa Ângela	06/11/2003

¹¹³ Declaração de João Paulo Fortes Guimarães, diretor da imobiliária Fortes Guimarães, no artigo Na direção certa - Prolongamento da avenida Presidente Vargas publicado na Revista Revide em 06/06/2012.2012.

Jardim José Figueira	12/03/2001	Conj. Hab. João José Said Sobrinho I (SUL-9)	23/12/2003
Condomínio Residencial Copacabana	15/08/2001	Conj. Hab. João José Said Sobrinho II (SUL-9)	23/12/2003
Condomínio Residencial e Comercial Ipanema	15/08/2001	Jardim Maria de Lourdes	23/12/2003
Condomínio Residencial Ipê Amarelo (SUL-10)	15/08/2001	Conjunto Residencial Condomínio Retiro do Bonfim (SUL-9)	06/02/2004
Condomínio Leblon	15/08/2001	Cond. Res. Villa de Buenos Aires (SUL9)	22/07/2004
Condomínio Casas D'Itália – Cittá Di Positano (SUL-7)	13/09/2001	Condomínio Torino (SUL-7)	17/08/2004
Residencial Cidade da Criança	13/09/2001	Condomínio Verona (SUL-7)	17/08/2004
Jardim Central Park	08/10/2001	Condomínio Residencial Milano (SUL-7)	18/08/2004
Residencial Vila Vitória	31/10/2001	Condomínio Aspen	21/09/2004
Residencial Ouro Verde	14/11/2001	Jardim Monte Carlo	23/09/2004
Jardim Botânico (SUL-7)	24/01/2002	2ª Etapa Distrito Empresarial	28/09/2004
Cond. Residencial Magnólias (SUL-7)	15/02/2002	Vale das Araras Cond. Arara Azul (SUL9)	04/10/2004
Jardim Santa Genebra (SUL-9)	13/03/2002	Vale das Araras Com. Arara Verde (SUL-9)	04/10/2004
1ª Etapa Distrito Empresarial	16/04/2002	Vale das Araras Cond. Arara Vermelha (SUL9)	04/10/2004
Jardim Porto Seguro	19/04/2002	Res.Villa dos Jardins Village Jd. Gerânios (SUL-9)	21/10/2004
Jardim Ouro Branco	03/06/2002	Res. Villa dos Jardins Village Jd. Hibiscos (SUL-9)	21/10/2004
Condomínio Villa Florença I (Antigo Santa Ângela) (Sul-7)	03/07/2002	Condomínio Carmel Condo Park (SUL-4)	05/11/2004
Condomínio Villa Florença II (Antigo Santa Ângela) (Sul-7)	03/07/2002	Bosque dos Juritis II (SUL-7)	19/11/2004
Cond. Residencial Ipê Roxo (SUL-10)	02/08/2002	Nova Aliança Sul (Sul-10)	23/11/2004
Bosque dos Juritis (SUL-7)	08/08/2002	Jardim Pedra Branca	23/11/2004
Residencial Jardim San Remo II	12/08/2002	Residencial Greenville	30/11/2004
Cond. Village San Francisco (SUL-7)	20/09/2002	Recanto das Flores (SUL-9)	07/12/2004
Loteamento Jardim St. Gerard	02/10/2002	Jardim Antonio Palocci	18/12/2004
Condomínio Campos de Jordão	05/11/2002	Condomínio Villa Romana	22/12/2004
Condomínio Caimbé	28/11/2002	Jardim Nova City	18/12/2004
Condomínio Residencial Paineiras	28/11/2002	Condomínios Raios de Sol (SUL-9)	29/12/2004
Jardim Dona Branca Salles	24/01/2003	Jardim Doutor Rubens Cione	30/12/2004
Léo Gomes de Moraes	21/03/2003	Jardim Genésio Massaro	14/02/2005
Cond. Res. dos Manacás (SUL-7)	19/03/2003	Jardim Olhos D' Agua (SUL 9)	2010
Morro do Ipê (SUL-7)	20/02/2003	Vila do Golfe (SUL 10)	2010
Condomínio Residencial Jequitibá	06/05/2003	Alphaville Ribeirão Preto F. 1, 2 e 3 (SUL10)	2010

Figura 149: Quadro com a Indicação por década (período de 2000 a 2010) dos Loteamentos aprovados no Município de Ribeirão Preto.

Fonte: Produção da Pesquisa elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

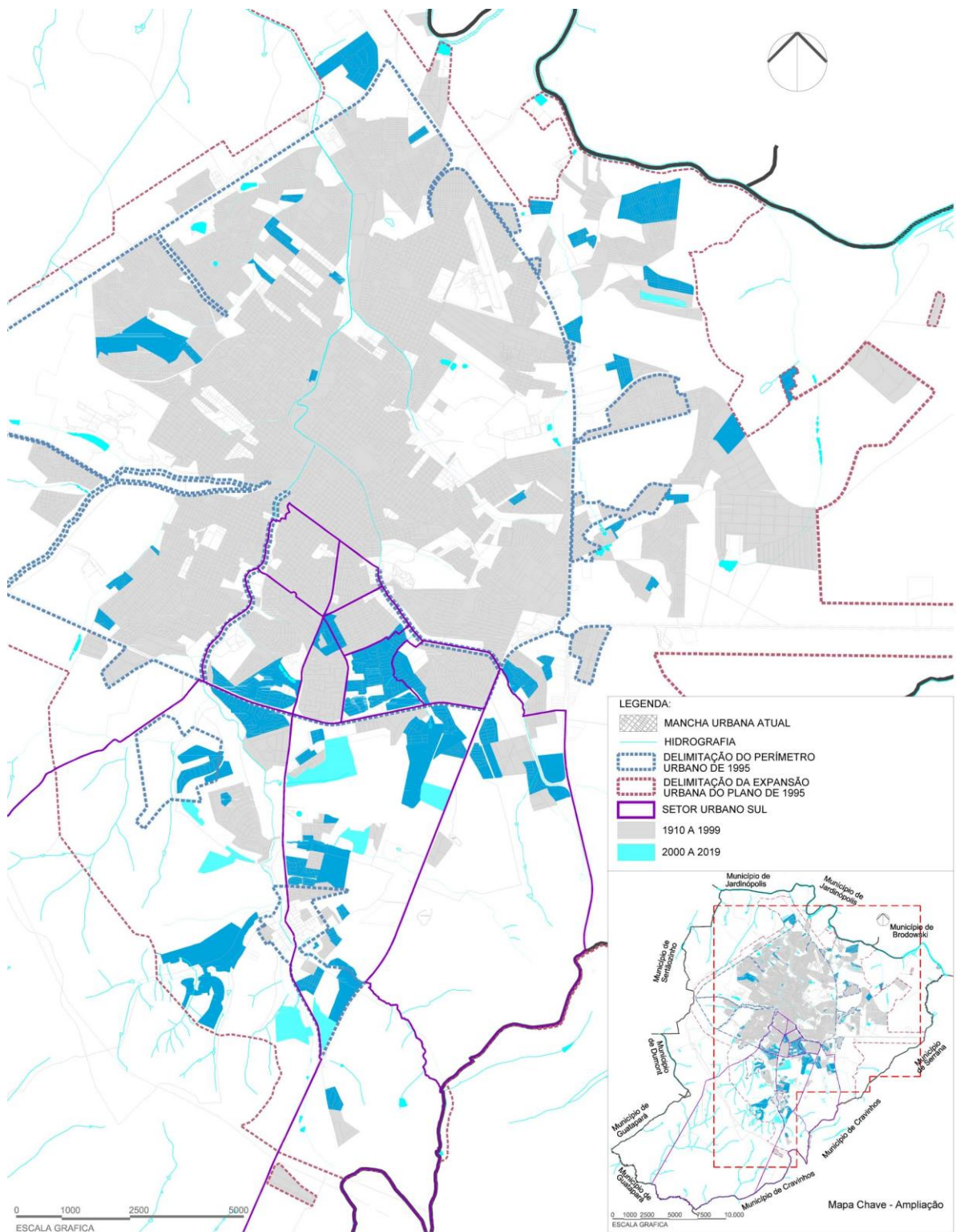


Figura 150: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 2000 a 2010) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto pela SPGP.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessados em 20/02/2014.

O processo de “financeirização” no mercado imobiliário em Ribeirão Preto foi marcado, segundo Garrefa (2010), por dois fenômenos: a construção além da demanda e a valorização imobiliária, atribuída ao excesso de capital para investimento, imagem positiva de valorização dos investimentos e velocidade de vendas dos empreendimentos. Na figura 151 pode-se observar que entre 2000 e 2010 os preços da terra e de imóveis construídos valorizaram-se em média 228% acima da inflação acumulada no período.

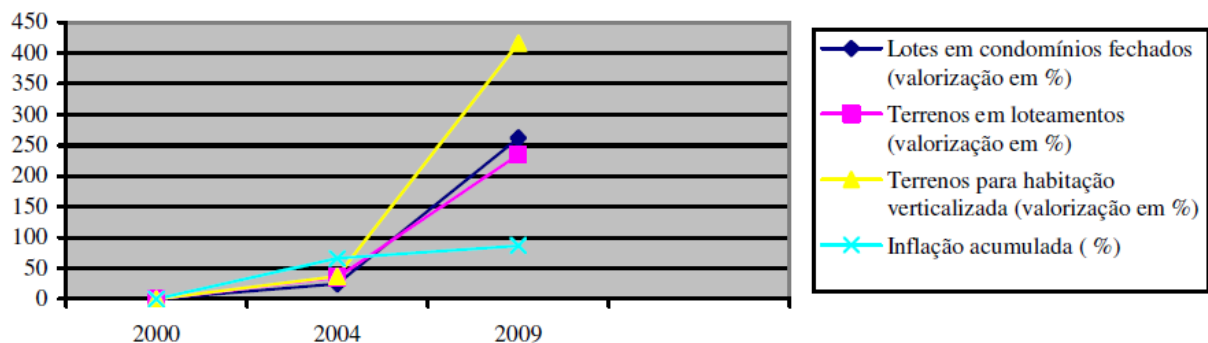


Figura 151: Gráfico comparativo da valorização dos terrenos na zona sul de Ribeirão Preto com a inflação acumulada no período 2000 – 2009, elaborado por GARREFA (2010) no artigo “Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (in)sustentado das cidades (2000-2009): O caso de Ribeirão Preto – SP.”

Fonte: GARREFA F. Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (in)sustentado das cidades (2000-2009): O caso de Ribeirão Preto – SP. 4º Congresso para um Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável. Faro, Portugal. 2010.

A valorização do preço do solo por metro quadrado nessa região e na cidade de Ribeirão Preto no período de 1995 a 2007, assim como, a valorização do preço do solo por metro quadrado em condomínio horizontal no ano de 2007, também, podem ser observadas nos quadros apresentados por Gomes (2009) a partir dos levantamentos realizados junto a imobiliárias e jornais da Cidade e à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto, nas figuras 152 e 153.

A rapidez nas vendas dos imóveis pode ser observada nas colocações de Pedro Stéfani Nogueira, diretor da Stéfani Nogueira Incorporação e Construção, “Todas as unidades do Acrópole Sul foram comercializadas em apenas 20 dias. No residencial Cabreúva, 95% dos 152 apartamentos já possuem um proprietário”[...]“Isto comprova a força do mercado de Ribeirão Preto”¹¹⁴ e de Isabela Francisco, gerente regional comercial da Alphaville Ribeirão Preto, “A grife imobiliária chegou à cidade em 2010 e o Alphaville Ribeirão logo movimentou o mercado. Cerca de 90% do complexo já foi comercializado”, publicadas no artigo Uma análise do mercado imobiliário na Revista Revide em 2013¹¹⁵; e, de Paulo Tadeu Rivalta de

¹¹⁴ Declaração de Pedro Stéfani Nogueira no artigo Uma análise do mercado imobiliário. publicado na Revista Revide em 29/11/2013.

¹¹⁵ Declaração de Isabela Francisco, gerente regional comercial da Alphaville Ribeirão Preto, no artigo Uma análise do mercado imobiliário, publicado na Revista Revide em 29/11/2013.

Barros diretor da Habiarte Incorporação e Construção “Nosso estoque de imóveis residenciais é baixíssimo. Lançamos, sem anúncio”, publicada no artigo “Mercado está equilibrado”, no Jornal A Cidade em 2013.¹¹⁶

Condomínio	Preço (em R\$/m²)	Tamanho dos lotes (m²)
Arara Verde	240,00	550 a 870
Aspen	248,00 a 345,00	925 a 2200
Buritis	290	1005 a 1255
Monterrey Condo Park	1000,00	476
Carmel Condo Park	1000,00	987
Village Monet	500,00	1015 a 1259
Torino	360,00	450 a 550
Verona	400,00	549 a 778
Vila de Buenos Aires	290,00	487 a 560
Milano	400,00	835 a 1327
Country Village	500,00	778 a 2134
Das Magnólias	400,00	504
Dos Manacás	400,00	560 a 770

Figura 152: Quadro com a indicação do preço do solo por m² em condomínio horizontal no ano de 2007 em Ribeirão Preto, em Real (R\$).

Fonte: (GOMES, 2009, pg.150).

Setor Sul			
Bairro	1995	1998	2007/2008
Alto da Boa Vista	102,02	122,67	300,00
Jardim Califórnia	92,98		244,00
Jardim Canadá	61,38	73,81	180,50
City Ribeirão	58,83	70,74	173,00
Jardim Irajá		135,76	332,00
Jardim São Luiz	117,32		345,00
Jardim Botânico			260,00
Jardim Nova Aliança			250,00
Jardim Nova Aliança Sul			263,00
Setor Leste			
Bairro	1995	1998	2007/2008
Lagoinha	75,84	91,19	223,00
Ribeirão	56,11		165,00
Parque dos Lagos			126,50
Cândido Portinari			79,00
Parque São Sebastião	17,85		52,50
Ribeirão Verde			106,00
Jardim Novo Mundo		44,98	110,00
Setor Oeste			
Bairro	1995	1998	2007/2008
Jardim Piratininga	27,21	32,71	80,00
Parque Ribeirão Preto	30,61		90,00
Ipiranga	34,01		100,00
Planalto Verde	34,01		100,00
Jardim Centenário	27,21		80,00
Jardim Recreio			108,00
Jardim Antártica			242,00
Setor Norte			
Bairro	1995	1998	2007/2008
Tanquinho	27,21		80,00
Avelino Palma	34,01		100,00
Vila Elisa	37,75		111,00
Heitor Rigon		24,53	60,00
Campos Eliseos		64,61	158,00
Vila Carvalho		35,58	87,00
Jardim Salgado filho		16,36	40,00
Jardim Aeroporto		16,36	40,00

Figura 153: Quadro com a indicação do preço do solo por m² na área urbana de Ribeirão Preto, em Real (R\$).

Fonte: (GOMES, 2009, pg.146).

¹¹⁶ Declaração de Paulo Tadeu Ribalta de Barros, diretor da Habiarte Incorporação e Construção, no artigo Mercado está equilibrado, publicado no JORNAL A CIDADE. 09/11/2013.

A propaganda agrega aspectos subjetivos como motivadores para a compra dos imóveis ao associar e destacar no material de publicidade as palavras qualidade de vida e felicidade, tendo como pano de fundo imagem de famílias descontraídas e felizes nos espaços de uso coletivo envolvidos por uma paisagem formada por áreas verdes como diz Maskulka Vargas, (1998) “produzem-se imóveis, vende-se qualidade de vida e status social”. Empreendimentos nomeados a partir de nomes franceses ou ingleses, uma arquitetura pasteurizada, comum em qualquer cidade do mundo globalizado um espetáculo definido por Sorokin (1992) como padrão “Disneylândia”, numa referência à produção e ao consumo de lugares.

Levantamento realizado pelo Sindicato da Indústria e Construção (SindusCon) mostrou que em 2007 os investidores de fora da cidade representavam 20% do volume total de vendas de imóveis usados e novos em Ribeirão Preto, em 2012 esse percentual subiu para 35% e em 2014 chegou a 40%. Segundo Eduardo Nogueira, diretor regional do (SindusCon), esse crescimento confirma a vocação de Ribeirão Preto como polo regional. Este cenário segundo João Paulo Fortes Guimarães, diretor da Imobiliária Fortes Guimarães, levou muitas imobiliárias da Cidade de Ribeirão Preto a buscarem convênios com imobiliárias das cidades da região para ampliarem, ainda mais, suas carteiras de clientes.: Segundo Garcia (2012):

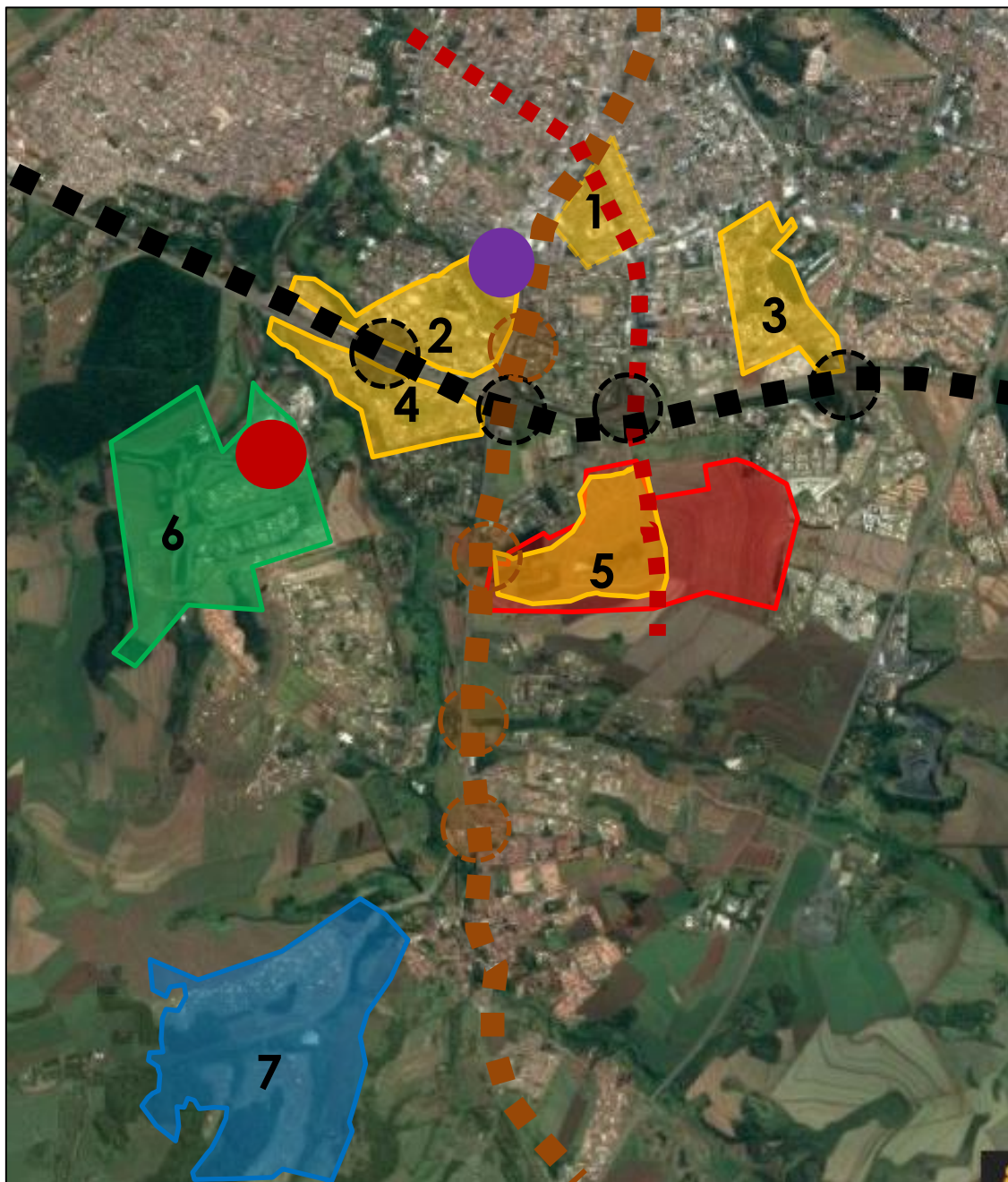
O perfil do comprador de fora que investe no mercado de imóveis em Ribeirão Preto é de moradores da região das classes A e B, que prefere comprar apartamentos, casas e salas comerciais na região sul da cidade. A maioria espera fazer dele uma fonte de renda e a prioridade é para apartamentos que remuneram acima de 0,6% do capital investido.¹¹⁷

Conforme Leonel Darahem Mafud, gerente de loteamentos da Perplan, “São pessoas que moram em municípios do entorno, a cerca de 100 a 150 quilômetros de distância, que vêm à procura de serviços de todos os tipos, desde saúde e educação a entretenimento”¹¹⁸. Para Luiz Franca, diretor do FIP Properties, “outro atrativo é o município ser um polo estudantil, que atrai estudantes de todos os cantos do país e que depois de formados, acabam se fixando na cidade e formando família.”¹¹⁹.

¹¹⁷ GARCIA, L. Segundo levantamento do SindusCon, há cinco anos a participação regional nos negócios na cidade chegava a 20%. *Jornal A Cidade*. 06/10/2012.

¹¹⁸ Declaração de Darahem Mafud, gerente de loteamentos da Perplan, no artigo A cidade de Ribeirão Preto é a 6º melhor para investir em imóveis publicado no *Jornal A Cidade*.09/03/2015.

¹¹⁹ Declaração de Luiz Franca, diretor do FIP Properties, no artigo A cidade de Ribeirão Preto é a 6º melhor para investir em imóveis publicado no *Jornal A Cidade*. 09/03/2015.



Legenda

- | | |
|--|---|
| <p>1 Área resultante dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela.</p> <p>2 Loteamento Nova Aliança.</p> <p>3 Loteamento Jardim Botânico.</p> <p>4 Loteamento Nova Aliança Sul.</p> <p>5 Loteamento Jardim Olhos D'Água.</p> <p>6 Loteamento Vila do Golfe.</p> <p>7 Loteamento Alphaville Ribeirão Preto.</p> | <p>— Perímetro da Fazenda Olhos D' Água.</p> <p>— Avenida Professor João Fiusa.</p> <p>— Avenida Presidente Vargas e Rodovia José Fregonesi.</p> <p>— Anel viário – Contorno Sul.</p> <p>— Acesso ao Anel Viário – Contorno Sul.</p> <p>— Acesso a Rodovia José Fregonesi</p> <p>● Ribeirão Shopping.</p> <p>● Shopping Iguatemi.</p> |
|--|---|

Figura 154: Imagem aérea com a localização dos empreendimentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul, Jardim Olhos D' Água, Vila do Golfe e AlphaVille Ribeirão Preto fases 1,2 e 3, com interferência da autora. <https://www.google.com.br/maps/@-21.2211521,-47.8061985,9911m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 20/10/2016.

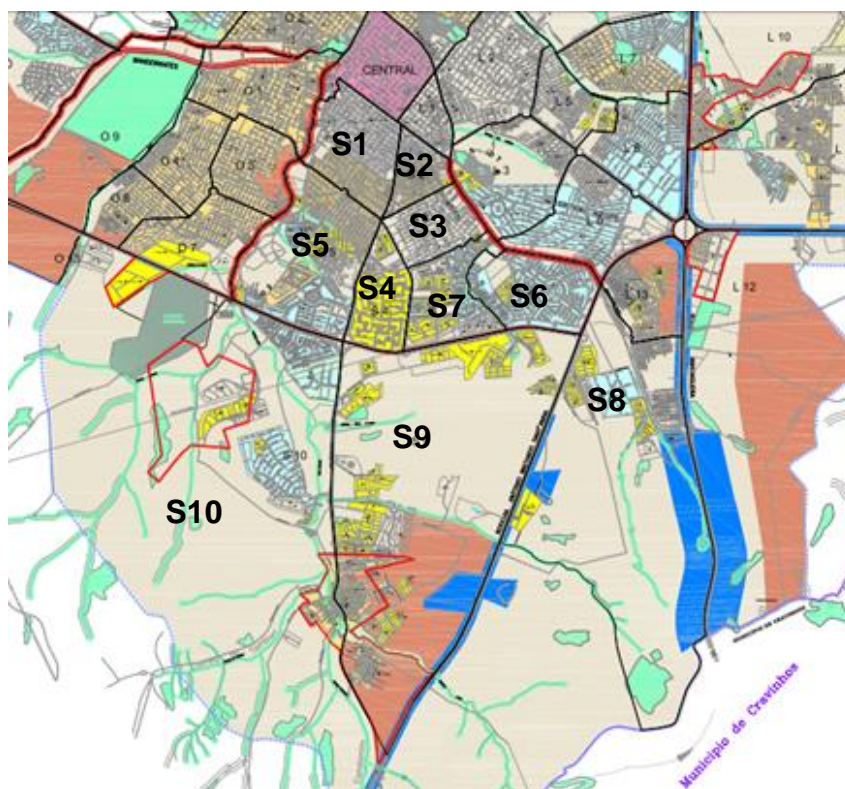
O padrão de ocupação dos empreendimentos Jardim Santa Ângela, Nova Aliança, Nova Aliança Sul, Jardim Botânico, Jardim Olhos D'Água, Vila do Golfe e Alphaville Ribeirão Preto, apresentados na figura 154, revelam as ações organizadas e planejadas do “Circuito Secundário de Capital”, formado por incorporadores, construtores, imobiliárias e proprietários de terras, no processo de ocupação do setor Sul da cidade, indicado como um dos vetores de crescimento pelo Plano Diretor de 1995, no período de 1990 a 2010.

Todos esses, com as mesmas características. Empreendimentos que passaram a incluir funções urbanas, denominados condomínios urbanísticos de usos múltiplos com habitação, centros comerciais e de prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte, servidos por infraestrutura e equipamentos urbanos na escala de vizinhança, bairro, cidade e regional, para atender ao consumidor de média e alta renda.

Empreendimentos que definiram uma nova centralidade urbana denominada por Bezzon (2002, p. 53) como “Verticalização Ancorada” – “Novas Centralidades” e, de acordo com o entendimento do processo de expansão da cidade de Ribeirão Preto, inserida nesta pesquisa como a quinta expansão da cidade.

5. A CONSOLIDAÇÃO DE UM PADRÃO DE OCUPAÇÃO NO SETOR SUL DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO NO PERÍODO DE 1990 A 2010.

Apresenta-se, neste capítulo, a consolidação de um padrão de ocupação no setor Sul da cidade de Ribeirão Preto, caracterizado por condomínios e loteamentos que passaram a incluir funções urbanas, implantados a partir da década de 1990. Providos por infraestrutura e equipamentos urbanos voltados a diferentes escalas: vizinhança, bairro, cidade e regional, porém sempre destinados a atender ao consumidor de média e alta renda, o que veio a definir uma nova centralidade urbana.



Legenda:

Setor Sul, Subsetores (S1 a S10)

AQC - ÁREA ESPECIAL DO QUADRILÁTERO CENTRAL

ABV - ÁREA ESPECIAL DO BOULEVARD

ÁREAS COM RESTRIÇÕES DO LOTEADOR

ÁREAS DE USO MISTO

APR - ÁREA ESPECIAL PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

AER - ÁREA ESPECIAL ESTRITAMENTE RESIDENCIAL

ABP - ÁREA ESPECIAL BONFIM PAULISTA

AIS 1 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL I

AIS 2 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL II

ÁREA ONDE NÃO É PERMITIDO O USO RESIDENCIAL, CONFORME O ART. 9º DA L.C. 2157/07

APAT - ÁREA ESPECIAL PARA POLO DE TECNOLOGIA

AEPU - ÁREA ESPECIAL PARA PARQUE URBANO

Figura 155: Mapa com indicação do setor Sul e dos Subsetores.

Fonte: Elaborada com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por Subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>. Acessado em 22/10/2014.

Subdividido em dez subsetores, o setor Sul (figura 155) foi delimitado e definido pelo Decreto Municipal nº 333 de 1983 e incorporado no Plano Diretor, Lei Complementar nº 501 de 31 de 1995, e Lei Complementar nº 2157 de 2007, sobre Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Ribeirão Preto, conforme mapa “Áreas Especiais – Anexo IV” apresentado na Figura 156. Os subsetores Sul-1, Sul-2, Sul-3, Sul-4, Sul-5, Sul-6 e Sul-7 localizam-se na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), áreas internas ao Anel Viário – Contorno Sul (rodovia Antônio Duarte Nogueira) que delimita a Zona Urbana da cidade. Os subsetores Sul-8, Sul-9 e Sul-10 localizam-se na Zona de Urbanização Controlada (ZUC) em áreas externas ao Anel Viário – Contorno Sul.

O subsetor Sul-1, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), de Uso Misto II (AUM-2), formado pela Área Especial do Boulevard (ABV), Área Especial Predominantemente Residencial (APR) e trechos de áreas de Uso Misto. Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-1 no setor Sul apresentada na figura 156.



Figura 156: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-1 no setor Sul.

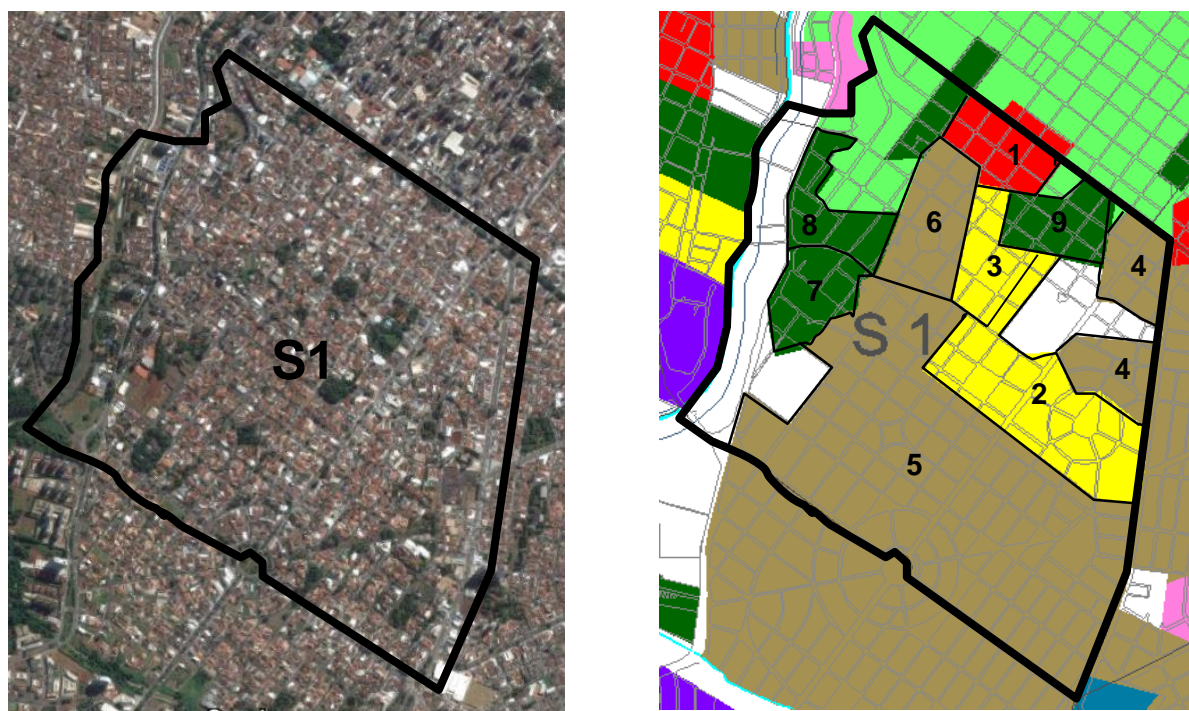
Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

Destaca-se neste subsetor, a implantação dos primeiros loteamentos aprovados no setor Sul a partir da década de 1920:











Vila Velludo em 1923; Jardim Sumaré, em 1948, o primeiro bairro planejado de Ribeirão Preto; Jardim Aclimação em 1949; parte do Jardim América 1, em 1950, (a outra parte encontra-se no subsetor Sul-2); Jardim América – 4 em 1950; parte do Alto da Boa Vista em 1954 (a outra parte encontra-se no subsetor Sul-5) e Jardim Eugênia, em 1957.

Além destes, neste subsetor houve a implantação dos loteamentos Vila Santa Terezinha, Jardim Francisco Gugliano e Parque Independência, não disponibilizados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Totalizam nove loteamentos, e estão representados na imagem aérea com a indicação do Subsetor Sul-1 e no mapa de localização dos loteamentos no subsetor Sul-1, apresentados nas figuras 157a e 157b, respectivamente.



Legenda

- | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---------------------------------------|
|  | 1 | Loteamento Vila Velludo, 1923. |  | 5 | Loteamento Alto da Boa Vista, 1954. |
|  | 2 | Loteamento Jardim Sumaré, 1948. |  | 6 | Loteamento Jardim Eugênia, 1957. |
|  | 3 | Loteamento Jardim Aclimação, 1949. |  | 7 | Loteamento Vila Santa Terezinha. |
|  | 4 | Loteamento Jardim América, 1950 (parte). |  | 8 | Loteamento Jardim Francisco Gugliano. |
|  | | Delimitação do Subsetor Sul -1 |  | 9 | Loteamento Parque Independência. |

Figuras 157a e 157b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-1, à esquerda, e Mapa com indicação dos loteamentos do subsetor Sul – 1, à direita.

Fonte da Figura 158: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 159: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsectores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

Inicialmente, predominantemente residencial, este subsetor sofreu, ao longo das décadas, alterações na legislação de uso e ocupação do solo permitindo o uso para comércio e prestação de serviços. Isso resultou em uma concentração comercial, especialmente bares

e restaurantes, nas avenidas Nove de Julho e Independência e do setor financeiro (Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú e Banco do Brasil) nas avenidas Nove de Julho e Presidente Vargas, principalmente, quando próximas à avenida Professor João Fiusa (figuras 158a e 158b). Bairros que caracterizam-se pela ocupação da população das classes de rendas média e alta, com morfologia horizontal e baixa densidade (figura 159).



Figuras: 158a e 158b: Avenida independência em direção ao centro da cidade à esquerda e avenida Professor João Fiusa em direção ao Setor Oeste da cidade à direita.

Fonte: Disponíveis no site: <https://www.google.com.br/maps>. Acessado em 21/12/2016.



Figura: 159: Subsetor Sul-1 à direita e Centro (Área do Quadrilátero Central (AQC) à esquerda.

Fonte: Disponível em <http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?p=7509829>. Acessado em 27/12/2016.

O subsetor Sul-2, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), de Uso Misto II (AUM-2), formado pela Área Especial do Boulevard (ABV), Área Especial Predominantemente Residencial (APR), Área Especial Estritamente Residencial (AER) e trechos de áreas de Uso Misto (figura 160).



Figura 160: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-2 no setor Sul.

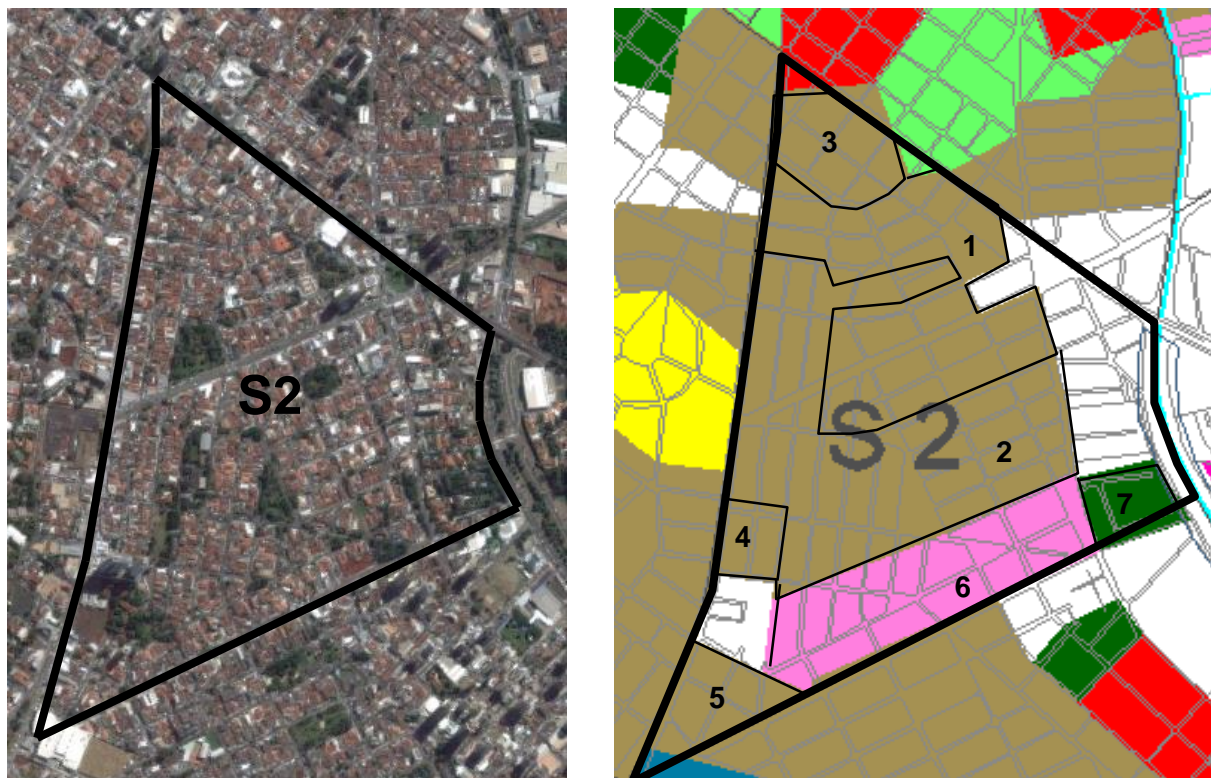
Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

Com exceção de parte do Jardim Higienópolis loteado em 1923, a outra parte encontra-se no setor Leste subsetor L-1, este subsetor foi praticamente todo loteado a partir da década de 1950 com a implantação dos loteamentos aprovados, disponibilizados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública:









parte do Jardim América – 1 em 1950, a outra parte encontra-se no subsetor Sul-1; Jardim América – 3, atual Jardim São Luiz em 1950; Vila Europa em 1952; Jardim Americano em 1954, atual Jardim São Luiz; Jardim das Laranjeiras em 1960; parte do Jardim Irajá em 1954, a outra parte, majoritariamente, encontra-se no subsetor Sul-3 e, por isso, será computado no subsetor Sul-3; e, o condomínio Samambaia.

Totalizando cinco loteamentos e um condomínio, ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-2 e mapa de localização dos loteamentos e condomínio do subsetor Sul-2, apresentados nas figuras 161a e 161b, respectivamente.

Destaca-se neste setor o primeiro complexo de morfologia vertical denominado Mixing Building (composto por habitação, comércio e prestação de serviços) – Trio Ribeirão. Localizado na avenida Presidente Vargas, um empreendimento resultante da parceria entre o grupo WTB Empreendimentos Imobiliários, Adolpho Lindenberg S.A. e Rossi Residencial S.A, ver figura 162.



Legenda

-  Delimitação do subsetor Sul-2
-  1 Loteamento Jardim América – 1, 1950 (parte).
-  2 Loteamento Jardim América – 3, atual Jardim São Luiz, 1950.
-  3 Loteamento Vila Europa, 1952.
-  4 Loteamento Jardim Americano, atual Jardim São Luiz, 1954.
-  5 Loteamento Jardim Irajá, 1954 (parte).
-  6 Loteamento Jardim das Laranjeiras, 1960.
-  7 Condomínio Samambaia.

Figuras 161a e 161b: Imagem aérea com delimitação do subsetor Sul-2, à esquerda, e Mapa com indicação dos loteamentos e condomínio do subsetor Sul – 2, à direita.

Fonte da Figura 164: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 165: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.



Figura 162: Foto aérea, em primeiro plano à esquerda parte do Subsetor Sul-2 com destaque para o Edifício Trio Ribeirão e à direita parte do subsetor Sul-1; ao fundo parte do subsetor Sul-3.

Fonte: Disponível no site: http://lugareimoveis.blogspot.com.br/2012/03/lugar-imoveis-traz-uma-oportunidade-do_14.html. Acessado em 19/10/2015.

O subsetor Sul-3, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), predominantemente de Uso Misto II (AUM-2) com áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com memorial descritivo do empreendimento, formado predominantemente por áreas de Uso Misto e pela Área Especial Estritamente Residencial (AER). (figura 163).



Figura 163: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-3 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

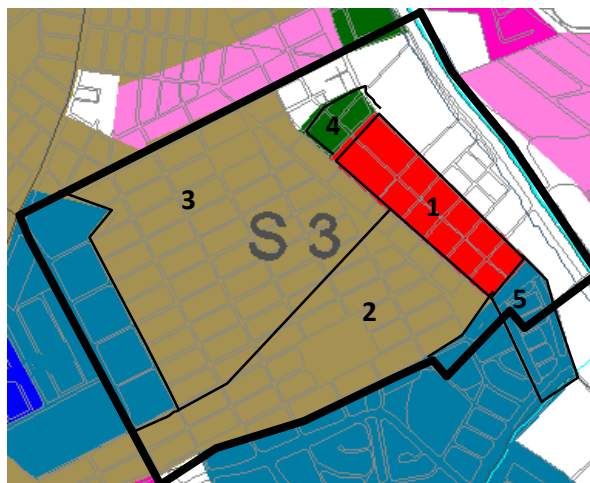
Este subsetor é formado por:

- 4 loteamentos: Santa Cruz do José Jacques de 1925, parte do Jardim Itamarati de 1953, a outra parte encontra-se no subsetor Sul-4, parte do Jardim Irajá de 1954, a outra parte encontra-se no subsetor Sul-2, e Vila Matilde;

- parte de 1 condomínio urbanístico de alto padrão de morfologia horizontal: Village São Francisco de 2000, a outra parte encontra-se no subsetor Sul-7 e, por isso, será computado no subsetor Sul-7 uma vez que o acesso ao condomínio encontra-se neste subsetor;

- e, mais 25 condomínios urbanísticos de alto padrão de morfologia vertical, implantados pela parceria entre as empresas Habiarte Incorporação e Construção em parceria com as empresas Copema Engenharia e Construções, Pereira Alvim Incorporadora e Construtora e Stéfani Nogueira Incorporação e Construção em áreas resultantes do projeto de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela:

Vila de Quebec, Candeias, Pensylvânia, Cambuí, Grand Payase, Vitória Hill, La Défense, British Columbia, Saint Etienne, Philadelphia, Toulouse, Genève, Estocolmo, Montreaux, Atlanta, Sur Del Jardim, Dinamarca, Saint Pierre, Place de Vosges, Velasquez, Monet, Rodin Berlim, Rembrandt, Van Gogh Matisse. (figuras 164a e 164b)



Legenda

- Delimitação do subsetor Sul-3
- Áreas com verticalização.
- Condomínios urbanísticos de alto padrão de morfologia verticais, implantados pela parceria entre as empresas Habiarte Incorporação e Construção em parceria com as empresas Copema Engenharia e Construções, Pereira Alvim Incorporadora e Construtora e Stéfani Nogueira Incorporação e Construção em área resultante do projeto de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano . Loteamento Santa Cruz do José Jacques, 1925.
- 1
- 2 Loteamento Jardim Itamarati, 1953 (parte).
- 3 Loteamento Jardim Irajá, 1954.
- 4 Loteamento Vila Matilde.
- 5 Condomínio Village San Francisco, 2002 (parte).

Figuras 164a e 164b: Imagem aérea com delimitação do subsetor Sul-3 e indicação de áreas verticalizadas, à esquerda, e Mapa com indicação dos loteamentos e condomínio do subsetor Sul – 3, à direita.

Fonte da Figura 168: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 169: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

Inicialmente, predominantemente residencial e de morfologia horizontal, este subsetor, também, vem sofrendo alterações na legislação em relação ao uso e ocupação do solo ao longo das décadas com a diversificação dos usos e verticalização.

Nota-se, na figura 165 a concentração de duas áreas em processo de verticalização uma, iniciada a partir do final da década de 1980, impulsionada pela Lei Complementar nº 4889/86, próxima da avenida Maurílio Biagi destinada à população de média renda e, outra, mais recente a partir da década de 1990 junto à avenida Professor João Fiusa destinada à população de renda alta, ver figuras 166 e 167.

Bairros que apresentam uma alteração no perfil socioeconômico dos moradores em função da valorização que vem ocorrendo, principalmente a partir da década de 2000, passando de média para alta renda.



Figura 165: Foto aérea indicando o subsetor Sul-3.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2151818,-47.7986333,1748m/data=!3m1!1e3>. Acessado em: 27/12/2016.



Figura 166: Foto aérea da avenida Professor João Fiusa, sentido bairro, com destaque para os empreendimentos resultantes do projeto de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. À esquerda o subsetor Sul-3e à direita o subsetor Sul-4.

Fonte: Jr. Studio Fotográfico. Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2151818,-47.7986333,1748m/data=!3m1!1e3>. Acessado em: 19/10/2015.



Figura 167: Foto aérea da avenida Professor João Fiusa, sentido centro, com destaque para os empreendimentos resultantes do projeto de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. À esquerda o subsetor Sul-4e à direita o subsetor Sul-3.

Fonte: Jr. Studio Fotográfico. Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2151818,-47.7986333,1748m/data=!3m1!1e3>. Acessado em: 19/10/2015.

O subsetor Sul-4, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), de Uso Misto II (AUM-2) e, predominantemente, com áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento, formado, predominantemente, por Área Especial Estritamente Residencial (AER) e áreas de Uso Misto. Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-4 no setor Sul apresentada na figura 168.



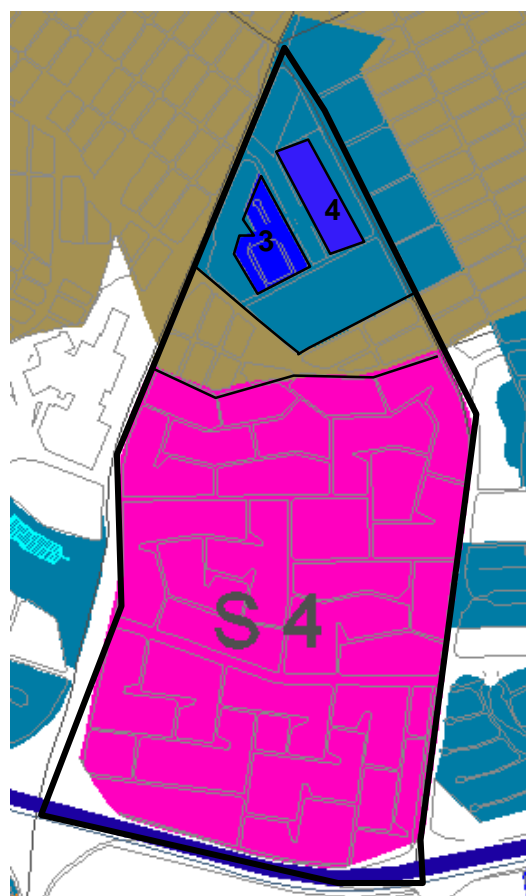
Figura 168: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-4 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

O subsetor Sul-4, ver delimitação apresentada na imagem aérea figura 169a, é formado pelo loteamento do Jardim Canadá implantado em 1970, parte do loteamento Jardim Itamarati implantado em 1953, a outra parte encontra-se, majoritariamente, no subsetor Sul-3 e, por isso, não será computado neste subsetor e dois condomínios urbanísticos de morfologia

horizontal resultante dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela: o Monterey Condo Park e Carmel Condo Park, ambos de 1992, conforme delimitação apresentada na figura 169b, empreendimento do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano.

Bairros caracterizados pela ocupação da população de alta renda e de baixa densidade, ver vista aérea apresentada na figura 170. Destaca-se, que apesar do Jardim Canadá ter sido aprovado como loteamento e, portanto, com destinação de áreas públicas, muitas, encontram-se com controle de acesso e circulação no interior do mesmo.



Legenda

- Delimitação do subsetor Sul-4.
- 1 Loteamento Jardim Canadá, 1970.
- 2 Loteamento Jardim Itamarati, 1953 (parte).
- 3 Condomínio Monterey Condo Park, 1992, resultante dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano.
- 4 Condomínio Carmel Condo Park, 1992, resultante dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano.

Figuras 169a e 169b: Imagem aérea com delimitação do subsetor Sul-4, à esquerda, e Mapa com indicação dos loteamentos e condomínio do subsetor Sul – 4, à direita.

Fonte da Figura 174: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 175: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.



Figura 170: Foto aérea subsetor Sul-4, sentido bairro, em primeiro plano os condomínios Monterey Condo Park e Carmel Condo Park, resultante do projeto de Arruamento e Desmembramento do Jardim Santa Ângela, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, à esquerda parte do subsetor Sul-3, e, ao fundo, parte do setor Sul-7.
Fonte: Disponível no site: <http://www.skyscrapercity.com>. Acessado em: 19/10/2015.

Nota-se, também, a verticalização para edifícios corporativos em dois eixos estruturadores do setor Sul da cidade um na avenida Presidente Vargas próximo à avenida Professor João Fiusa e outro, mais recente, na avenida Adolpho Molina uma importante conexão entre os subsetores no eixo leste – oeste para atividades de prestação de serviços especializados, ver figura 171.



Figura 171: Foto aérea mostrando o Início de verticalização para edifícios corporativos na avenida Presidente Vargas.
Fonte: Disponível no site: <http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?p=7509829>. Acessado em 27/12/2016.

O subsetor Sul-5, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) com áreas junto às nascentes e aos cursos d' água em Zona de Proteção Máxima, de Uso Misto II (AUM-2) e áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento, é formado por Área Especial predominantemente Residencial (APR), Área Especial Estritamente Residencial (AER), Área Especial de Interesse Social I (AIS I), áreas de Uso Misto e Área Especial para Parque Urbano (AEPU). Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-5 no setor Sul apresentada na figura 172.



Figura 172: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-5 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

O Subsetor SUL-5, conforme delimitação apresentada na Figura 173a, é formado por seis loteamentos e dois conjuntos residenciais aprovados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Os loteamentos Jardim Califórnia em 1959, parte do Alto da Boa Vista em 1954, a outra parte encontra-se localizada no subsetor Sul-1 e, por isso, não contabilizado neste subsetor, e, o Residencial Flórida em 1982, de morfologia horizontal para população de média e alta renda; o Vila Ana Maria em 1953 de morfologia, inicialmente, horizontal passou a vertical, abrindo espaço para a verticalização do subsetor, para população de média e alta renda; o Jardim João Rossi em 1996, de morfologia vertical de térreo mais três pavimentos para a população de baixa renda, implantado pela Companhia Habitacional de Desenvolvimento Urbano (CDHU); e, o Nova Aliança em 2000, empreendimento idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano de morfologias horizontal e vertical para a população de média e alta renda.

Os Conjuntos Residenciais Moema de morfologia vertical em 1989 para população de média renda e o Estação Primavera de morfologia horizontal em 1998 para população de alta

renda. Destaque-se, neste subsetor, a o Complexo Ribeirão Shopping implantado em 1981 em área rural pertencente à fazenda Aliança, ver indicação da delimitação dos loteamentos e condomínios apresentada na figura 173b.



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | Delimitação do subsetor Sul-5 | | Loteamento João Rossi, 1996. |
| | Loteamento Ana Maria, 1953. | | Loteamento Nova Aliança, 2000. |
| | Loteamento Alto da Boa vista, 1954 (parte). | | Condomínio Residencial Moema, 1989. |
| | Loteamento Jardim Califórnia, 1959. | | Condomínio Estação Primavera, 1998. |
| | Loteamento Residencial Flórida, 1982. | | Complexo Ribeirão Shopping, 1981. |

Figuras 173a e 173b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-5 no setor Sul e do empreendimento do GDU Grupo de desenvolvimento Urbano, à esquerda, e Mapa como delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-5 e do empreendimento do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, à direita.
 Fonte da Figura 179: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 180: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

No entanto, observa-se na figura 174 que, apesar dos loteamentos Vila Ana Maria, Alto da Boa Vista e o Jardim Califórnia terem sido implantados na década de 1950, a efetiva ocupação desses loteamentos começaram a ocorrer somente a partir da diversificação das atividades do Ribeirão Shopping com a implantação do Hipermercado Carrefour em 1987, incremento das áreas para alimentação e entretenimento na década de 1990 e das implantações do Hotel Ibis e do Ribeirão Office Tower no início da década de 2000. Assim como, também, nota-se a baixa ocupação do loteamento Jardim Canadá implantado na década de 1970.



Figura 174: Parte do subsetor Sul-4: loteamento Jardim canadã esquerda. Subsetor Sul-5: em primeiro plano parte do loteamento Alto da Boa Vista, Ribeirão Shopping ao centro e Vila Ana Maria à direita. Subsetor Sul-10 ao fundo, neste período área rural pertencente à fazenda Aliança.

Fonte: Disponível no site <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1406358&page=4>. Acessado em 30/12/2016.

Destaca-se neste subsetor a implantação do Ribeirão Shopping em 1981 na fazenda Aliança e, portanto, zona rural da cidade mas que possibilitava futuras ampliações, junto a avenida Presidente Vargas um importante eixo viário no setor sul e próximo do Anel Viário – Contorno Sul da cidade. Resultante da parceria entre a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S. A. com a Previ-Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil e PREVIHAB-Previdência Complementar.

O poder de atração do Ribeirão Shopping foi impulsionado com o estabelecimento do setor Sul como um dos vetores de crescimento da cidade pelo Plano Diretor de 1995 e com as alterações nos padrões de financiamentos imobiliários trazidas com a introdução do Sistema Financeiro Imobiliário em 1997 viabilizando investimentos por parte de fundos de pensão estatal e bancos privados nas expansões ocorridas nesse período não apenas em relação ao seu tamanho mas também em relação às atividades para o atendimento da população de média e alta renda. Operando, para Garreia (2004), “como ímã propulsor da região sul, estabelecendo uma nova centralidade”. Atraindo, ainda, mais os investidores para este setor da cidade.

Essa atratividade foi alavancada com as oito expansões ocorridas no Ribeirão Shopping nesse período, com destaque para: o primeiro Hipermercado da região com o Carrefour em 1987, a primeira unidade na cidade do McDonald's em 1989, o parque de diversões indoor Divertilândia em 1993, a abertura de 11 salas da rede de cinema UCI (United Cinemas International) em 1997, do Hotel Ibis em 2002 e do Ribeirão Office Tower em 2005, transformando-se em um verdadeiro complexo comercial e de serviços, ver figura 175.



Figura 175: Vista aérea do subsetor Sul-5, sentido bairro. Em primeiro plano o Ribeirão Shopping, ao fundo, parte do Nova Aliança um empreendimentos do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano e parte do setor Sul-10.
Fonte: Disponível no site: <http://www.multiplan.com.br/pt-br/shopping-centers/sao-paulo/ribeiraoshopping>. Acessado em 29/07/2016.

A preferência por um perfil de público consumidor de renda média e alta revela-se através das várias expansões com serviços especializados e marcas internacionais. Nesse sentido, foram inauguradas entre 2008 e 2009 a Alameda Gourmet, um espaço gastronômico com restaurantes de alto padrão, uma unidade de rede espanhola Zara e uma unidade de rede francesa Fnac. Em 2013 foram inaugurados mais três restaurantes o Madero Burger & Grill, o Outback Steak house e o Si Señor!, uma academia, um centro de eventos e uma sala VIP. No ano de 2015 dos 10,6 milhões de visitantes 73% pertenciam as classes de rendas média e alta. As expansões resultaram em 398 lojas com Área Bruta Locável (ABL) de 68.658 m² e 4100 vagas de estacionamento, destas, 2700 cobertas.

Estão previstas, ainda, de acordo com o Plano Master de Desenvolvimento, anunciado pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S. A. em 2011, expansões que incluem a construção de um condomínio urbanístico vertical com quatro edifícios residenciais de alto padrão; o Centro Empresarial Ribeirão Office Tower composto por 1 hotel de alto padrão, 1

apart hotel e 1 edifício corporativo; e o Centro Profissional Ribeirão Shopping (já concluído), conforme pode-se observar no encarte publicitário do empreendedor apresentado na figura 176.



Figura 176: Encarte publicitário com a indicação das novas expansões previstas para o Complexo Ribeirão Shopping pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S. A.
Fonte: Disponível no site: <http://www.multiplan.com.br/pt-br/shopping-centers/sao-paulo/ribeiraoshopping..> Acessado em 26/12/2016.

Para viabilizar as expansões realizadas pelo Ribeirão Shopping sempre houve a necessidade de investimentos na infraestrutura viária da cidade seja por parte da iniciativa privada como por parte do poder público. Em função da expansão prevista pelo Plano Master de Desenvolvimento, anunciado pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S. A. em 2011 foram solicitados pela prefeitura investimentos para implantar o cruzamento em nível na avenida Presidente Vargas com a avenida Professor João Fiusa; a abertura da avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, da avenida Brás Olaia Acosta até a avenida Caramuru e a construção de um novo terminal (já implantado), conforme apresentado nas figuras 177a, 177b e 177c, respectivamente. Segundo declarado pela prefeita Darcy Vera, em 2011¹²⁰:

A prefeitura disponibilizará todo apoio ao grupo para que este grande complexo se torne realidade o mais rápido possível. A obrigação do poder público é de incentivar

¹²⁰ Declaração da Prefeita Darcy Vera, disponível em <http://www.skycrapercity.com/showthread.php?=-1406358&langid=5Prefeita>. Acessado em 27/12/2016.

estes empreendimentos que movimentam a economia da cidade, gerando emprego e renda e, de desta forma, desenvolvimento.



Figuras 177a, 177b e 177c: Indica a solicitação do cruzamento em nível na avenida Presidente Vargas com a avenida Professor João Fiusa, à esquerda; a abertura da avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, da avenida Brás Olaia Acosta até a avenida Caramuru, ao centro e a construção de um novo terminal (já implantado), à direita.

Fonte: Disponível no site: <http://www.skycrapercity.com/showthread.php?=-1406358&langid=5Prefeita>. Acessado em 27/12/2016.

O potencial exercido pelo Ribeirão Shopping, atraiu os investidores para esse setor da cidade, transformando seu entorno com a concentração de loteamentos e condomínios urbanísticos horizontais e verticais, edifícios de escritórios e outros empreendimentos ligados aos setores do comércio e de serviços especializados para um público específico de rendas média e alta.

Destacam-se: o Mercado da cidade, complexo de comércio, gastronomia e lazer, localizado na avenida Brás Olaia Acosta, inaugurado em 2008, um empreendimento da Stéfani Nogueira Construtora e o Complexo imobiliário Civitas Complexo Sul, composto por 2 hotéis (bandeiras Caesa Business e One Hotels by Caesar Business), 1 flat e 1 mall. Resultante da parceria entre o grupo Bild Desenvolvimento, Perplan Empreendimentos, CP Construplan e o Grupo de Hotelaria Posadas.

Aponta-se, ainda, alguns usos institucionais como a Universidade Paulista (UNIP) inaugurada em 1998; o Colégio Objetivo inaugurado em 2000; e, a Fundação Armando Alves Penteado (FAAP) inaugurada em 2005. Implantados no Loteamento Nova Aliança aprovado por Decreto em 2000, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. Empreendimentos que resultaram em espaços que oferecem serviços especializados destinados para um público específico caracterizado pela população de média e alta renda.

O subsetor Sul-6, localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) com áreas junto aos cursos d' água em Zona de Proteção Máxima, de Uso Misto II (AUM-2) e áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento, formado por Área Especial Estritamente Residencial (AER), Áreas com

restrição do loteador, áreas de Uso Misto e Área Especial para Parque Urbano (AEPU). Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-6 no setor Sul apresentada na figura 178.



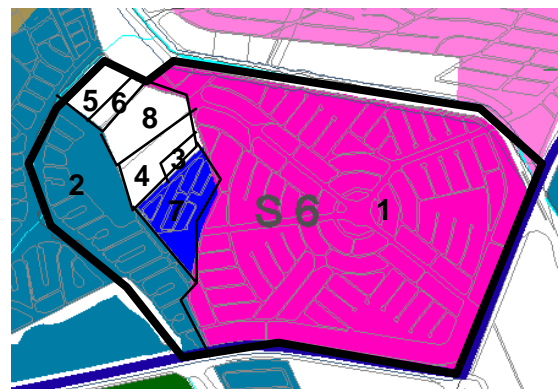
Figura 178: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-6 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3> Acessado em 22/12/2016.

O subsetor Sul-6, conforme delimitação apresentada na imagem aérea figura 179a, é formado pelo loteamento aprovado City Ribeirão em 1977 de morfologia horizontal e baixa densidade com áreas estritamente residencial unifamiliar e áreas de comércio, caracterizado pela ocupação da população de alta renda de baixa densidade; parte do loteamento Jardim Botânico aprovado por Decreto em 2002, a outra parte do loteamento encontra-se no subsetor Sul-7 e, por isso, não contabilizado neste subsetor, de uso misto com possibilidade de verticalização, caracterizado pela ocupação da população de alta renda, idealizado e implantado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano; os condomínios urbanísticos de morfologia vertical: Golden Club, Spazio Roberpierre, Monte Carlo e Sonho Verde, caracterizados pela ocupação da população de renda média; e o condomínio urbanístico de morfologia horizontal Del Fiori aprovado em 1993, caracterizado pela ocupação da população de renda média. Ver delimitação dos condomínios e loteamentos apresentados no Mapa da figura 179b.

Inicialmente, predominantemente residencial, de morfologia horizontal e de baixa densidade este subsetor, também, vem sofrendo alterações na legislação em relação ao uso e ocupação do solo ao longo das décadas com a diversificação dos usos e verticalização, conforme figuras 180 e 181. Nota-se, a concentração de duas áreas em processo de verticalização uma, iniciada a partir do final da década de 1980, impulsionada pela Lei Complementar nº 4889/86, próxima da avenida Maurílio Biagi destinada à população de média renda e, outra, mais recente a partir da implantação do loteamento Jardim Botânico em 2002 destinada à população de média e alta renda. Bairros que apresentaram

valorização no mercado imobiliário, principalmente a partir da década de 2000, consolidando o perfil socioeconômico da população residente no local de alta renda e a diversificação de serviços especializados.



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Delimitação do subsetor Sul-6 | | Condomínio Spazio Roberpierre. |
| | Delimitação das áreas de verticalização. | | Condomínio Monte Carlo. |
| | Loteamento City Ribeirão, 1977. | | Condomínio Sonho Verde. |
| | Loteamento Jardim Botânico, 2002 (parte). | | Condomínio Del Fiori. |
| | Condomínio Golden Club. | | Associação Atlética do Banco do Brasil. |

Figuras 179a e 179b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-6 no setor Sul e do empreendimento do GDU, à esquerda, e Mapa com a delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-6 e do empreendimento do GDU, à direita.

Fonte da Figura 186: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 187: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.



Figura 180: imagem aérea da avenida Portugal.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2182212,-47.7820151,3a,75y,125.35h,87.13t,359.52r/>. Acessado em 29/11/2016.



Figura 181: imagem aérea da Rua João Casteluci.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2182212,-47.7820151,3a,75y,125.35h,87.13t,359.52r/>. Acessado em 29/11/2016.

O subsetor Sul-7, está localizado na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) com áreas junto à nascente e aos cursos d' água em Zona de Proteção Máxima, de Uso Misto II (AUM-2) e áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento, formado por Área Especial Estritamente Residencial (AER), Áreas com restrição do loteador, áreas de Uso Misto e Área Especial para Parque Urbano (AEPU). Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-7 no setor Sul apresentada na figura 182.

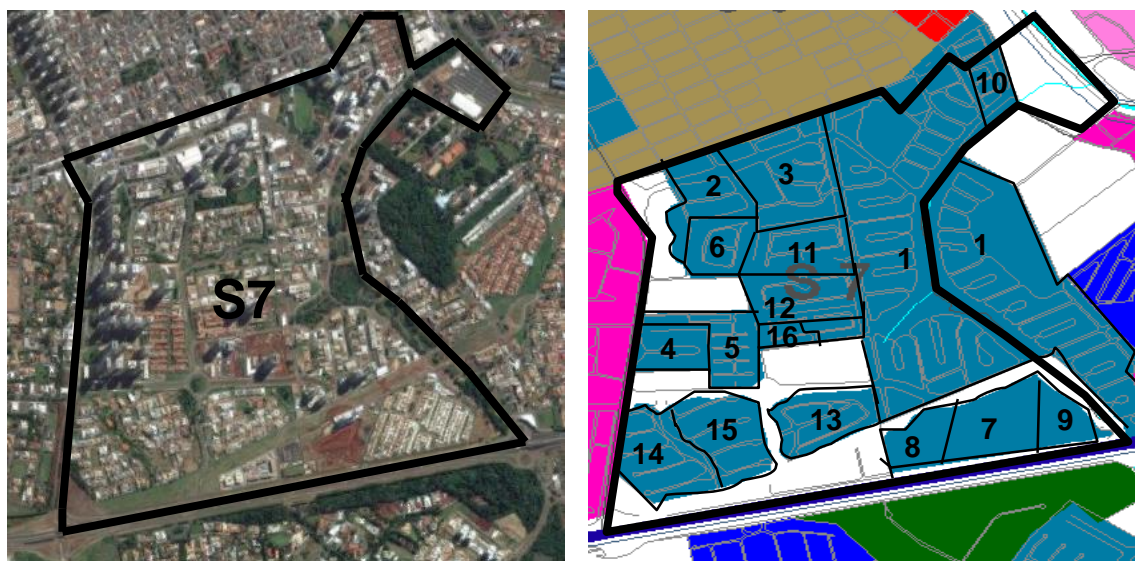


Figura 182: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-7 no setor Sul.


















Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

Localizado entre os subsetores Sul-4 (Jardim Canadá) e Sul-6 (City Ribeirão) loteados na década de 1970, o parcelamento do solo do subsetor Sul-7, apresentado nas figuras 183a e 183b, ocorreu entre 2002 e 2004, majoritariamente, pelas mesmas construtoras e ou incorporadoras que atuaram nas áreas resultantes dos projetos de Arruamento e Desmembramento Jardim Santa Ângela. Até o final da década de 1990 o subsetor Sul-7, ainda, pertencia a fazenda Aliança e, portanto, área rural. O parcelamento deste setor

resultou em 3 loteamentos, 1 loteamento fechado e 12 condomínios urbanísticos de morfologia horizontal de alto padrão, conforme mostra-se no quadro da figura 184.



Legenda

	Delimitação do subsetor Sul-7		8	Condomínio San Diego II, 2002.	
	1	Loteamento Jardim Botânico, 2002 (parte).		9	Condomínio San Diego III, 2002.
	2	Loteamento Bosque dos Juritis, 2002.		10	Condomínio Village San Francisco, 2002.
	3	Loteamento Bosque dos Juritis II, 2004.		11	Condomínio Residencial dos Manacás, 2003.
	4	Loteamento Fechado Morro do Ipê, 2003.		12	Condomínio Village Monet, 2003.
	5	Cond. Casas D'Itália-Cittá Di Positano, 2001.		13	Condomínio Torino, 2004.
	6	Condomínio Residencial Magnólias, 2002.		14	Condomínio Verona, 2004.
	7	Condomínio San Diego I, 2002.		15	Condomínio Residencial Milano, 2004.
				16	Condomínio Terra Brasily.

Figuras 183a e 183b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-7 no setor Sul e do empreendimento do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, à esquerda, e Mapa com a delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-7 e do empreendimento do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, à direita.

Fonte da Figura 191: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 192: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

Salienta-se que aproximadamente 50% deste subsetor foram parcelados pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, o mesmo empreendedor que viabilizou o empreendimento Jardim Santa Ângela. Nota-se, também, que a implantação de 27 condomínios urbanísticos de morfologia vertical de alto padrão, também, foi realizada, majoritariamente, pelas mesmas construtoras e ou incorporadoras, conforme mostrado no quadro da figura 185.

Observa-se, também, nas figuras 186 e 187 que a rápida ocupação deste subsetor neste período e a viabilização da conexão viária com o subsetor Sul-9 com a extensão da avenida Professor João Fiusa viabilizou o parcelamento do solo da fazenda Olhos d' Água, também, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano em 2010.

LOTEAMENTO, LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE MORFOLOGIA HORIZONTAL			
Nº	Empreendimento	Empreendedor (construtora e ou incorporadora)	Data aprovação
Loteamento			
1	Jardim Botânico	Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU)	2002
Loteamento fechado			
2	Bosque dos Juritis	W.M.F. Agropecuária e Participações Ltda.	2002
3	Bosque dos Juritis II	W.M.F. Agropecuária e Participações Ltda.	2004
4	Morro do Ipê	Habiarte Incorporação e Construção	2003
Condomínio Urbanístico			
5	Casas D'Itália-Cittá Di Positano	W.M.F. Agropecuária e Participações Ltda.	2001
6	Residencial Magnólias	Perplan Empreendimentos e Urbanização	2002
7	San Diego I	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2002
8	San Diego II	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2002
9	San Diego III	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2002
10	Village San Francisco	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2002
11	Residencial dos Manacás	Perplan Empreendimentos e Urbanização	2003
12	Village Monet	Perplan Empreendimentos e Urbanização	2003
13	Torino	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2004
14	Verona	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2004
15	Residencial Milano	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2004
16	Condomínio Terra Brasily	Rossi Residencial S.A.	

Quadro 184: Loteamento, loteamento fechado e condomínios urbanísticos de morfologia horizontal, aprovados entre 2002 e 2004.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014.

CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE MORFOLOGIA VERTICAL			
Nº	Edifício	Empreendedor (construtora e ou incorporadora)	Data aprovação
1	Jataí Condominium	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2004
2	DoppioSpazio	Chemim Incorporadora	2006
3	Cidade de Petrópolis	Habiarte Incorporação e Construção	2007
4	Sequóia	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2008
5	Normandie	Copema Engenharia e Construções	2008
6	Lumière	Cosil Construções e Incorporações	2010
7	Noruega	Habiarte Incorporação e Construção	2010
8	Portes Du Soleil	Copema Engenharia e Construções	2010
9	Blue Note Fiusa	Chemim Incorporadora	2010
10	Cidade de Lisboa	Habiarte Incorporação e Construção	2011
11	Porto Búzios Condo Club	Habiarte Incorporação e Construção	2011
12	Ecolife Jardim Botânico	JábaliAude Construções	2012
13	Manhattan Residence	Stefani Nogueira Incorporação e Construção	2012
14	Stuttgart	J.V. Dias Construtora	2012
15	Bella Vista	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2012
16	Cidade de Madrid	Habiarte Incorporação e Construção	2012
17	Grand Privilège	Copema Engenharia e Construções	2012
18	Triomphe	Copema Engenharia e Construções	2013
19	Grand Raya	Bild Desenvolvimento Imobiliário	2013
20	Cidade de Londres	Habiarte Incorporação e Construção	2013
21	Promenade	Copema Engenharia e Construções	2013
22	Berlim	J.V. Dias Construtora	2014
23	Urban	Bild Desenvolvimento Imobiliário	2014
24	Amsterdam	Habiarte Incorporação e Construção	2014
25	Everest Residencial	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2015
26	L'ÉrmitageResérve	Copema Engenharia e Construções	2015
27	Reserva do Botânico	Rossi Residencial S.A.	

Quadro 185: Condomínios urbanísticos de morfologia vertical, aprovados entre 2004 e 2010.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014.



Figura 186: Foto aérea do subsetor Sul-7. Com destaque para o loteamento fechado Morro do Ipê da Habiarte Incorporação e Construção e condomínios urbanísticos horizontais.

Fonte: Disponível no site: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acessado em 29/12/2016.



Figura 187: Foto aérea do subsetor Sul-4 à esquerda e do subsetor Sul-7 à direita. Com a conexão da extensão da avenida Professor João Fiusa ao Anel Viário – Contorno Sul viabilizando o acesso ao subsetor Sul-9.

Fonte: Disponível no site: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acessado em 29/12/2016.

Destaca-se neste subsetor a implantação do loteamento Jardim Botânico, idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, aprovado por Decreto em 2002 por viabilizar a conexão no eixo leste oeste, levando à valorização da área e do entorno e atrair investimentos para este subsetor para um público específico de alta renda.

Observa-se, também, a ênfase dada ao marketing do verde associado à qualidade de vida com destaque para a implantação do parque Municipal Dr. Luis Carlos Raya, ver foto aérea apresentada na figura 188 e a concentração de empresas ligadas ao setor financeiro e imobiliário, concessionárias de veículos importados, clínicas médicas com serviços especializados na avenida Wladimir Meirelles Ferreira.



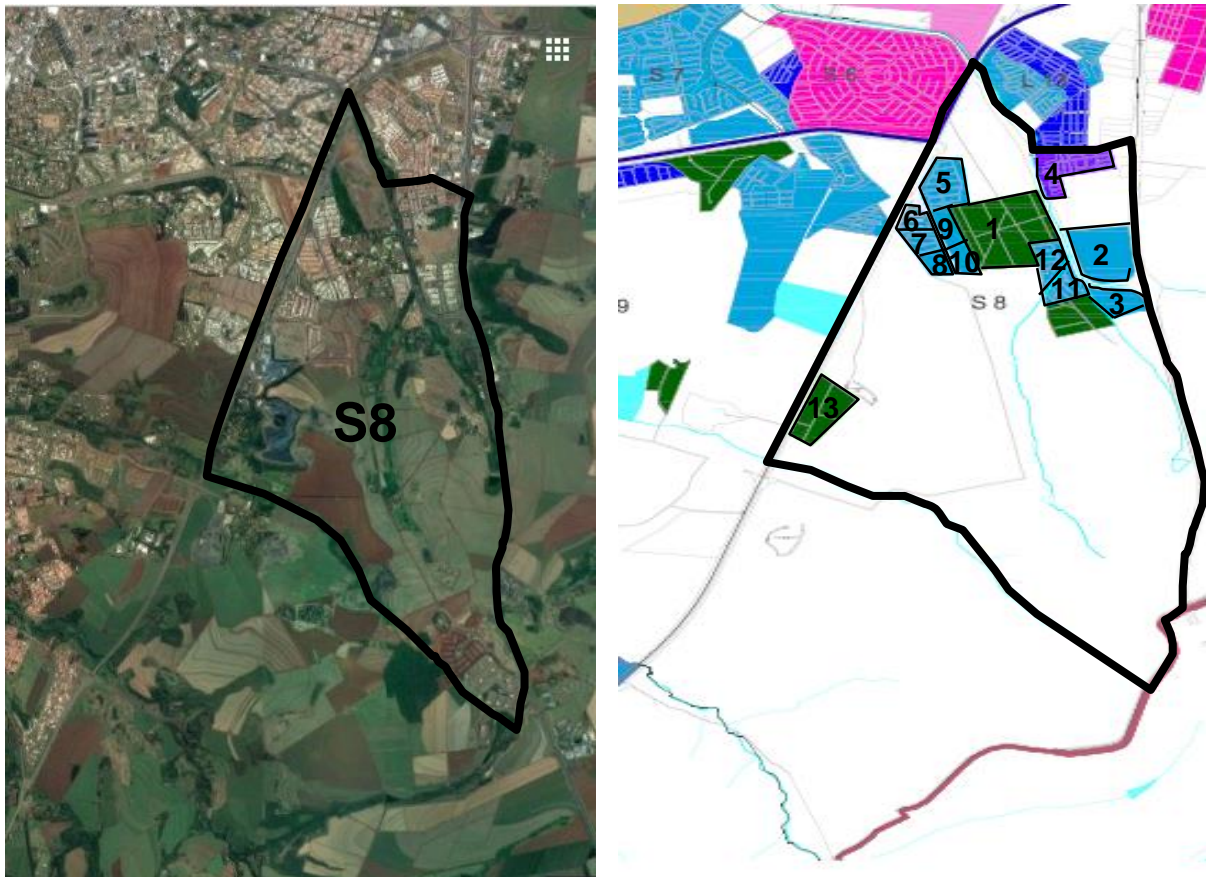
Figura 188: Foto aérea do Parque Municipal Dr. Luis Carlos Raya localizado na antiga pedreira desativada no subsetor Sul-7. Fonte: Disponível no site: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acessado em 29/12/2016.

O subsetor Sul-8 encontra-se, conforme mapa do Macrozoneamento, em área de expansão urbana, com predominância de áreas em Zona de Urbanização Controlada (ZUC) e algumas áreas em Zona de Urbanização Restrita (ZUR) em Zona de Proteção Máxima (ZUM) junto à nascentes e cursos d' água e áreas verdes. Segundo o zoneamento Industrial formado por áreas de Uso Misto I (AUM-1), área de Uso Misto II (AUM-2), áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento e áreas de uso industrial.















Com Área Especial Estritamente Residencial (AER), Áreas com restrição do loteador, áreas de Uso Misto, Área Especial para Parque Urbano (AEPU) e áreas onde não é permitido o uso residencial. Ver imagem aérea com a indicação do subsetor Sul-8 no setor Sul apresentada na figura 189.



Figura 189: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-8 no setor Sul. Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.



Legenda

- | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|--------------------------|-----------------------------------|
|  | Delimitação do subsetor Sul-8 |  | 7 | Condomínio Caimbé, 2000. | |
|  | 1 | Loteamento de chácara: Recreio das Acácias. |  | 8 | Condomínio Pitangueiras, 2000. |
|  | 2 | Loteamento Sítio São Bento I, 2008. |  | 9 | Condomínio Laranjeiras, 2000. |
|  | 3 | Loteamento Sítio São Bento II, 2008. |  | 10 | Condomínio Figueira Branca, 2000. |
|  | 4 | Loteamento Conjunto Habitacional jardim São José, 1985. |  | 11 | Condomínio San Remo I, 2000. |
|  | 5 | Condomínio Paineiras, 2000. |  | 12 | Condomínio San Remo II, 2000. |
|  | 6 | Condomínio Aroeira, 2000. |  | 13 | Condomínio Itambé, 2000. |

Figuras 190a e 190b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-8 no setor Sul à esquerda e Mapa com a delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-8 à direita.

Fonte da Figura 199: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 200: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

Inicialmente, ocupado por loteamento de chácara: Recreio das Acácias em 1960, e do loteamento para o Conjunto Habitacional Jardim São José implantado pela Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) em 1985 com acessos pela avenida Maurílio Biagi, no entanto, observa-se nas figuras 190a e 190b que na década de 2000 ocorreu uma grande ocupação do solo com a aprovação dos condomínios urbanísticos de morfologia horizontal para atender a população de média e alta renda como:

Aroeira em 2000, Paineiras em 2002, Caimbé em 2004, Pitangueira em 2011, Laranjeiras e Figueira Branca, implantados pela Pereira Alvim Incorporadora e Construtora, San Remo 1 e

San Remo 2 em 2002, implantados pela Stefani Nogueira Incorporação e Construção, com a possibilidade de acesso também pela Rodovia Antônio Machado Sant' Anna, próximo do Anel Viário – Contorno Sul.

E, mais recentemente, os loteamentos sítio São Bento I de uso misto e morfologia horizontal para população de renda média e alta e o sítio São Bento II de uso comercial, prestação de serviço e industrial em 2008 com acesso pela avenida Maurílio Biagi e Rodovia Anhanguera, implantados pela PDG construtora e incorporadora.

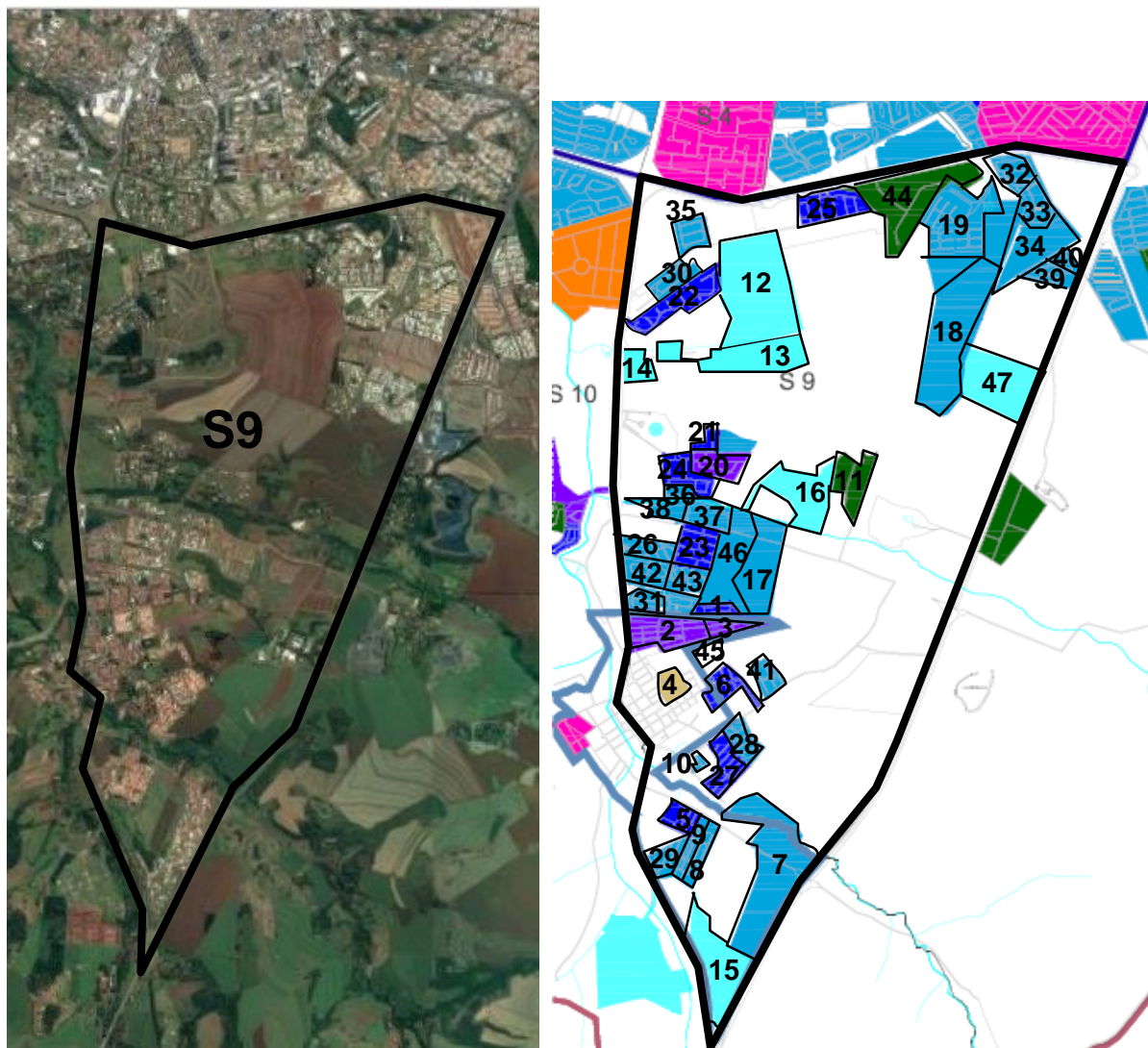


Figura 191: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-9 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

O subsetor Sul-9 encontra-se, conforme mapa do Macrozoneamento, em área de expansão urbana e Zona de Urbanização Controlada (ZUC) com algumas áreas em Zona de Proteção Máxima (ZUM) junto à nascentes e cursos d' água (córregos Ribeirão Preto, Limeira e Olhos D' Água) e áreas verdes. Segundo o zoneamento Industrial - formado por áreas de Uso Misto I (AUM-1), área de Uso Misto II (AUM-2), áreas específicas de uso e ocupação do solo, de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento, e áreas de uso industrial junto à rodovia Antônio Carlos Sant'Anna.

Contempla, ainda, Área Especial Estritamente Residencial (AER), Áreas com restrição do loteador, áreas de Uso Misto, Área Especial para Parque Urbano (AEPU), Área Especial de Interesse Social II, áreas onde não é permitido o uso residencial, junto à rodovia Antônio Carlos Sant' Anna e parte da área urbana do Distrito de Bonfim Paulista (figura 191).



Figuras 192a e 192b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-9 no setor Sul à esquerda e Mapa com a delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-8 à direita.

Fonte da Figura 202: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 203: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

O subsetor Sul-9, apresentado na imagem aérea (figura 192a) e no mapa com a indicação dos loteamentos e condomínios (figura 192b) é formado por 15 loteamentos, 3 loteamentos fechados e 25 condomínios urbanísticos, todos, com exceção dos conjuntos habitacionais implantados pela COHAB-RP na área urbana do distrito de Bonfim Paulista na década de 1990, são de morfologia horizontal de alto padrão e destinados a atender a população de alta renda. Majoritariamente, implantados a partir da década de 2000, conforme **figura 193**.

Nota-se, também, que até a década de 1990 os empreendimentos eram, majoritariamente, implantados por pequenas empresas e que a partir da década de 2000 estes passaram a ser implantados por grandes empresas ou através da parceria entre elas.

QUADRO GERAL DE LOTEAMENTOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS			
LOTEAMENTOS			
Nº	Empreendimentos	Empreendedor (construtor e ou incorporador)	Data aprovação
1	Jardim José Roberto Téó	Companhia Habitacional (COHAB-RP)	1998
2	Jardim San Leandro	Companhia Habitacional (COHAB-RP)	
3	Jardim Alvorada	Companhia Habitacional (COHAB-RP)	1987
4	Jardim Zanetti	-	1985
5	Jardim São Fernando	Companhia Habitacional (COHAB-RP)	1999
6	Jardim Santa Genebra	Priscon Construtora	2002
7	Jardim Santa Cecília	-	2002
8	Conjunto Residencial José Said Sobrinho I	Said Empreendimentos	2003
9	Conjunto Residencial José Said Sobrinho II	Said Empreendimentos	2003
10	Núcleo Norival C. Lacerda	-	
11	Jardim Embaixador	-	
12	Olhos D' Água I	Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU)	2010
13	Olhos D' Água II	Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU)	2010
14	Olhos D' Água III	Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU)	2010
15	Vista Bela	Shozo Mishima	2011
16	Reserva Santa Luisa	Grupo WTB	-
LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO – MORFOLOGIA HORIZONTAL			
17	Jardim San Marco		2008
18	Quinta da Primavera		2009
19	Jardim Saint Gerard		2012
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE ALTO PADRÃO – MORFOLOGIA HORIZONTAL			
20	Veneza	Antônio Carlos Nudes Escoura	1989
21	Firenze	Maria Fernanda Ladeia de Carvalho	1990
22	Country Village	EGP – Fênix Empreendimentos Comércio Inter.	1992
23	Colina dos Sabiás	Landulfo Freitas Soares	1992
24	Gênova	Henrique VictorazzoHalak	1993
25	Buritis	Márcio Perdizza Villas Boas	1994
26	Santa Helena	Construpres Incorporações	1994
27	Villa Real	Priscon Construtora Ltda.	1995
28	Residencial Alto do Bonfim	Limites Engenharia e Topografia	2001
29	Recanto das Flores	Engenharia e Ambiente Projetos	2001
30	Villa Victória	Jábali Aude Construções	2001
31	Santa Ângela	Construpres Incorporações	2002
32	Guaporé 1	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2003
33	Guaporé 2	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2003
34	Guaporé 3	Pereira Alvim Incorporadora e Construtora	2003
35	Villa de Buenos Aires	Jábali Aude Construções	2004
36	Arara Vermelha	Contart & Takano Arquitetos	2004
37	Arara Verde	Contart & Takano Arquitetos	2004
38	Arara Azul	Contart & Takano Arquitetos	2004
39	Village Jardim dos Hibiscos	MRV Empreendimentos	2004
40	Jardim dos Gerânios	MRV Empreendimentos	2004
41	Raios de Sol	Paulo Fernando C. Tablas	2004
42	Santa Mônica I	Construpres Incorporações	2006
43	Santa Mônica II	Construpres Incorporações	2006
44	Colina Verde	Jorge de Almeida	2008
45	Turmalina	Construtora Itajaí	2008
46	Vila dos Pássaros	Rui Félix Mariano Arquiteto	2009
47	Evidence Condomínio Resort	MRV Empreendimentos	2011

Figura 193: Quadro Geral de Loteamentos, Loteamentos Fechados e Condomínios Urbanísticos aprovados no subsetor Sul-9. Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014.

Destaca-se neste setor, conforme apresentado na figura 194, o impacto na infraestrutura local em função do parcelamento do solo da fazenda Olhos D' Água com área total de 3.124.703,63m², idealizado pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano, seja a partir do parcelamento do solo de 935.499,07 m² aprovado por Decreto em 2010 e implantado parcialmente como da área remanescente de 2.189.204,56 m² a ser parcelada, atualmente em fase de estudo e aprovação, não só para o setor como para a região.



Figura 194: Imagem aérea com a delimitação da área da fazenda Olhos D' Água, Área parcelada pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano e área a ser parcelada.

Fonte: Disponível no site: <https://www.google.com/maps/@-21.2324234,-47.8023304,2944m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 05/01/2017.

Os empreendimentos são estruturados a partir de dois eixos viários importantes para a cidade, definidos pelas rodovias José Fregonesi e António Duarte Nogueira, Anel Viário - Contorno Sul. Nota-se, também, uma concentração junto aos córregos da Limeira, Ribeirão Preto e Olhos D' Água e à rodovia António Carlos Sant'Anna em função das conexões viárias implantadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no Plano Diretor de 1995.



Figura 195: Imagem aérea com indicação do subsetor Sul-10 no setor Sul.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.

O subsetor Sul-10 encontra-se, conforme mapa do Macrozoneamento, em área de expansão urbana, com delimitação específica de área urbana na área de parcelamento do solo do projeto Vila do Golfe aprovado em 2010, onde está inserido o Shopping Center

Iguatemi, Zona de Urbanização Controlada (ZUC) com algumas áreas em Zona de Proteção Máxima (ZUM) junto às nascentes e cursos d'água (córregos Ribeirão Preto, Olhos D'Água, Serraria, do Horto, Condanim, e Tamburi) e áreas verdes (Mata de Santa Tereza – Estação Ecológica de Ribeirão Preto).

Segundo o zoneamento Industrial formado por áreas de Uso Misto I (AUM-1), área de Uso Misto II (AUM-2) e áreas específicas de uso e ocupação do solo de acordo com Memorial Descritivo do empreendimento. Contém Área Especial Estritamente Residencial (AER), Áreas com restrição do loteador, áreas de Uso Misto, Área Especial para Parque Urbano (AEPU) e parte da área urbana do Distrito de Bonfim Paulista (figura 195).

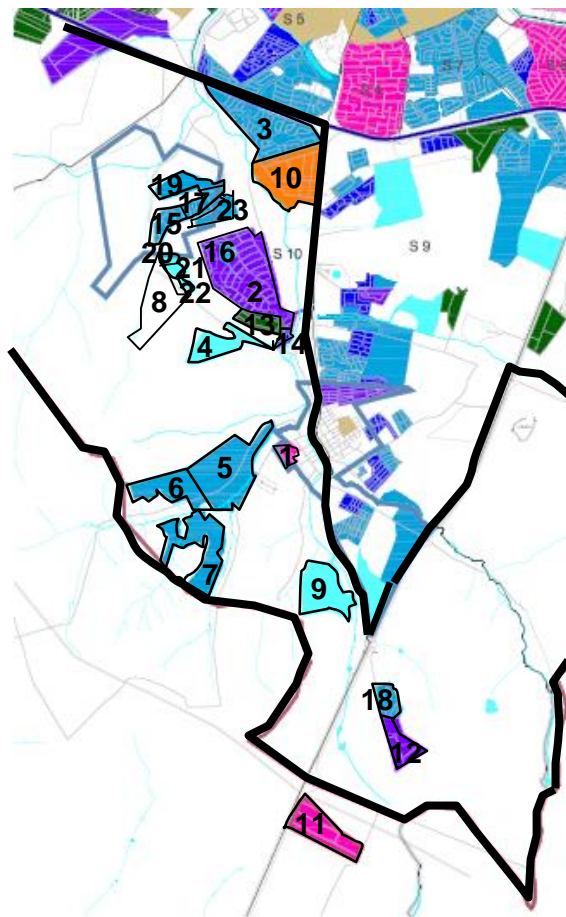
Este subsetor é formado, conforme apresentado na imagem aérea na figura 196a e no Mapa com a indicação dos loteamentos e condomínios na figura 196b, por:

- 3 loteamentos, o Jardim Emília em 1973 de morfologia horizontal de alto padrão, o Royal Park em 1995 pela construtora Cais S. A. Empreendimentos Imobiliários de morfologia horizontal de alto padrão e o Nova Aliança Sul em 2004 pelo Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU) de morfologia horizontal e vertical de alto padrão;

























- 6 loteamentos fechados de morfologia horizontal de alto padrão, o Agra Ribeirão Preto em 2010, o Alphaville Ribeirão Preto 1, 2 e 3 pelo grupo Alphaville Urbanismo em 2010, o Terras de Siena em 2011 e o Santa Marta em 2011;

- 3 loteamentos fechados de morfologia horizontal de alto padrão para chácaras, o Quinta da Alvorada em 1954 pela Walter José Ragazzi – Engenharia e topografia; Recreio Panorama em 1979, localizado em área rural, e o Recreio Humaitá em 1981;

- 11 condomínios urbanísticos de morfologia horizontal de alto padrão: Bosques das Colinas em 1981 pela Marzola Empreendimentos Imobiliários, Aurora Village em 1998 pela Luis Cesar Antunes, Ipê Roxo em 2002 pela Contart e Takano, Mirante Royal Park em 2003 pela construtora Cais S. A. Empreendimentos Imobiliários, Ipê Amarelo em 2004 pela Contart e Takano, Aspen em 2004 pela Said Empreendimentos, Ipê branco em 2007 pela Contart e Takano, Quinta do Golfe em 2010 pela Chemim e Vivendas do Sul, Praças do Sul e Recantos do Sul pela Construtora PDG e Incorporadora, aprovados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.



Legenda

- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|---|---|
|  | Delimitação do Subsetor 10. |  | 12 | Lot. fechado chácara Recreio Humaitá, 1981. | |
|  | 1 | Loteamento Jardim Emília, 1973. |  | 13 | Condomínio urbanístico Bosques das Colinas. |
|  | 2 | Loteamento Royal Park, 1995. |  | 14 | Condomínio urbanístico Aurora Village, 1998. |
|  | 3 | Loteamento Nova Aliança Sul, 2004. |  | 15 | Condomínio urbanístico Ipê Roxo, 2002. |
|  | 4 | Loteamento fechado Agra Ribeirão Preto, 2010. |  | 16 | Cond. urbanístico Mirante Royal Park, 2003. |
|  | 5 | Lot. fechado Alphaville Ribeirão Preto 1, 2010. |  | 17 | Condomínio urbanístico Ipê Amarelo, 2004. |
|  | 6 | Lot. fechado Alphaville Ribeirão Preto 2, 2010. |  | 18 | Condomínio urbanístico Aspen, 2004. |
|  | 7 | Lot. fechado Alphaville Ribeirão Preto 3, 2010. |  | 19 | Condomínio urbanístico Ipê branco, 2007. |
|  | 8 | Loteamento fechado Terras de Siena, 2011. |  | 20 | Condomínio urbanístico Quinta do Golfe, 2010. |
|  | 9 | Loteamento fechado Santa Marta, 2011. |  | 21 | Condomínio urbanístico Vivendas do Sul. |
|  | 10 | Lot. fechado chácara Quinta da Alvorada, 1954. |  | 22 | Condomínio urbanístico Praças do Sul. |
|  | 11 | Lot. fechado chácara Recreio Panorama, 1979. |  | 23 | Condomínio urbanístico Recantos do Sul. |

Figuras 196a e 196b: Imagem aérea com a delimitação do subsetor Sul-10 no setor Sul à esquerda e Mapa com a delimitação dos loteamentos e condomínios do subsetor Sul-8 à direita.

Fonte da Figura 207: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016 e fonte da Figura 208: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 22/10/2014, respectivamente.

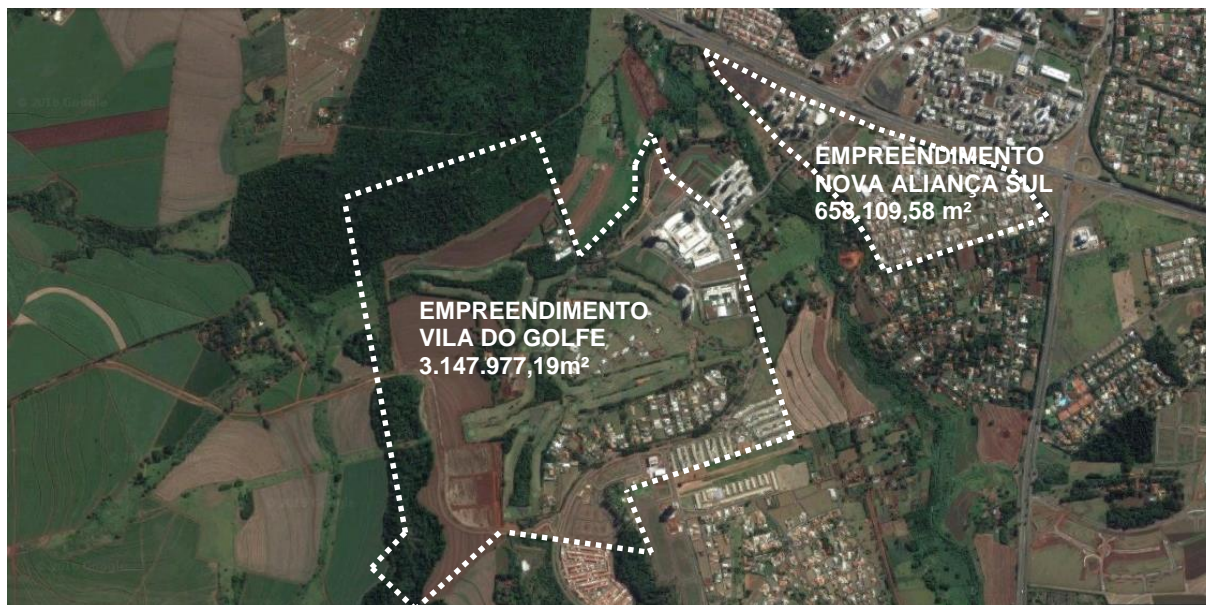


Figura 197: Empreendimentos Nova Aliança Sul e Vila do Golfe. Subsetor Sul-10.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016



Figura 198: Empreendimento Vila do Golfe – Obras de infraestrutura para Implantação do Shopping Iguatemi. Ao fundo, empreendimento Nova Aliança Sul, Nova Aliança e Skyline da avenida professor João Fiusa. no subsetor Sul-10.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <http://www.jrfotografia.com.br/site/wp-content/uploads/2013/10/JRS4142teste-1024x679.jpg>. Acessado em 19/10/2015.

Neste subsetor destacam-se três empreendimentos o Nova Aliança Sul do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano com 658.109,58 aprovado por Decreto em 2004, o Vila do Golfe do Grupo Iguatemi com 3.147.977,97 m² aprovado por Decreto em 2010, ver figuras 197 e 198, e o Alphaville Ribeirão Preto 1, 2 e 3 do Grupo Alphaville Urbanismo com 1.652.618,97 m² aprovado por Decreto em 2010, ver figuras 199, 200a e 200b, aprovados em 2010 por Decreto.



Figura 199: Empreendimento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3. À direita parte da área urbana do Distrito de Bonfim Paulista. Subsetor Sul-10.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <https://www.google.com.br/maps/@-21.2349616,-47.866182,23734m/data=!3m1!1e3>. Acessado em 22/12/2016.



Figura 200a: Obras para a implantação do empreendimento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <http://www.revive.com.br/editorias/capa/no-nucleo-da-expansao-urbana/>. Acessado em 19/10/2015.

Figura 200b: Obras para a implantação do empreendimento Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3.

Fonte: Elaborada a partir de imagem aérea disponível no site: <http://www.imoveiscolibri.net/imovel/terreno-residencial-venda-alphaville-ribeirao-preto-sp/TE0036>. Acessado em 09/01/2016.

Empreendimentos com funções urbanas, servidos por infraestrutura e equipamentos urbanos, na escala da vizinhança, bairro e cidade para atender um público consumidor de alta renda, seja em relação à habitação como, também, em relação aos serviços especializados oferecidos.

Empreendimentos de grandes dimensões que vendem áreas verdes como sinônimo de qualidade de vida mas, como visto nas imagens apresentadas, com grande impacto no meio ambiente em relação a flora e a fauna em função da proximidade das poucas áreas remanescentes da Mata Atlântica e dos cursos d' água.

O mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 1910 a 2010) dos loteamentos aprovados na cidade de Ribeirão Preto apresentado na figura 201 e

o mapa com a relação dos incorporadores e construtoras das áreas dos loteamentos aprovados no subsetor Sul de Ribeirão Preto, apresentado na figura 202, mostram a força do mercado imobiliário na cidade e revelam que a segregação socioespacial permeou todo processo de ocupação da cidade de Ribeirão Preto.

Resultado não da ausência de planejamento, pelo contrário, a pesquisa mostrou que as ações do poder público, enquanto agente regulador do espaço urbano, através da legislação (leis pontuais, programas, projetos e planos) e dos investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos, contribuíram para a consolidação de um padrão de ocupação que revela, segundo Rolnik (2008), a “lógica do caos”.

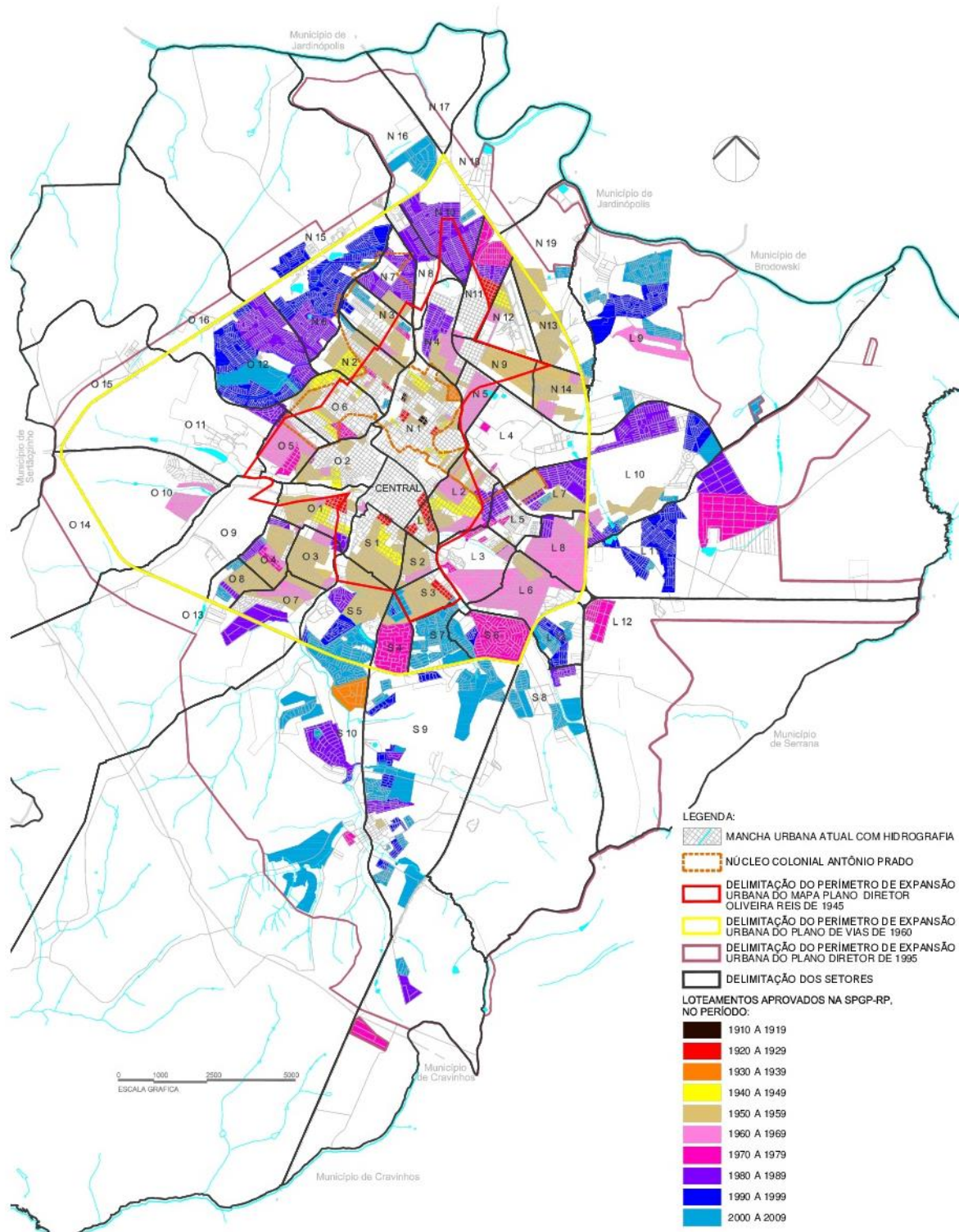


Figura 201: Mapa do Município de Ribeirão Preto com a indicação por década (período de 2000 a 2010) dos loteamentos aprovados.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 05/02/2016.

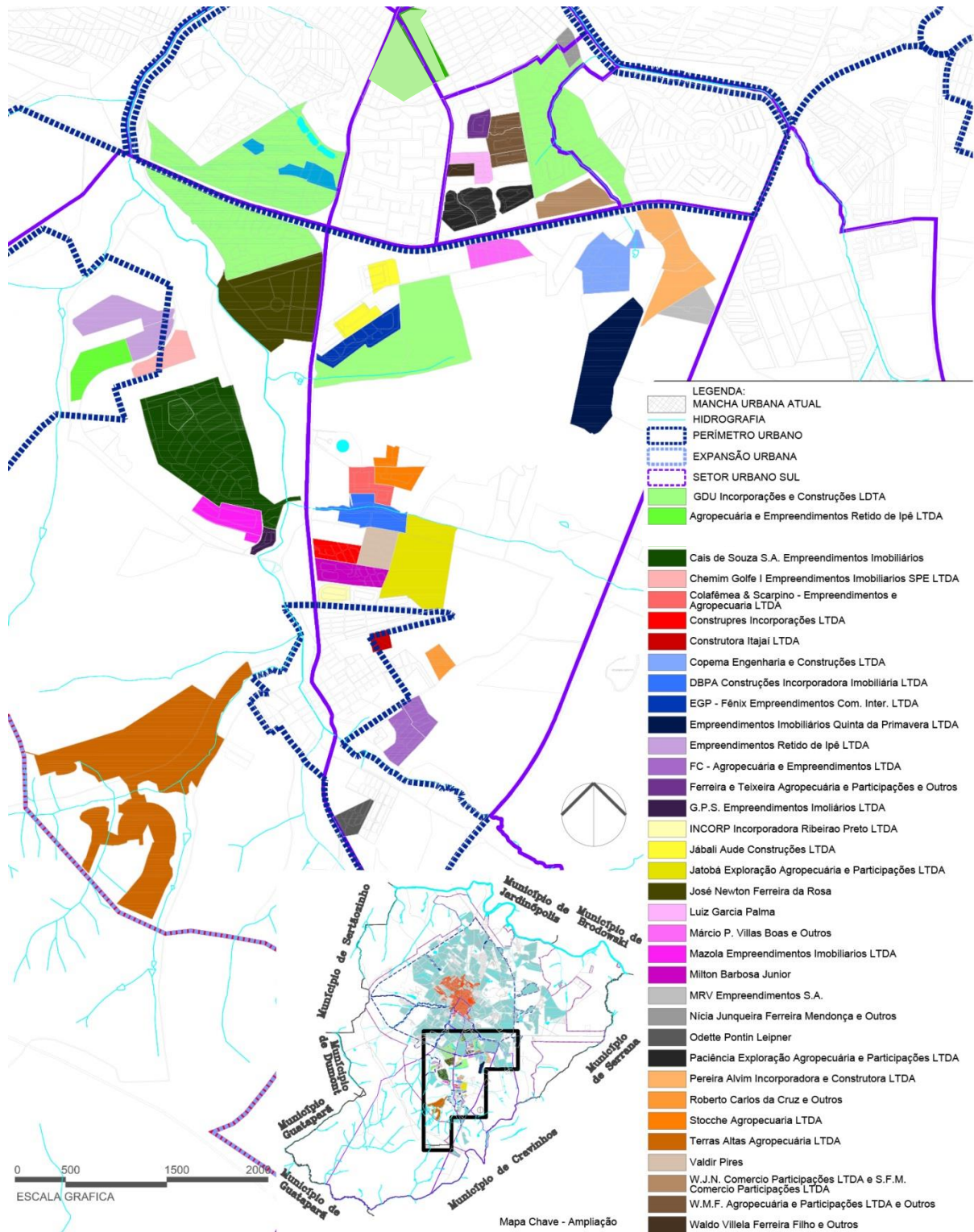


Figura 202: Mapa com a indicação dos incorporadores das áreas dos loteamentos aprovados no setor Sul de Ribeirão Preto até 2010.

Fonte: **Produção da Pesquisa**, elaborado com base nos dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município de Ribeirão Preto. Mapa Divisão por subsetores, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>; e no mapa urbanístico de loteamento, disponível no site: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/loteamento/i28urban-loteamento.php>. Acessado em 05/02/2016.

CONCLUSÃO

A segregação socioespacial do meio urbano de Ribeirão Preto não é recente. Está presente na cidade desde sua fundação com os parâmetros adotados para doação das terras localizadas intra-rios, ao Sul, com a formação do patrimônio eclesiástico em 1856 e as terras localizadas além-rios, ao Norte, com as implantações da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro em 1883 e do Núcleo Colonial Antônio Prado em 1887. Induzida e consolidada por meio das ações do Poder Público Municipal através da legislação (leis, decretos, planos e projetos urbanos) e dos investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos.

No final do século XIX, com base no “discurso higienista”, a utilização da legislação “pontual” associada aos investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos pelo Poder Público Municipal em áreas caracterizadas pela ocupação da população de alto poder aquisitivo em detrimento de outras áreas da cidade resultou na divisão do ambiente urbano em duas cidades: uma, intra-rios, “rica e salubre” e valorizada, ocupada por comerciantes e fazendeiros e, outra, além-rios, “pobre e suja” e desvalorizada, ocupada por colonos e operários, “uma cidade invisível”, uma vez que o Núcleo Colonial Antônio Prado foi incorporado ao mapa da cidade somente em 1925. Fatos que revelam desde o início do processo de urbanização da cidade uma “geografia excludente”.

O desenvolvimento urbano da cidade, inicialmente, vinculado às atividades do “Complexo Cafeeiro” e, posteriormente, às atividades do setor imobiliário continuou sendo pautado por meio da utilização da legislação de forma “pontual” e de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos pelo poder público como importantes instrumentos no controle do uso e ocupação do solo. Ações que mantiveram o padrão de ocupação existente na cidade caracterizado pela ocupação da população de média e alta renda ao Sul e pela ocupação da população de baixa renda ao Norte. Período marcado pela verticalização no perímetro do Quadrilátero Central caracterizado como “Verticalização Isolada”. Padrão de ocupação que foi mantido nas décadas seguintes e consolidou na cidade uma ocupação predominante no eixo Norte-Sul.

O “Projeto Nacional Desenvolvimentista”, implantado no País no período de 1930 a 1945, promoveu uma política industrial com grande intervenção estatal e alterou o padrão de acumulação do capital em função das novas oportunidades proporcionadas pelo desenvolvimento industrial com grande impacto na estrutura urbana das cidades. Em Ribeirão Preto não foi diferente. As novas demandas em função do crescimento da cidade levaram o

Poder Público Municipal a elaborar o Plano de José de Oliveira Reis de 1945 e o Plano de Vias de 1960. Entretanto, esses planos não apresentaram uma visão geral da cidade com seus problemas e potencialidades. Pautaram-se basicamente em propostas para o zoneamento que ratificaram a segregação socioespacial existente na cidade e propostas para o sistema viário que viabilizaram o parcelamento do solo. Isso ocorreu, principalmente, com o Plano de Vias que ao estabelecer o anel viário dobrou a área urbana da cidade.

Os investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos associados à legislação utilizada de forma “pontual” na cidade pelo poder público continuaram sendo importantes instrumentos no controle do crescimento e orientação do desenvolvimento na cidade de Ribeirão Preto, com as leis nºs 411/55, 1119/61, 1845/66, 1993/67 e 5685/90 que regulamentaram o uso e ocupação do solo no setor Sul da cidade e estimularam a abertura de novos loteamentos neste setor; a Lei 3346/77 definida como Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, mas que legislou, ainda, de forma isolada sobre o parcelamento do solo e introduziu na cidade o conceito de “condomínio fechado” com os conjuntos residenciais do tipo R1 e R2; e, as Leis nº 3274/77 e 4889/86 que regulamentaram a construção de edifícios altos na cidade e estimularam o processo de verticalização dentro e fora do Quadrilátero Central e definiram novos corredores verticais, principalmente, ao Sul, Sudeste e Sudoeste, período caracterizado como “Verticalização Periférica”.

Em contrapartida, destacaram-se as ações do Poder Público através da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) com a implantação de conjuntos habitacionais sem infraestrutura e equipamentos urbanos adequados para a população de baixa renda, predominantemente no setor Norte da cidade no período de 1970 a 1990, perfazendo um total de 80.032 habitantes em 20.008 unidades o que representava no período 18,35% da população da cidade e 30,54% da população residente neste setor, contribuindo de forma significativa para aumentar a segregação socioespacial existente na cidade.

Com a reestruturação econômica que ocorreu a partir da década de 1970 – transição do regime de produção fordista para o de acumulação flexível, os interesses econômicos sobressaíram-se às questões sociais e restringiram-se as políticas públicas e o papel regulador do Estado com a introdução de novas técnicas de gestão do território.

Nesse contexto, foram elaborados para a cidade de Ribeirão Preto o Plano Diretor de 1995 e o Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento em 1996, utilizando como referência para o desenvolvimento social e econômico da cidade o modelo

“Edge Citeis” caracterizado pela formação de “Novas Centralidades”.

O Plano Diretor de 1995 tratou de forma global a dinâmica dos fenômenos urbanos físico-territoriais, político, econômico, social e financeiro da cidade; apresentou diretrizes de produção e organização do espaço físico com o intuito de planejar a ocupação do espaço urbano e induzir uma integração social maior; disciplinou o uso e a ocupação do solo; indicou vetores de crescimento e adensamento e estabeleceu parâmetros urbanísticos.

Entretanto, aponta-se, o comprometimento dos objetivos do Plano Diretor de 1995 e das propostas apresentadas e especializadas do Projeto Ribeirão Preto 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento, de 1996 ao definirem o setor Sul como um dos Vetores de Crescimento da cidade e a “parceria público-privada” como instrumento de ação para produção e gestão da cidade. Instrumento de política pública que induziram a atuação organizada e planejada no âmbito do “Circuito Secundário de Capital” para este setor. Atuação impulsionada com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), com a Lei Federal nº 9514/1997, que resultou na consolidação do processo de segregação socioespacial instalado na cidade.

Nesse contexto, a iniciativa privada passou a atuar no mercado imobiliário da cidade através, segundo Garreza (2010), de uma “cadeia industrial imobiliária, que envolve diversos agentes como os incorporadores, os financiadores, os construtores e os vendedores” com empreendimentos de alto padrão, planejados como bairros, estruturados a partir de “Âncoras Multifuncionais” definindo “Novas Centralidades” com padrão de ocupação fragmentado e disperso com baixa densidade habitacional, formados por condomínios urbanísticos e ou loteamentos “fechados”.

Um padrão de ocupação, conforme Bezzon (2002), “característico do mundo globalizado e necessário ao fluxo do capital, alinhado à proposta das Edge Cities. Privilégio de poucos, dos que podem pagar por espaços de segregação e exclusão social”. Um padrão de ocupação caracterizado como “Verticalização Ancorada” que definiu uma “Nova Centralidade”.

Esses empreendimentos passaram a incluir funções urbanas. Denominados condomínios urbanísticos de usos múltiplos com habitação, centros comerciais e de prestação de serviços de pequeno, médio e grande portes. Servidos por infraestrutura e por equipamentos urbanos nas escalas de vizinhança, de bairro, de cidade e regional, sempre voltados ao consumidor de média e alta renda. Empreendimentos que atraíram empresas do setor imobiliário de outras regiões do país para a cidade de Ribeirão Preto.

O desenvolvimento dessa “Nova Centralidade” urbana pode ser observado a partir da implantação dos empreendimentos Jardim Santa Ângela em 1996, Nova Aliança em 2000, Jardim Botânico em 2002, Nova Aliança Sul em 2004 e Jardim Olhos D’Água em 2010, idealizados e implantados pelo GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano; Vila do Golfe em 2010, idealizado e implantado pelo Grupo Iguatemi; e Alphaville Ribeirão Preto fases 1, 2 e 3 em 2010, idealizado e implantado pelo Grupo Alphaville Urbanismo, entre outros. Todos, localizados no setor Sul da cidade.

Um padrão de ocupação que contribuiu para consolidar o processo de segregação socioespacial presente na cidade de Ribeirão Preto desde sua fundação e definiu uma “Periferia Geográfica” caracterizada pela “Área Periférica de Baixa Renda” – “Eixo Norte” e “Área Periférica de alta Renda” – “Eixo sul”.

A implantação dessa política ao longo dos últimos vinte anos resultou no recrudescimento da segregação socioespacial, marcada, notadamente, pela conformação de eixos antagônicos de expansão periférica, tanto em termos de geografia física como de condição socioeconômica e cultural.

Assim, as áreas periféricas ao Norte continuaram sendo *locus* prioritário da ação dos órgãos públicos voltados para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), em especial as realizadas por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), empresa vinculada ao estado, e da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), empresa vinculada ao município. A atuação de ambas esferas governamentais reforçou a alta concentração de um mesmo segmento social no setor Norte.

Por outro lado, as áreas localizadas no setor Sul, indicadas no Plano Diretor de 1995 como Vetor de Crescimento da cidade, foi objeto de uma forte e estruturada ação do capital privado através dos incorporadores, construtores, imobiliárias e proprietários de terras que, apesar de ocorrer no âmbito da concorrência, atuaram de forma organizada e planejada no processo de ocupação do setor Sul, no período de 1990 a 2010.

Além do protagonismo representado pelas empresas públicas no setor Norte, com a implantação intensiva de conjuntos habitacionais de interesse social, destaca-se, o papel dos investidores e especuladores imobiliários que atuaram de forma organizada e integrada, subvertendo a lógica concorrencial do mercado, e conformando social e espacialmente a apropriação urbana de todo o setor Sul.

As ações, públicas e privadas, praticadas nesse período, reforçaram a segregação socioespacial, presente na cidade de Ribeirão Preto desde sua fundação, e configurou territórios ocupados por segmentos sociais e economicamente homogêneos em periferias geograficamente opostas, em um processo radical de fragmentação socioespacial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

ARTIGOS, PERIÓDICOS, LIVROS, DISSERTAÇÕES, TESES.

ALVAREZ, Isabel Pinto. **A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano.** In: VASCOBCELOS, P. A.; CÔRREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial.* São Paulo: Contexto, 2013, p. 39-59.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. **Auto-segregação e vida urbana nos condomínios residenciais fechados.** In: XXIV Reunião Brasileira de Antropologia, 2004, Recife. XXIV Reunião Brasileira de Antropologia Nação e Cidadania: programa e resumos. Recife: ABA, 2004.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (Org.). **Cidades Médias Brasileiras.** Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ARANTES, Otilia. **Urbanismo em fim de linha.** In: urbanismo em final de linha e outros estudos sobre colapso da modernização arquitetônica. São Paulo. Edusp, 2001.

_____; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis, RJ : Vozes, 2000.

AZEVEDO, Sérgio; ANDRADE, Luís Aureliano. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação.** Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BACELLAR, C.A.; BRIOSCHI, L.R. **Na estrada do Anhanguera: uma visão regional da história paulista.** São Paulo: Humanitas. CERU, 1999.

BEZZON, José Carlos Faim. **O planejamento para o desenvolvimento local em cidades globais brasileiras: em direção ao novo *modus operandi* de gestão e produção da cidade.** Tese de Doutorado. Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos - Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.

_____. **Política e planejamento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise crítica do modelo de verticalização periférica e informática.** Dissertação de Mestrado. Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos - Universidade de São Paulo. São Carlos, 2002.

BONATO, José Antônio. **Av. João Fiusa - Avenida de R\$ 1 bi.** In *Gazeta de Ribeirão.* 18/03/2006.

BONDUKI, Nabil. **Urbanização e preços da terra nas franjas urbanas em municípios no Estado de São Paulo.** Relatório final de Pesquisa em Políticas Públicas entregue à Fapesp em dezembro de 2009. São Paulo, Fapesp, 2009.

_____; ROSSETO, R. **Política e Sistema Nacional de Habitação, Plano Nacional de Habitação.** In: *Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades / Aliança de Cidades,* 2009.

_____. **Origens da Habitação Social: arquitetura moderna, lei do inquilinato e a difusão da casa própria.** São Paulo. Estação Liberdade / FAPESP, 1998.

_____; ROLNIK, Raquel. **Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho.** Cadernos de Estudo e Pesquisa 2. São Paulo, 1979.

BURGESS, E.W. **El crecimiento de la ciudad: introducción a um proyecto de investigación.** In: Theodorson, G.A. (org). *Estudios de Ecología Humana.* Barcelona: Editorial Labor, 1974.

CAGNO, C; BAPTISTA, L. **Ribeirão Preto – Memória Fotográfica.** Ribeirão Preto: Colégi, 1985.

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

CAPOZZI, Simone. **Deu certo.** In PINIWEB. 18/10/1999. Disponível em <http://piniweb.pini.com.br/construcao/noticias/deu-certo-85762-1.aspx>. Acesso em 16/06/2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico.** In: VASCOBCELOS, P. A.; CÔRREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial.* São Paulo: Contexto, 2013, p. 39-59.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

_____. **La Question urbaine**. Paris: F. Maspero, 1977.

CIONE, Rubem. **História de Ribeirão Preto**. Matão: IMAG, 1989.

COMPANS, Rose. **Paradigma das global cities nas estratégias de desenvolvimento local. Uma reflexão crítica**. Anais do Anpur - IPPUR. Rio de Janeiro. 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2005.

_____. **Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano**. In: VASCOBCELOS, P. A.; CÔRREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013, p. 39-59.

COSTA, Osmani. Eduardo. **História da fundação de Ribeirão Preto**. São Paulo: USP. Coleção da Revista História, 1955.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos**. Dissertação de Mestrado em Geografia Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2011.

FALCOSKI, Luiz Antonio Nigro. **Metodologia de análise e avaliação do ambiente construído: desenho urbano e infra-estrutura**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos - Universidade de São Paulo. São Carlos, 1989.

FARIA, Rodrigo Santos de. **Ribeirão Preto, uma cidade em construção: o discurso da higiene, beleza e disciplina na modernização entre rios (1895 – 1930)**. Dissertação de Mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas - Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2003.

_____, Rodrigo Santos de. **Jose de Oliveira Reis, urbanista em construção: uma trajetória profissional no processo de institucionalização do urbanismo no Brasil (1926-1965/1966)**. Tese de Doutorado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano**. São Paulo: Fupam, 2012.

FIGUEIRA, Tânia Maria Bulhões. **Produção social da cidade contemporânea: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto, S.P.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2013.

FRÚGOLI JR. , H. **Centralidade em São Paulo: Trajetória, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo. Editora Cortez. 2000.

GARCIA, Valéria Eugênia. **Do Santo? Ou de quem. Ribeirão Preto. Gênese da cidade mercadoria**. Tese de Doutorado Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2013.

GARREAU J. **Edge City. Life on the new frontier**. New York: Doubleday, 1991.

GARREFA, Fernando. **Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (in)sustentado das cidades (2000-2009): O caso de Ribeirão Preto-SP**. Artigo Apresentado ao PLURIS – 2010 (4º Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento urbano, regional, integrado, sustentável). Universidade do Algarve, Faro, Portugal, 2010, p.1-12.

_____. **O Ribeirão Shopping e suas quatro expansões: um retrato da evolução dos espaços e estratégias utilizadas pelos shopping centers brasileiros**. Artigo apresentado à faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004, p. 1-11.

GAZZONI, M. **Construtoras buscam nova fonte de receita com os bairros planejados**. O Estado de São Paulo. 14/02/2013.

GOMES, Mario Antonio Silvestre. **Produção do espaço, valorização diferencial do solo e desenvolvimento socioespacial em Ribeirão Preto**. Geografar – Revista eletrônica do Programa de pós Graduação em Geografia. UFPR, 2011.

_____. **Parques urbanos de Ribeirão Preto-SP: na produção do espaço, o espetáculo da natureza.** Tese de doutorado. Instituto de Geociências - Universidade Estadual de Campinas.. Campinas, 2009.

_____. **As praças de Ribeirão Preto-SP: uma contribuição geográfica ao planejamento e à gestão dos espaços públicos.** Dissertação de Mestrado em Geografia - Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia, 2005.

GONÇALVES, Maria Cecília Rocha. **Instrumentos, indicadores e diretrizes para um Plano Diretor de Habitação Social em cidades de porte médio.** Dissertação de Mestrado Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana -Universidade Federal de São Carlos. São Carlos. 2001.

GOTTDIENER Mark. **O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação.** In: Pólis, nº 27. Seminário Políticas Públicas para o manejo do solo urbano, experiências e possibilidades. São Paulo, São José dos Campos, agosto de 1996.

_____. **A produção social do espaço urbano.** Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo.** São Paulo, SP: Boitempo, 2011.

_____. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo, SP: Annablume, 2005.

_____. **A condição pós moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança na condição cultural.** São Paulo. Editora Loyola, 1993.

_____. **Os limites do capital.** São Paulo, SP: Boitempo, 1982.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2003.

JORNAL A CIDADE. **Ribeirão ganha um novo 'bairro'.** 03/06/2007.

LAJES, J.A.C. **Ribeirão Preto: da figueira à Barra do Retiro – Povoamento da região por entrantes mineiros na primeira metade do século XIX.** Ribeirão Preto. VGA Editora e gráfica, 1996.

LAPA, J.R.do A. **Cidade: os cantos e os antros: Campinas 1850-1900.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: 1995.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2010.

_____. **O pensamento marxista e a cidade.** Lisboa: Udisseia, 1972.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço.** São Paulo: Nobel, 1988.

LYNCH, Kevin. **A teoria da forma da cidade santa.** Cambridge, MA: MIT PRESS, 1981.

LOJIKNE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAGALHÃES, Kelly Cristina. **Cidade, terra e máquina. Inserção da cidade de Ribeirão Preto no eixo ferroviário da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro (1878 – 1938).** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2002.

MARICATO, Erminia. **O Estatuto da Cidade periférica.** In: **CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (orgs.).** O Estatuto da Cidade, comentado. São Paulo: Ministério das Cidades, Alianças de Cidades, p.5-22, 2000.

_____. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias.** In: A cidade do pensamento único - Desmanchando consensos. São Paulo: Editora Vozes, 2000.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo – Igualdade, desigualdade e violência.** São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. (Org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

MARTINS, José de Souza. **Exclusão social e a nova desigualdade.** São Paulo: Paulus, 1997.

MARTINS, Roberto Vasconcelos. **Fazendas de São Simão: Meados do século XIX.** Ribeirão Preto, 1998.

- MASCARÓ, Juan Luís. **Manual de loteamentos e urbanização**. Porto Alegre, SAGRA: DC Luzzatto, 1994.
- MIGLIORINI, Vera Lúcia Blat. **Os padrões de desempenho do uso e ocupação do solo na previsão e controle do adensamento de áreas intra-urbanas**. Tese de Doutorado. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana da Escola - Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1997.
- _____. **Controle do desenvolvimento através da determinação de padrões espaciais urbanos**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana da Escola - Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1991.
- MIRANDA, João Pedro da Veiga. **Ribeirão Preto: de ontem e de hoje**. Ribeirão Preto: Livraria El Dourado, 1971.
- NAKANO, Kazuo. **O Estatuto da Cidade entre o Local e o Nacional**. In: Políticas urbanas e regionais no Brasil / Rodrigo de Faria e BennySchvarsberg, organizadores. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de Brasília, Brasília, 2011, p. 51-91.
- OJIMA, Ricardo. **Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras**. In: Revista Brasileira de Estudos Populacionais, v. 24, n. 2, julho/dezembro. Campinas: NEPO/UNICamp, 2007, p. 277-300.
- OLIVEIRA, Francisco de. **O Estado e o urbano no Brasil**. In: Espaço e debates, nº 38, São Paulo. NERU, 1994.
- PARK, Robert. **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano**. In: Velho, O.G. (org). O fenômeno urbano. Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1967, p-26-67.
- _____. **A comunidade urbana como configuração espacial e ordem moral**. In: Pierson, D. (org). Estudos de ecologia humana. São Paulo, Martins Fontes, 1970.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. **Um diálogo importante**. I Seminário Internacional sobre Urbanização Dispersa e novas formas de tecido urbano. In: REIS, Nestor; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta M. Soban (coord.). Dispersão urbana. Diálogo sobre pesquisas. Brasil-Europa. São Paulo, FAU-USP, 2007.
- _____. **Notas sobre Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das artes, 2006.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial**. In: A cidade contemporânea – segregação espacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013.
- ROLNIK, R. **A lógica do Caos**. In Coleção folha Explica. São Paulo: Editora Publifolha, 2008.
- _____. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1997.
- SANCHES, Karla. **A construção da legislação urbanística de Ribeirão Preto: 1874 a 1935**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2003.
- SANTORO, Paula Freire; COBRA, Patrícia Lemos; BONDUKI, Nabil. **Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança do solo rural para urbano**. Cadernos Metrôpoles, São Paulo, v.12, n.24, 2010, p. 417-440.
- _____; BONDUKI, Nabil. **O desafio do parcelamento do solo a partir do periurbano: a composição do preço da terra na mudança de uso do solo rural para urbano**. In: XIII ENAnpur – Encontro Nacional da Anpur. Anais. Florianópolis, Anpur, 2009.
- SANTOS, Angela Moulins S. Penalva. **Urbanização brasileira – um olhar sobre o papel das cidades médias na primeira década do século XXI**. In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 12, n. 2. Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, editor responsável: Sarah Feldman: A Associação, 2010, p. 103-119.

SANTOS, Boaventura de Souza. **Reinventar a democracia: entre o pré-contratualismo e o pós-contratualismo**. In: OLIVEIRA, Francisco de e PAOLI, Maria Célia (orgs). Os sentidos da democracia: políticas do dissenso e hegemonia global. Petrópolis, RJ/Brasília, DF, Vozes/NEDIC, 2009, p. 83-129

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1990.

SERRA, Geraldo. **O espaço natural e a forma urbana**. São Paulo: Nobel, 1987.

SERPA, Angelo. **Segregação, território e espaço público na cidade contemporânea**. In: A cidade contemporânea – segregação espacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade). São Paulo, Alfa-Omega, 1982, p. 21-36.

SILVA, Adriana Capretz Borges da. **Traçado urbano e funcionamento do núcleo colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto (SP), 1887**. 1º Simpósio Brasileiro de Cartografia Histórica. Passado presente nos velhos mapas: Conhecimento e poder. Parati, 2011.

_____. **Expansão urbana e formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto: os bairros surgidos a partir do núcleo colonial Antônio Prado (1887)**. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2008.

_____. **Imigração e urbanização: o núcleo colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana -Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2004.

SILVA, Jose Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Bunais, 1981.

SILVA, Sandra Regina Mota. **Transformação das abordagens urbanísticas e ambientais na política territorial brasileira: confluências e divergências no direito de propriedade, nos instrumentos de gestão e no desenho institucional**. 2011. Tese de Doutorado. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2011.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SPIRN, Anne Whiston. **O jardim de granito**. São Paulo: EDUSP, 1995: 1985.

SOUZA, Maria Adélia A. de, & outros. **Metrópole e globalização**. São Paulo: Cedesp, 1999.

SOBARZO, Oscar. **A segregação sócio-espacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. Dissertação de Mestrado. Presidente Prudente: UNESP, 1999.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Segregação socioespacial e centralidade urbana**. In: Vasconcelos, P.A., Correa, R.L., Pintaudi, S.M. A cidade contemporânea: segregação espacial". São Paulo: Editora Contexto, 2013.

_____; GOES, E. M. **Espaços residenciais fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora da Unesp, 2013.

_____. **Produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades sociais**. In: Carlos, A.F.; Souza, M.L.de; Sposito, M.E.B. A produção do espaço". São Paulo: Editora Contexto, 2011.

_____. **As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos**. In: Urbanização e cidades: perspectivas geográficas. Presidente Prudente, 2011, p.609-643.

_____. **Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas**. Trabalho apresentado ao II Encontro Internacional sobre Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. In: REIS, N.; TANAKA, M. (coord.). Dispersão urbana. Diálogo sobre pesquisas. Brasil-Europa. São Paulo, FAU-USP, 2008.

_____. **Novas formas de produção do espaço urbano no estado de São Paulo**. Trabalho apresentado em seminário interno realizado em dezembro de 2006. Publicado In: REIS, N.; TANAKA, M. (coord.). Brasil. Estudos sobre dispersão urbana. São Paulo, FAU-USP, 2007, p. 7-27.

_____. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista**. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (11).

_____.(org.). **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 1-130.

_____. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas**. In: Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p175-196.

_____. **Novos conteúdos das periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil**. In: Investigaciones Geográficas- Boletim do Instituto de Geografia. v. 54, agosto, Universidad Autónoma de México, DF, 2004. p. 114-139.

_____. **A cidade dentro da cidade. Uma Edge City em São José do Rio Preto**. Scripta Nova. Revista de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v. VVI, 2003, p.1-15.

_____. **Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil**. In: Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p.397-422.

TORRES, Ana Clara. **Auto-segregação das elites brasileiras**. Trabalho apresentado ao I Seminário Internacional sobre Urbanização Dispersa e novas formas de tecido urbano. Publicado In: REIS, N.; PORTAS, N.; TANAKA, M. (coordenadores). Opus cit (2007), p. 143-147.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades**. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 17-37.

_____. **A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro da longa duração**. In: Cidades. Presidente Prudente, GEU, 2004, p. 259-74.

VEIGA, J. E.. **Destinos da ruralidade no processo de globalização**. Estudos Avançados, São Paulo, v. 18, n.51, 2004, p. 51-67.

VILLA, S.B. **O mercado imobiliário em Ribeirão Preto: produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica Paulistana**. Artigo apresentado ao VIII Seminário Internacional da Latin American Real Estate society (LARES): Mercados: emergentes de real estates: novos desafios e oportunidades. São Paulo, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, SP.: Studio Nobel Editora, 1998. P.373.

_____. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: DEÁK, Csaba, SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999. p.171-243.

_____. **Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira**. In: Metrópole e globalização. São Paulo, Cedesp, 1999.

ZMITROWICS, Witold (org.). **Meio ambiente. Custos e limites de urbanização**. São Paulo, IEA - Instituto de Estudos Avançados, 1994. Coleção Documentos, Série Estudos Urbanos n.º 6.

ZAMBONI, Débora Prado. **A função social e a refuncionalização do território ferroviário da Cia. Mogiana em Ribeirão Preto**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, da Universidade Federal de São Carlos, 2012.

WHITACKER, Arthur Magon. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP. 2003**. Tese de Doutorado. Presidente Prudente: UNESP, 2003.

DOCUMENTOS

BRASIL. Império. **Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850**: Dispõe sobre as terras devolutas no Império. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm. Acessado em 08/06/2014.

_____. **Decreto nº 1318 de 30 de janeiro de 1854.** Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acessado em 19/06/2014.

BRASIL. República Federativa. **Lei nº 3071 de 1 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acessado em 08/05/2014.

_____. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964.

_____. **Lei 4771 de 15 de setembro de 1965.** Institui o novo Código Florestal. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4771.htm. Acessado em 18/06/16.

_____. **Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei 7511 de 7 de julho de 1986.** Altera dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o novo Código Florestal. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7511.htm. Acessado em 18/06/16.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 7803 de 18 de julho de 1989.** Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7803.htm. Acessado em 18/06/16.

_____. **Decreto nº 97632 de 10 de abril de 1989.** Dispõe sobre a regulamentação do Artigo 2º, inciso VIII, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e dá outras providências. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1980-1989/D97632.htm. Acessado em 18/06/16.

_____. **Lei nº 9514 de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm. Acesso em 13 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.** Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em <http://www.camara.gov.br/sileg/integras/318218.pdf>. Acesso em 13 de dezembro de 2014.

_____. **Projeto de Lei nº 3.057 de 2000.** Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável em áreas urbanas, e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional, 2000.

_____. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, 2001.

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. **Proposta viária e de zoneamento do Plano Diretor de José de Oliveira Reis para Ribeirão Preto.** Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto, 1945.

_____. **Lei Municipal nº 255 de 4 de outubro de 1952.** Dispõe sobre dimensões das ruas a serem abertas, 1952. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694439/lei-255-52#>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

_____. **Lei Municipal nº 386 de 24 de dezembro de 1954.** Dispõe sobre a data da criação oficial do município 19 de junho de 1856. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/crp/i71historico.php>. Acessado em 08/05/2014.

_____. **Lei Municipal nº 411 de 11 de maio de 1955.** Considera como parte integrante da zona residencial da cidade, diversos logradouros públicos, 1955. Disponível em <http://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694327/lei-411-55#>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

_____. **Lei Municipal nº 914 de 19 de abril de 1960.** Autoriza convenio com o governo do estado para elaboração do plano diretor do município de Ribeirão Preto. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/693834/lei-914-60#art-1>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

_____. **Proposta do Plano de Vias para Ribeirão Preto.** Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto, 1960.

_____. **Lei Municipal nº 1119 de 27 de novembro de 1961.** Dá nova redação a letra b do artigo 2º da lei 411, de 11/5/1955. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/693629/lei-1119-61#art-1>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Municipal nº 1845/66.** Regulamenta a Lei 411, de 11/5/55. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692898/lei-1845-66>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Municipal nº 1863 de 20 de dezembro de 1966.** Modifica a redação do artigo 1º da lei 411, de 11/5/55. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692880/lei-1863-66>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Municipal nº 1993 de 10 de outubro de 1967.** Dispõe sobre a instalação de institutos de beleza, na zona residencial de que trata a lei nº 411. Disponível em https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692750/lei-1993-67?ref=topic_feed. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 2415 de 21 de dezembro de 1970.** Dispõe sobre o sistema tributário do município de Ribeirão Preto. Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/692329/lei-2415-70>. Acessado em 18/06/16.

_____. **Lei nº 3274 de 21 de janeiro de 1977.** Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial integrado - organização territorial, definição, localização, construção e uso de "edifícios altos", e dá outras providências, 1977. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/21580145/lei-n-3274-de-21-de-janeiro-de-1977-do-municipio-do-ribeirao-preto>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 3346 de 28 de setembro de 1977.** Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamento, loteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências, 1977. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=22082>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 3349 de 7 de outubro de 1977.** Regulamenta a atividade comercial nas avenidas 9 de Julho, Independência e Getúlio Vargas, 1977. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=22220>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 4375 de 5 de agosto de 1983.** Permite atividades comerciais na avenida Getúlio Vargas, entre a avenida Itatiaia e o Anel Viário. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/21568418/artigo-2-da-lei-n-4375-de-05-de-agosto-de-1983-do-municipio-do-ribeirao-preto>. Acessado em 12 de junho de 2014.

_____. **Lei nº 4709 de 9 de setembro de 1986.** Delimita área residencial, cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1985/470/4709/lei-ordinaria-n-4709-1985>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei nº 4889 de 9 de setembro de 1986.** Dispõe sobre as edificações verticalizadas, 1986. Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. Disponível em https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/689866/lei-4889-86?ref=topic_feed. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Municipal nº 5085 de 6 de julho de 1987.** Acrescenta parágrafo ao artigo 52, da lei nº3346, de 28 de setembro de 1977 e regulariza edificações nos conjuntos habitacionais, 1987. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=1573>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

_____. **Lei Municipal nº 5164 de 6 de julho de 1987.** Regulamenta as atividades comerciais e de prestação de serviços nos conjuntos habitacionais, 1987. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1987/517/5164/lei-ordinaria-n-5164-1987>. Acesso em 8 de dezembro de 2015.

_____. **Lei nº 4975 de 5 de novembro de 1987.** Acrescenta paragrafo unico ao artigo 4 da lei nº 4889/86 (edificacoes verticalizadas no municipio), 1987. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1987/497/4975/lei-ordinaria-n-4975-1987>. Acesso em 8 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 5685 de 20 de fevereiro de 1990.** Delimita área residencial, áreas de uso especial cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1990/568/5685/lei-ordinaria-n-5685-1990>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 78 de 18 de setembro de 1991.** Altera a redação do artigo 5º da Lei nº 5685/90 (corredores comerciais - av. Independência até seu final). Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1991/7/78/lei-complementar-n-78-1991>. Acesso em 12 de junho de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 211 de 22 de janeiro de 1993.** Altera dispositivos da lei nº4889, de 09 de setembro de 1.986, quanto à área máxima edificável. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1993/21/211/lei-complementar-n-211-1993-altera-dispositivos-da-lei-n%C2%BA-4889-de-09-de-setembro-de-1986-quanto-a-area-maxima-edificavel-1993-01-22.html>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 500 de 17 de outubro de 1995.** Permite as atividades descritas no item e 1.1 da tabela ii da Lei nº. 5685/90 na rua MARECHAL DEODORO. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/1995/50/500/lei-complementar-n-500-1995>. Acesso em 12 de junho de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 501 de 1 de dezembro de 1995.** Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto e dá outras providências. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=10528>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº1313 de 15 de março de 2002.** Dá nova redação à ementa, ao caput do artigo 1º, e ao parágrafo único deste artigo, da Lei Complementar nº 876, de 28 de maio de 1999 - (isenção de taxa). <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/2002/131/1313/lei-complementar-n-1313-2002-da-nova-redacao-a-ementa-ao-caput-do-artigo-1-e-ao-paragrafo-unico-deste-artigo-da-lei-complementar-n-876-de-28-de-maio-de-1999-isencao-de-taxa>. Acessado em 18/06/16.

_____. **Lei Complementar nº 1573 de 21 de novembro de 2003.** Revisão Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 501/95) e dá outras providências. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=6494>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

_____. **Lei Complementar nº 1616 de 19 de janeiro de 2004.** Institui o Código do Meio Ambiente. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=6826>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 2204 de 11 de setembro de 2007.** Dispõe sobre o Plano Viário do Município de Ribeirão Preto e dá outras providências. <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=29024>. Acesso em 12 de dezembro de 2014.

_____. **Lei Complementar nº 2157 de 31 de janeiro de 2007.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=21377>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

_____. **Lei Complementar nº 2158 de 21 de fevereiro de 2007.** dispõe sobre o código de obras do município de Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=25704>. Acesso em 13 de dezembro de 2013.

_____. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).** Companhia Habitacional de Ribeirão Preto. 2010.

SÃO PAULO. Provincia. Assembléia Provincial. **Lei Provincial nº 51 de 2 de abril de 1870.** Dispõe sobre a alteração do nome de Vila de São Sebastião para Vila de Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/crp/i71/historico.php>. Acessado em 08/05/2014.

_____. **Lei Provincial nº 67 de 12 de abril de 1871.** Carta de Lei, pela qual V. Ex manda executar o decreto da Assembléia Legislativa Provincial, que houve por bem sancionar, elevando á categoria de Villa a Freguezia do Ribeirão Preto, do Município de S. Simão, e determinando as respectivas divisas. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1871/lei-67-12.04.1871.html>. Acessado em 19/06/2014.

_____. **Lei Provincial nº 34 de 7 de abril de 1879.** Dispõe sobre a alteração do nome de Vila de Ribeirão Preto para Vila de Entre Rios. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/crp/171historico.php>. Acessado em 08/05/2014.

_____. **Lei Povincial nº 99 de 30 de junho de 1881.** Dispõe sobre a alteração do nome de Entre Rios para Ribeirão Preto. Disponível em <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/crp/171historico.php>. Acessado em 08/05/2014.

_____. **Lei provincial nº 28 de março de 1884.** Carta de lei pela, qual v. exc. manda executar o decreto da assembléa legislativa provincial, que houve por bem sancionar, autorizando o governo a auxiliar os imigrantes da Europa e Ilhas dos Açores e Canarias, que se estabelecerem nesta provincia e a crear ate cinco nucleos coloniaes, e a abrir os credits precisos para este serviço, tudo pela fórmula e condições acima declaradas. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1884/lei-28-29.03.1884.html>. Acessado em 08/06/2014.

_____. **Resolução nº 198, de 03/08/1889.** Manda publicar e executar o Código de Posturas da Câmara Municipal do Rbeirão Preto. Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/?id=141209>. Acessado em 08/06/2014.

_____. **Decreto nº. 225-A, de 30 de dezembro de 1893.** Emancipa os nucleos coloniaes - Senador Antonio Prado, Cascalho, Barão de Jundiahy, Rodrigo Silva, Ribeirão Pires, Cannas, Quiririm e Boa Vista; e dá outras providencias. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1893/decreto-225A-30.12.1893.html>. Acessado em 08/06/2014.

SÃO PAULO. Estado. **Lei nº 4.584, de 13 de março de 1985.** Considera como de valor histórico e cultural imóveis localizados na rua Álvares Cabral, integrantes do denominado "Quartelão Paulista". Disponível em <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/690171/lei-4584-85> . Acessado em 08/06/2014.

SITES

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO – CDHU. Disponível em: http://www.cdhu.sp.gov.br/programas_habitacionais/apresentacao.asp

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS - SEADE. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/produtos/imp/>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=354890>

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetroles.net>.

INSTITUTO PÓLIS. Disponível em www.polis.org.br. acesso em 28/06/2014.