

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

PRODUÇÃO ILEGAL DO ESPAÇO URBANO
Estudo de São José do Rio Preto - SP

ALESSANDRA CRISTINA DOS SANTOS

Dissertação 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 Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva

São Carlos

2009

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

S237pi

Santos, Alessandra Cristina dos.

Produção ilegal do espaço urbano : estudo de São José do Rio Preto - SP / Alessandra Cristina dos Santos. -- São Carlos : UFSCar, 2009.

111 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2007.

1. Planejamento urbano. 2. Loteamento irregular. 3. Cidades médias. 4. São José do Rio Preto (SP). I. Título.

CDD: 711 (20^a)

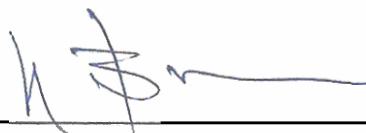
FOLHA DE APROVAÇÃO

ALESSANDRA CRISTINA DOS SANTOS

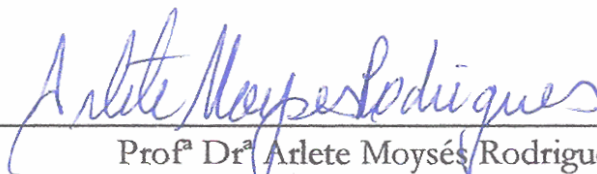
Dissertação defendida e aprovada em 29/03/2007
pela Comissão Julgadora



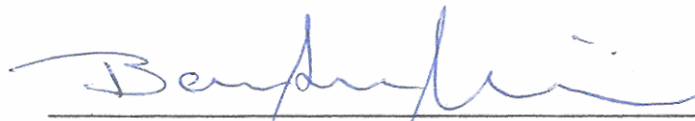
Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva
Orientador (DECiv/UFSCar)



Prof. Dr. José Carlos de Lima Bueno
(UNIP)



Prof^a Dr^a Arlete Moysés Rodrigues
(IFCH/UNICAMP)



Prof. Dr. Bernardo Arantes do Nascimento Teixeira
Presidente da CPG-EU

AGRADECIMENTOS

Ao orientador Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva, pela oportunidade, pelo estímulo permanente e pela confiança depositada neste trabalho.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, e em especial, ao Prof. Dr. José Francisco, Prof. Dr. Sérgio Röhm e Prof. Dr. Falcoski, os quais me deram importantes contribuições ao longo do desenvolvimento da pesquisa.

Ao Prof. Dr. José Carlos de Lima Bueno, pelos conhecimentos compartilhados e pelos documentos concedidos junto a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

À Profa. Dra. Carolina Maria Pozzi de Castro, que fez parte da banca de Qualificação, e à Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues, que compôs a banca de Defesa, além é claro, de outros membros já citados, que contribuíram para o direcionamento adotado no desenvolvimento da pesquisa.

Aos amigos que colaboraram de diferentes maneiras ao longo do curso de Mestrado, e principalmente, a Selma Akamatu, amiga de todas as horas desde os tempos da Graduação em Arquitetura, pelo seu carinho e seu apoio incansável.

À CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento Pessoal de nível superior, pelo auxílio financeiro que garantiu a desenvolvimento e a conclusão deste trabalho.

DEDICATÓRIA

*Dedico este trabalho ao Jurandir,
companheiro sempre presente com
seu apoio, seu incentivo e seu
carinho.*

LISTA DE FIGURAS

<i>Figura 01</i> – Crescimento Populacional em Cidades com menos de 500 mil habitantes.....	18
<i>Figura 02</i> – Ação Direta de Inconstitucionalidade	43
<i>Figura 03</i> – Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável – PD 01.....	45
<i>Figura 04</i> – Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável – PD 02.....	46
<i>Figura 05</i> – Localização de S. J. R. Preto em Relação ao Estado de São Paulo	48
<i>Figura 06</i> – Níveis de Centralidade – Estado de São Paulo	49
<i>Figura 07</i> – Visão Panorâmica de São José do Rio Preto – 1920	55
<i>Figura 08</i> – São José do Rio Preto – 1980	59
<i>Figura 09</i> – Indicador Demográfico	61
<i>Figura 10</i> – São José do Rio Preto – 1985.....	63
<i>Figura 11</i> - Loteamento Popular Infra-Estruturado "Solo Sagrado" – fase inicial.....	64
<i>Figura 12</i> - Loteamento Popular Infra-Estruturado "Solo Sagrado" – após ocupação.....	65
<i>Figura 13</i> – Etapa de Demarcação das Vias “Gonzaguinha”.....	66
<i>Figura 14</i> – São José do Rio Preto – 2005	68
<i>Figura 15</i> – Eixos de Expansão	71
<i>Figura 16</i> – Renda Média por Setor – 2000.....	72
<i>Figura 17</i> – “Estância São Miguel Arcanjo”.....	75
<i>Figura 18</i> – “Condomínio Estância Ana Claudia”	76
<i>Figura 19</i> – “Estância Pazzotti” – vista da Rod. Washington Luiz.....	87
<i>Figura 20</i> – Posto de Combustível na “Estância Pazzotti”.....	87
<i>Figura 21</i> – Áreas de Preservação Permanente	88
<i>Figura 22</i> – Loteamento Implantado sobre Área de Mata	89
<i>Figura 23</i> – Assoreamento da Represa de Abastecimento de Água Municipal.....	89
<i>Figura 24</i> – Eixos de Transporte Urbano e Intermunicipal.....	92
<i>Figura 25</i> – “Unitra”.....	93
<i>Figura 26</i> – “Unitra” – Eixo Vila Azul.....	93

<i>Figura 27</i> – Pica-Pau Guapiaçu.....	94
<i>Figura 28</i> – Estância São João – Eixo Guapiaçu.....	94
<i>Figura 29</i> – “Floresta Park”	95
<i>Figura 30</i> – “Estância São Judas Tadeu” – Eixo BR153.....	96
<i>Figura 31</i> – “Estância São Pedro”	96
<i>Figura 32</i> – Rillo Salão de Festa – Eixo Guapiaçu.....	97
<i>Figura 33</i> – Taberna do Urso – Eixo Schmidt.....	97
<i>Figura 34</i> – Salão / Chácara para Festa – Eixo Vila Azul.....	98

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 01</i> – Ocupação Urbana em Área Rural – Estado de SP (1999).....	20
<i>Tabela 02</i> – Número de Ocupações Urbanas em Área Rural – Estado de SP (1999).....	21
<i>Tabela 03</i> – Porcentagem de Empregos Ocupados por Setor	50
<i>Tabela 04</i> – Índice de Desenvolvimento Humano	52
<i>Tabela 05</i> – Assentamentos Informais	52
<i>Tabela 06</i> – Comparação entre as Taxas de Crescimento Populacional.....	60
<i>Tabela 07</i> – Loteamentos Ilegais e Legalizados - 1980 a 2000.....	67
<i>Tabela 08</i> – Área e Época de Implantação dos Loteamentos Rurais Ilegais	73
<i>Tabela 09</i> – Principais Origens dos Moradores	77
<i>Tabela 10</i> – Renda familiar	78
<i>Tabela 11</i> – Grau de Instrução	79
<i>Tabela 12</i> – Perfil Profissional.....	79
<i>Tabela 13</i> – Tipo de Ocupação	79
<i>Tabela 14</i> – Loteadores de Loteamentos Ilegais na Zona Rural.....	81
<i>Tabela 15</i> – Loteadores e Proprietários de Loteamentos Ilegais na Zona Urbana	85
<i>Tabela 16</i> – Prefeitos e Respectivas Gestões	90

Sumário

RESUMO	3
ABSTRACT	4
INTRODUÇÃO	6
CAPÍTULO I – FENÔMENO DA URBANIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS	15
Urbanização Brasileira	15
Urbanização em Cidades Médias	17
Rural & Urbano	19
CAPÍTULO II – A ILEGALIDADE NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	24
Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano	24
Mercado de Terras e Especulação Imobiliária	25
Habitação	29
Crise do Trabalho	30
Exclusão Territorial	32
CAPÍTULO III – REGULAÇÃO URBANÍSTICA	35
Zoneamento	35
Legislação Urbanística no Município	37
Novos Instrumentos	39
Regularização	40
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E REGIONAIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	48
O Pólo Regional	48
Da Ocupação do Oeste-Paulista à Década de 1980	53
Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1980 a 2005	60
CAPÍTULO V – ESTUDO DE CASO – LOTEAMENTOS ILEGAIS	70
Caracterização Geral	70
Eixos dos Loteamentos Ilegais	70
Época	73
Infra-estrutura	75

<i>Moradores</i> _____	77
<i>Loteadores</i> _____	80
<i>Impactos Ambientais</i> _____	88
<i>Representantes do Poder Público</i> _____	90
<i>Mobilidade e Acessibilidade</i> _____	92
Casos Típicos _____	92
<i>Uso Industrial, Comercial e Serviços</i> _____	93
<i>Residencial de Alta Densidade Populacional</i> _____	95
<i>Residencial de Baixa Densidade Populacional</i> _____	96
<i>Uso Lazer</i> _____	96
CONCLUSÃO _____	99
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS _____	103
ANEXOS _____	109

RESUMO

A ocupação urbana em zona rural por parcelamentos sem aprovação é um fenômeno crescente em cidades de porte médio do estado de São Paulo e, até o momento, são poucos os trabalhos realizados sobre esses loteamentos ilegais fora das grandes cidades. É de grande relevância a realização de estudos sobre o tema devido à conseqüente ocorrência de impactos negativos de alta magnitude. A presente pesquisa trata do processo de expansão dos loteamentos ilegais – tanto os irregulares, quanto os clandestinos –, tomando como estudo de caso o município de São José do Rio Preto. Seu principal objetivo é estudar o fenômeno da produção de parcelamentos ilegais neste município através da identificação e qualificação dos parcelamentos ilegais existentes, da busca da relação causal da produção dos mesmos, analisando a situação legal e a relação dessa produção com as políticas públicas e a dinâmica do mercado imobiliário e, por fim, identificar e avaliar os impactos sócio-ambientais resultantes.

Palavras-chave: ilegalidade, cidades médias, mercado de terras, espraiamento.

ABSTRACT

Urban occupation in rural areas by settlements without approval is a growing phenomenon in São Paulo State medium-sized cities, and so far, few works have been carried out about these illegal settlements out of large cities. Such theme-based studies are relevant due to the resulting occurrence of high magnitude negative impacts. The present paper deals with the expansion process of illegal settlements – both irregular and unauthorized ones –, having as a study case the city of São José do Rio Preto. The aim is to study the phenomenon of illegal settlements production in this city, through their identification and qualification, also the search of causal relationship of this production, analyzing the legal situation and the relationship between this production and public policies and the real estate market dynamics and finally identifying and evaluating the resulting social-environmental impacts.

Keywords: illegality, medium-sized cities, land market, spreading

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Os assentamentos informais já fazem parte do cotidiano das cidades brasileiras. Favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos se fazem presentes na quase totalidade do meio urbano brasileiro.

O ambiente construído, nas sociedades capitalistas, é disponibilizado como uma mercadoria qualquer. Assim, no Brasil, para cerca de 30% da sua população, que está abaixo da linha da pobreza, as suas opções de moradia estão nas esferas da ilegalidade e da informalidade, afastando ainda mais esse segmento das condições de urbanidade e de cidadania. Dificuldades de acesso a equipamentos e bens coletivos, problemas com saneamento e situações de insegurança são recorrentes. Acresce-se a tal, o fato de que ao ter que optar pelo que não é vendido, as ocupações do espaço urbano ocorrem, não raro, em áreas de preservação ambiental ou em áreas de risco, agravando ainda mais o problema.

Dentre muitos, aparecem como exemplos desta situação capitais como Recife, onde mais da metade da população vive em favelas, ou Rio de Janeiro, onde a dimensão e a quantidade desses espaços os têm tornado quase que impermeáveis à ação do Estado, criando condições favoráveis ao avanço da criminalidade.

Muitos programas de desfavelamento, regularizações fundiária e urbanística e implantação de infra-estrutura em habitações consideradas sub-normais têm sido realizados no país. Mesmo buscando referência nos mais bem sucedidos, como o Programa Favela-Bairro no Rio de Janeiro, o Programa Integrado de Inclusão Social em Santo André, o Programa de Regularização Fundiária em Porto Alegre e o PREZEIS – Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social em Recife, percebe-se a impotência dos mesmos em atingir a essência estrutural do problema.

A ilegalidade na produção do espaço urbano em cidades de pequeno e médio portes vinha ocorrendo de forma quase invisível aos olhos da população moradora da dita cidade “formal”. As dimensões que a mesma tomou, no entanto, fazem com que, por um lado, o Estado e a sociedade organizada comecem a se mobilizar para intervir em

tão complexa questão e, por outro, a traz como fenômeno privilegiado, por sua relevância social, da pesquisa técnico-científica.

Objeto de Pesquisa

O *objeto maior de estudo* da presente pesquisa é o processo de expansão da ilegalidade no espaço urbano em cidades de porte médio, tanto os irregulares, quanto os clandestinos, buscando entender os mecanismos de ocupação desses parcelamentos e suas relações com o Poder Público e o mercado imobiliário.

Para o presente estudo, o termo *irregular* designa aqueles empreendimentos implantados que, embora apresentados inicialmente aos órgãos competentes para aprovação, estão inadequados por questões administrativas, urbanísticas ou de registro (GROSTEIN, 2001). Consideram-se *clandestinos*, os loteamentos que em nenhum momento se manifestaram junto aos órgãos públicos competentes, não deve, portanto, remeter à idéia de algo que foi realizado de forma oculta, escondida do conhecimento da Administração Pública. Seja pela própria quantidade ou pela necessidade de publicização desse tipo de atividade, esses são parcelamentos não formalizados perante o poder público, apesar de serem, pelo menos, do conhecimento difuso da administração.

Talvez pelo alto nível dos impactos decorrentes da concentração nelas ocorrida, as regiões metropolitanas têm sido o *locus* principal de pesquisas sobre assentamentos informais, as quais abordam, preferencialmente, situações de invasões, identificadas pelas favelas e cortiços. A população de mais baixa renda acaba ocupando lotes, glebas e edifícios desprezados ou inacessíveis ao mercado imobiliário como áreas públicas, de preservação ambiental, de risco e prédios vazios. Muitos trabalhos tratam a respeito de loteamentos ilegais nas periferias. Apesar de terem sua imagem geralmente associada à população de baixa renda, à baixa acessibilidade, à carência no fornecimento de água, de esgoto ou de outros equipamentos públicos, esses estudos têm mostrado que há muitos loteamentos e condomínios caracterizados como de alto padrão, que também estão implantados de forma irregular, em boa parte das vezes ocupando espaços de preservação ambiental ou se apropriando, de forma privada, de espaços ou equipamentos de deveriam ser de utilização pública.

O município de São José do Rio Preto foi o *objeto empírico* dessa pesquisa. Entre os vários motivos que levaram a essa escolha, destaca-se a proporção tomada por esses loteamentos numa cidade de porte médio, em um período em que as dinâmicas econômicas e sociais não explicariam tal fenômeno.

O principal *objetivo* da presente pesquisa foi entender o processo de expansão dos loteamentos ilegais no município de São José do Rio Preto, e para isso foi preciso estudar várias questões como as que estão colocadas a seguir:

- Estudar a evolução ao longo do tempo dos 108 loteamentos chamados de clandestinos existentes na cidade, identificando o período abrangido pelo fenômeno, as classes ou segmentos de classes sociais envolvidas, os fatores causais e a forma de ocupação dos mesmos;

- Identificar e classificar a situação dos mesmos de acordo com as variáveis sociais, econômicas, ambientais e legais, tanto internamente como na relação com a cidade formal;

- Caracterizar esse fenômeno no contexto sócio-econômico do período;

- Identificar o papel exercido pelo Poder Público e pelo mercado imobiliário.

Definidos o objeto de estudo (interesse temático) e o objeto empírico, buscou-se a construção do método de pesquisa que, segundo Lakatos (2004) é composto do:

[...] conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros –, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista (LAKATOS, 2004).

Faz-se necessário, no entanto, relativizar essa afirmação, para o que nos recorreremos a Thompson, que caracteriza a “verdade científica” como necessariamente parcial e restrita às condições – momento histórico, contexto, limitações do pesquisador e das fontes, etc. – que permearam a sua obtenção.

No entanto, retornamos a Lakatos destacando a figura de linguagem usada por ele ao se referir às hipóteses científicas como “*pontes a observação da realidade e a teoria científica, que explica a realidade*” e, ainda, a posição do mesmo autor ao se pronunciar sobre a pesquisa qualitativa, para a qual: “... *há um mínimo de estruturação prévia, porém não se admitem regras precisas, como problemas, hipótese e variáveis antecipadas, e as teorias aplicáveis deverão ser empregadas no decorrer da investigação*” (LAKATOS & MACONI, 2004).

Iniciou-se o estabelecimento da metodologia de pesquisa deste trabalho, por meio de uma primeira aproximação com o objeto. Esta se deu pela estruturação do problema, que foi organizada pela aglutinação em quatro grandes blocos, para cada um dos quais foram relacionadas questões – eixo para a pesquisa:

- *Atores sociais*: loteadores, compradores, proprietários das glebas, “laranjas”, administração pública municipal, instância executiva estadual e federal e o ministério público;

- *Parcelamentos*: sistematização e classificação, identificando o período de implantação, localização, relação espacial com a cidade formal, tipo de uso e ocupação, dimensões, espaços públicos e coletivos, áreas *non aedificandi* e de interesse ambiental;

- *Motivos*: déficit habitacional, áreas de lazer, baixa produtividade agrícola no rururbano e especulação imobiliária;

- *Situação atual*: manutenção, acessibilidade, densidade construtiva, densidade populacional, serviços e equipamentos públicos e disponibilização de infraestrutura.

A teoria elaborada sobre métodos de pesquisa nos conduziu ao Estudo de Caso. Situado no campo da pesquisa qualitativa foi utilizado, primeiramente, por La Play para estudar famílias operárias na Europa. De acordo com Lakatos, o Estudo de Caso:

... refere-se ao levantamento com mais profundidade de determinado caso ou grupo humano sob todos os seus aspectos. Entretanto, é limitado, pois se restringe ao caso que estuda, ou seja, um único caso, não podendo ser generalizado. (...) Reúne o maior número de informações detalhadas, valendo-se de diferentes técnicas de pesquisa, visando apreender uma determinada situação e descrever a complexidade de um fato (LAKATOS, 2004).

A avaliação de Luna sobre esse tipo de procedimento reforçou nossa opção. Segundo este autor o que caracteriza fundamentalmente esse método é

... o contato direto e prolongado do pesquisador com a situação e as pessoas e / ou grupos selecionados; a grande quantidade de dados descritivos, com o acúmulo de locais, fatos, ações, pessoas, relações, formas de linguagem, etc.; existência de um esquema aberto que permite transitar entre a observação e análise, entre a teoria e o empirismo; e utilizar diferentes técnicas de coletas e de fontes de dados (LUNA, 1989).

Desse modo, inicialmente, foi realizado um levantamento de campo sobre os loteamentos ilegais existentes no município, por meio de visitas técnicas *in loco* e levantamento fotográfico, com a finalidade de um maior conhecimento do objeto de pesquisa. Nessa primeira etapa foi feita uma análise dos dados do levantamento sócio-econômico das áreas em questão, realizados pelo INTEP – Instituto Tecnológico de Estudos e Pesquisas - em convênio com Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, alguns levantamentos de dados do IBGE e SEADE, um levantamento do conteúdo dos documentos constantes dos processos de regularização protocolados junto à Prefeitura Municipal, coleta de fotos, imagem de satélite, mapas além de muitas outras informações fornecidas pelas Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Urbanismo e de Planejamento e Gestão Estratégica e de Trânsito e Transportes, como o acompanhamento das notícias divulgadas na imprensa local e participação em algumas reuniões entre associação de moradores, a Prefeitura Municipal e loteadores, em que foram discutidas as formas de implantação de infra-estrutura e doação de áreas públicas, em busca de uma possível regularização a longo prazo.

Em seguida, seguimos o caminho descrito por Lakatos, o qual assinala que,

... na pesquisa qualitativa, primeiramente faz-se a coleta dos dados a fim de poder elaborar a 'teoria de base', ou seja, o conjunto de conceitos, princípios e significados. O esquema conceitual pode ser uma teoria elaborada, com um ou mais constructos. Desse modo, faz-se necessário correlacionar a pesquisa com o universo teórico (LAKATOS, 2004).

Posteriormente, já havendo um conhecimento maior do objeto de pesquisa e já tendo alguns vestígios de como teria surgido esse tipo de ocupação na cidade e tomado toda essa proporção, deu-se início à pesquisa bibliográfica referente aos assentamentos informais, ao mercado de terras, à ilegalidade, à rede urbana, ocorrências de parcelamentos ilegais em cidades de porte médio no Estado de São Paulo, ao processo de urbanização no Brasil, à expansão urbana na cidade de São José do Rio Preto, principalmente aos fatos ocorridos nas últimas décadas, às políticas públicas adotadas no planejamento das cidades e às relativas à habitação popular.

A crítica às fontes primeiras e bibliográficas esteve sempre presente, pois tratam de realidades, épocas e formas de ocupação bem diversas. Por esse motivo, foram contextualizadas procurando-se conhecer os aspectos históricos, culturais, políticos e geográficos característicos da cidade de São José do Rio Preto. A metodologia adotada pressupôs o desenvolvimento de respostas originadas do conhecimento da realidade empírica, evitando a formulação do que Maricato (2000) chama de “idéias fora do lugar”, por vezes recorrentes no fazer acadêmico e prático que envolve planejamento urbano no Brasil.

Alguns exemplos de trabalhos sobre a questão da ilegalidade que embasaram a pesquisa foram: o livro “A Cidade e a Lei – Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo” (ROLNIK, 1999); a dissertação de mestrado “O Problema do Loteamento Clandestino / São Paulo, do final do século a 1982” defendida por Passos (1983) na FAU/USP; e a tese de doutorado defendida por Grostein (1987) “A Cidade Clandestina: os ritos e os mitos – O Papel da Irregularidade na Estruturação do Espaço Urbano no Município de São Paulo”.

Dois trabalhos do Arquiteto José Carlos de Lima Bueno sobre São José do Rio Preto foram de grande importância nesta etapa da pesquisa: sua dissertação “Estudos sobre a Evolução da Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto”, e sua tese de doutorado “A Expansão Física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000”, na qual o autor analisa a expansão física da cidade por meio de loteamentos implantados legalmente e ilegalmente. O autor realizou várias entrevistas com produtores da iniciativa privada responsáveis por empreendimentos legalizados e ilegais, consumidores dessas áreas, representantes do setor

público (ex-prefeitos e secretários municipais, funcionários municipais e de outros níveis de governo, representantes do Ministério Público), cartorários e estudiosos do assunto. Dessa forma, esse trabalho se constitui em fonte basal para o desenvolvimento de nossa pesquisa sobre expansão da ilegalidade na construção do meio urbano.

Juntamente à pesquisa bibliográfica foi feita uma revisão sobre as legislações urbanísticas e ambientais relevantes nos âmbitos: federais, estaduais e municipais. Dentre as legislações principais estão a Lei Federal 6.766/79 e Lei Municipal 5.138/92, ambas referentes ao Parcelamento do Solo Urbano, a Lei Municipal 5.135/92 sobre uso e ocupação do solo, o Estatuto da Cidade, o Código Florestal e a Lei Municipal 8.296/ 2.000, que define as faixas de preservação permanente ao longo dos córregos e rios que passam pelo município.

Destaca-se, ainda, a Lei Municipal 4.568/1989 que autorizou o Executivo a regularizar chácaras de produção e recreio com tamanho mínimo de mil metros quadrados existentes nas áreas rurais do município, contrariando os decretos e leis federais que disciplinam o uso do solo e seu parcelamento, além da Lei Complementar 200/2004, que regularizava, de uma só vez, todos os loteamentos da cidade, a qual foi suspensa por ser considerada inconstitucional.

Para a análise de nosso objeto de estudo foram selecionadas as seguintes variáveis de pesquisa: densidade populacional, situação em relação à áreas de preservação permanente e à bacia de captação para abastecimento d'água da cidade, usos predominantes, acessibilidade e segurança.

Essas variáveis nortearam a sistematização e aglutinação por similaridade dos parcelamentos, conduzindo estudos posteriores sobre condições de habitabilidade, de infra-estrutura, de qualidade da água, da geometria do sistema viário, do padrão dos serviços públicos oferecidos e também sobre identificação do perfil dos atores sociais principais - moradores, loteadores e Poder Público, em cada loteamento selecionado.

O texto está estruturado em cinco capítulos. No primeiro, trataremos sobre o fenômeno da urbanização nas cidades médias, com enfoque no Estado de São Paulo, mostrando a recorrente ocupação urbana em área rural sem aprovação legal. No segundo capítulo, falaremos sobre as principais questões relacionadas à produção ilegal do espaço urbano, as quais foram encontradas no município de estudo e na revisão bibliográfica. No terceiro, será abordada a temática da regulação urbanística, desde o zoneamento até a criação dos novos instrumentos legais que buscam regularizar a situação dos assentamentos informais. No quarto capítulo, apresentaremos o Município de São José do Rio Preto, fornecendo uma visão geral de suas características históricas, sua expansão urbana e sua importância como pólo regional. No último capítulo, trataremos especificamente do estudo de caso, através de uma caracterização geral dos loteamentos ilegais e da apresentação dos casos típicos.

CAPÍTULO I

FENÔMENO DA URBANIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS

CAPÍTULO I – FENÔMENO DA URBANIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS

Urbanização Brasileira

O processo de urbanização da sociedade brasileira começa a se consolidar a partir da virada do século XIX, impulsionado pela emergência do trabalho livre, pela Proclamação da República e pela indústria nascente, ligada à cafeicultura e às necessidades básicas do mercado interno.

O Brasil, assim como outros países da América Latina, apresentou um intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. A população urbana que em 1940 era de 18,8 milhões, expandiu-se atingindo cerca de 138 milhões em 2000 (MARICATO, 2001). Criou-se uma grande demanda, tanto por assentamentos residenciais quanto pelo atendimento das necessidades básicas de toda essa população, como: trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água etc.

No caso dos países desenvolvidos, que passaram pela Revolução Industrial, esse processo de urbanização foi bem mais lento, levando entre cem e duzentos anos. Já nos países em desenvolvimento, além de ter ocorrido em um espaço de tempo bem menor, a industrialização não acompanhou o ritmo de crescimento vegetativo da população e das migrações.

A partir da década de 50, o principal destino da maior parte dos migrantes era a cidade grande, tanto dos trabalhadores rurais expulsos do campo devido à modernização agrícola, quanto dos migrantes das mais diversas origens atraídos pela expectativa de emprego advindas do avanço da industrialização.

As transformações agrárias das décadas de 60 e 70 levaram quase 30 milhões de pessoas a deixarem o campo entre 1960 e 1980, acelerando o processo de urbanização em metrópoles e cidades de tamanho médio entre 100 e 500 mil habitantes. Entretanto, a geração de empregos nas cidades, tanto na indústria quanto no setor de serviços, foi insuficiente para absorver essa massa demográfica. Estabeleceu-se, então, uma expansão urbana intensa, através do crescimento das periferias, da complexidade relacionada aos alojamentos e condições de trabalho, aumentando assim o processo de exclusão social (FERREIRA, 2000).

Porém, o problema não foi a velocidade nem a escala do avanço da urbanização, e, sim, a forma como essa ocorreu: sem atender às condições para uma situação de maior sustentabilidade do aglomerado urbano em relação à forma de ocupação do território, à disponibilidade de água, ao tratamento dos resíduos, à mobilidade da população, ao atendimento às necessidades de moradia e de equipamentos e serviços públicos (GROSTEIN, 2001).

Iniciou-se, na década de 1970, um processo de desconcentração da economia brasileira, o qual diversificou as funções desempenhadas pelos centros urbanos, tornando suas atividades mais complexas, e, também, ampliou as demandas de articulação e integração entre esses centros. As deseconomias da metrópole levaram à desconcentração industrial, principalmente devido ao aumento do valor da terra urbana, às restrições ambientais e, em parte, às reivindicações das organizações sindicais de melhores salários e condições de trabalho.

Urbanização em Cidades Médias

A partir de 1975, com o lançamento do II Plano Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (II PND), houve grandes investimentos do governo federal em novos eixos de desenvolvimento e em programas para as cidades médias, através da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. O governo estadual investiu na modernização da infra-estrutura: construindo e ampliando rodovias, criando Universidades e Institutos de Pesquisa e incentivando a criação de Parques e Distritos Industriais.

Podemos destacar dois fatores importantes que influenciaram a expansão das cidades médias a partir da década de 1980: a migração, da metrópole para o interior e de cidades de pequeno porte para as de médio porte e a redefinição das redes urbanas no estado de São Paulo. Por meio da desconcentração da economia e da interiorização do desenvolvimento, com um padrão de urbanização até então restrito aos maiores centros urbanos nacionais, ocorreu um crescimento populacional mais elevado nas antigas periferias econômicas nacionais e nos centros médios, ocasionando um espraiamento da urbanização. Em consequência disso, surgiram diversas aglomerações urbanas, ampliou-se a função de algumas cidades na rede urbana e outras tiveram o seu papel de pólo regional reforçado (IPEA, 2001).

Infelizmente, o *padrão periférico* que conduziu a urbanização do território brasileiro por meio de loteamento ilegal, da casa autoconstruída e dos distantes conjuntos habitacionais populares de produção pública, também direcionou o crescimento das cidades de pequeno e médio porte do estado de São Paulo.

A dinâmica da estrutura sócio-econômica mundial das últimas décadas, resultou, entre outros fenômenos, na intensificação do ritmo urbanização, concentrando a população, cada vez mais, nas cidades de grande porte.

O número de cidades com mais de 1 milhão de habitantes teve um aumento significativo, bem como o seu contingente populacional. Porém, há também outro segmento urbano que vem apresentando considerável crescimento no Brasil e no mundo: são as chamadas cidades médias ou intermédias, como mostra a Figura 01.

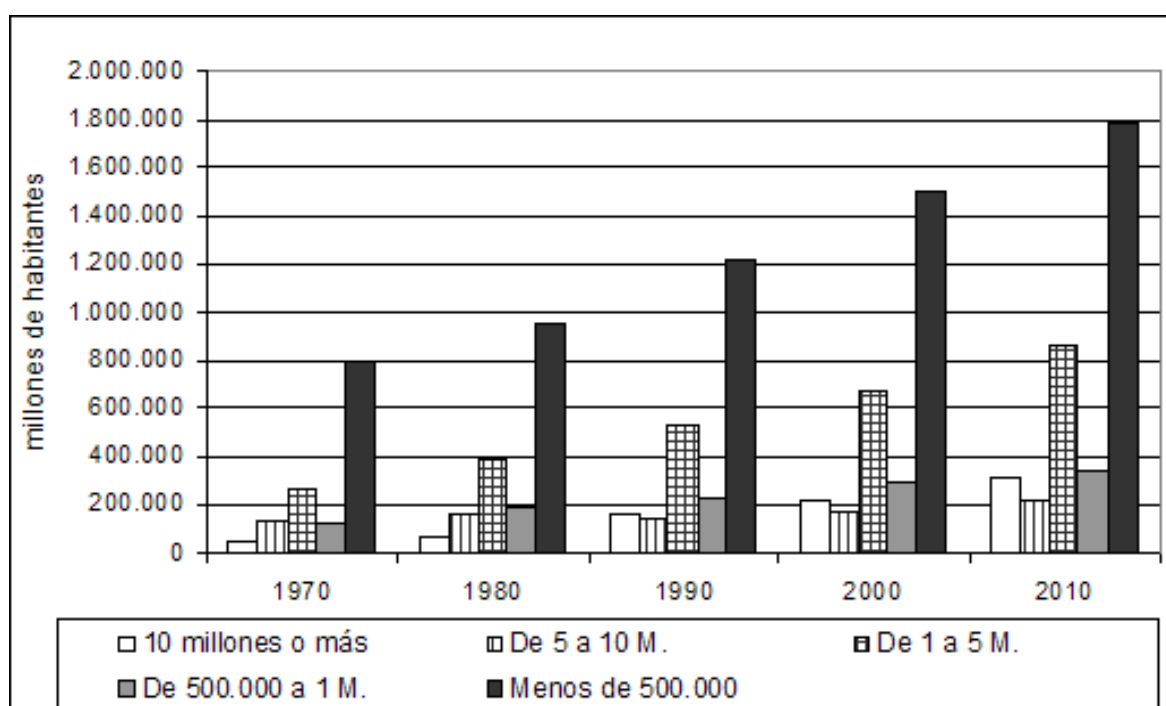


Figura 01 – Crescimento Populacional em Cidades com menos de 500 mil habitantes
(fonte: SANFELIU & TORNÉ, 2004)

O contexto da globalização econômica tem feito com que as cidades, sobretudo as médias, segundo as palavras de SANTOS e SILVEIRA (2001), “... constituem cada vez mais, uma ponte entre o global e o local, em vista das necessidades de intermediação e da demanda também crescente de relações”, que também afirmam que:

... as cidades médias comandam o essencial dos aspectos políticos para aglomerações maiores, no país e no estrangeiro, em virtude do papel dessas metrópoles na condução direta e indireta do chamado mercado global. (SANTOS E SILVEIRA, 2001)

Os dados divulgados pelo Programa UIA-CIMES - *Ciudades Intermédias y Urbanización Mundial*, que realiza pesquisas sobre cidades localizadas em diversos países, mostram que apenas "un 7% vive en ciudades de más de 10 millones, un 14% en ciudades de más de 5 millones" (TORNÉ e SANFELIU, 2004).

Diversos documentos acadêmicos e institucionais apontam para a necessidade de uma intervenção na forma de crescimento do meio urbano, para que se consiga uma reversão no quadro sócio-econômico dominante nas cidades de grande, médio e pequeno porte. Milton Santos alertava também para situações decorrentes desse processo de ocupação do meio urbano ao afirmar que:

... a grande cidade, mais do que antes, é um pólo de pobreza (a periferia no pólo...), o lugar com mais força e capacidade de atrair e manter gente pobre, ainda que muitas vezes em condições sub-humanas... A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza... A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial (SANTOS, 1994).

Rural & Urbano

Um fenômeno importante vem ocorrendo principalmente no Estado de São Paulo: a população está saindo das áreas urbanas e voltando para as áreas rurais, muitas vezes por falta de condições financeiras de se manterem nas cidades, porém, sem exercer atividades agrícolas. No artigo "Velhos e novos mitos do rural brasileiro" publicado na revista Estudos Avançados em 2001, José Graziano da Silva afirma que:

O emprego de natureza agrícola definha em praticamente todo o país, mas a população residente no campo voltou a crescer, ou pelo menos parou de cair. Taxa de crescimento anual da população rural de 1,1% ao ano, muito próximo do crescimento da população total de 1,3% a.a. no mesmo período (1996-

1999). Em São Paulo, o crescimento da população rural foi o dobro do total (3% a.a. contra 1,5% a.a.), indicando uma verdadeira “volta aos campos” que não se confunde com uma volta às atividades agrícolas, até porque parte significativa dessa população passou a residir em áreas rurais próximas às grandes cidades do interior e da capital do estado.

Por esse motivo, CAIADO e SANTOS (2003) discutem a respeito da necessidade de uma redefinição de rural e de urbano, que não se baseie apenas nos limites administrativos (lei do perímetro urbano), devido a sua insuficiência para explicar os complexos socioeconômicos e sócio-espaciais em curso no Estado de São Paulo.

Na expansão das ocupações urbanas em área rural, o mais comum é o loteamento implantado à revelia das aprovações institucionais. Neste rol, encontram-se tanto loteamentos precários vendidos para população de baixa renda como condomínios de alto padrão, chácaras de lazer, salões de festas, depósitos e indústrias. A ocupação urbana em área rural está presente em cidades de todos os tamanhos, de acordo com a Tabela 01, ocorrendo em 75% das cidades com mais de 500 mil habitantes e 28,6% em cidades com população entre 250 e 500 mil habitantes. Das 42 Regiões de Governo paulista, apenas nas RG's de Caraguatatuba e de Dracena não existem registros de ocorrências de ocupações urbanas em área rural (CAIADO, 2003).

Tabela 01 – Ocupação Urbana em Área Rural – Estado de SP (1999)

	Total	Até 5 mil	Mais de 5 mil a 10 mil	Mais de 10 mil a 20 mil	Mais de 20 mil a 50 mil	Mais de 50 mil a 100 mil	Mais de 100 mil a 250 mil	Mais de 250 mil a 500 mil	Mais de 500 mil
Nº de municípios	645	180	116	117	117	53	40	14	8
Ocupação urbana em área rural	211	36	39	40	42	24	20	4	6
%	32,7	20,0	33,6	34,2	35,9	45,3	50	28,6	75
Loteamentos sem aprovação	123	21	21	26	19	12	14	4	6
%	19,1	11,7	18,1	22,2	16,2	22,6	35,0	28,6	75
Loteamentos de lei especial	74	13	10	16	20	5	7	2	1
%	11,5	7,2	8,6	13,7	17,1	9,4	17,5	14,3	12,5
Indústria	75	8	14	11	18	10	10	2	2
%	11,6	4,4	12,1	9,4	15,4	18,9	25	14,3	25
Lazer	36	7	3	6	9	7	2	1	1
%	5,6	3,9	2,6	5,1	7,7	13,2	5,0	7,1	12,5

(fonte: Fundação SEADE - PMU / 1999)

Como exemplo, destacaram-se alguns dados da Pesquisa Municipal Unificada da Fundação Seade – PMU/1999, que foi realizada em todos os municípios paulistas. Pela Tabela 02 vê-se a ocorrência de ocupações urbanas em áreas rurais nas aglomerações urbanas do estado de São Paulo.

Tabela 02 - Número de Ocupações Urbanas em Área Rural - Estado de SP - 1999

Regiões Metropolitanas, Aglomerações e Centros Urbanos	Nº de Municípios	Nº de Loteamentos sem Aprovação	Nº de Loteamentos Aprovados por Lei Especial	Nº de Indústrias	Equip. de Lazer
ESTADO DE SÃO PAULO	645	1.051	1.270	289	74
Total das Regiões Metropolitanas		140	25	72	9
Região Metropolitana de São Paulo	39	106	11	26	6
São Paulo	1	....	6	....	....
Demais Municípios	38	....	5	....	....
Região Metropolitana de Campinas	19	29	13	45	3
Campinas	1	17	0	0	0
Demais Municípios	18	12	13	45	3
Região Metropolitana da Baixada Santista	9	5	1	1	0
Santos	1	0	0	0	0
Demais Municípios	8	5	1	1	0
Total das Aglomerações Urbanas		453	939	94	7
Aglomeração Urbana de São J. dos Campos	6	200	3	71	0
São José dos Campos	1	141	0	22	0
Demais Municípios	5	59	3	49	0
Aglomeração Urbana de Ribeirão Preto	9	3	0	4	0
Ribeirão Preto	1	2	0	0	0
Demais Municípios	8	1	0	4	0
Aglomeração Urbana de Sorocaba	10	66	4	5	1
Sorocaba	1	3	3	4	0
Demais Municípios	9	63	1	1	1
Aglomeração Urbana de Jundiaí	6	78	912	2	0
Jundiaí	1	56	11	0	0
Demais Municípios	5	22	901	2	0
Aglomeração Urbana São José do Rio Preto	3	100	0	0	2
São José do Rio Preto	1	100	0	....	2
Demais Municípios	2	0	0	....	0
Aglomeração Urbana Araraquara/S. Carlos	5	2	10	0	0
Araraquara	1	0	0	0	0
São Carlos	1	2	10	0	0
Demais Municípios	3	0	0	0	0
Aglomeração Urbana de Araçatuba	2	4	0	0	0
Araçatuba	1	4	0	0	0
Demais Municípios	1	0	0	0	0
Aglomeração Urbana de Bauru	4	0	0	0	0
Bauru	1	0	0	0	0
Demais Municípios	3	0	0	0	0
Aglomeração Urbana Limeira / Rio Claro	6	0	0	4	0
Limeira	1	....	0	4	0
Rio Claro	1	0	....	....	0
Demais Municípios	4	0	....	0	0
Aglomeração Urbana de Guaratinguetá	3	0	0	6	4
Guaratinguetá	1	0	0	0	0

	Demais Municípios	2	0	0	6	4
Aglomeraco Urbana de Mogi Guaçu/Moji Mirim		4	0	10	2	0
	Mogi Guaçu	1	...	1	1	0
	Moji Mirim	1	0	6	1	0
	Demais Municípios	2	0	3	0	0
	Total dos Centros Urbanos (1)	9	76	6	7	0
	Demais Municípios	511	382	300	116	58

fonte: Fundaco Seade. PMU/1999. (1) Inclui os municípios de Botucatu, Bragança Paulista, Catanduva, Franca, Itapetininga, Jaú. Marlia, Piracicaba e Presidente Prudente.

Como demonstrado pelas estatísticas apresentadas anteriormente, o crescimento desordenado das cidades e a ineficácia das políticas públicas habitacionais têm provocado, principalmente no Estado de São Paulo, uma expansão urbana que ultrapassa os limites definidos pela lei do perímetro urbano. Enquanto os loteamentos populares com urbanizao precária e os condomínios de alto padrão ocupam vastas áreas rurais, provocando impactos ambientais negativos e dificultando a ligao com a infra-estrutura existente, a Administrao Municipal, geralmente omissa, não tem exercido nem seu poder de polícia no momento de implantao destes loteamentos, nem tem sido bem sucedida como articuladora principal de políticas públicas na área, confirmando o que diz Ferreira (2000), “... no ambiente urbano, o mundo rural e o mundo urbano convivem lado a lado, superpondo-se, anulando-se, complementando-se, criando urgências nunca antes entendidas pelos administradores públicos...”.

CAPÍTULO II

A ILEGALIDADE NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO II – A ILEGALIDADE NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A seguir, serão apresentadas e discutidas algumas questões, as quais foram encontradas ao longo da revisão bibliográfica e do levantamento de dados e que influenciaram, de formas e em graus diferentes, o processo de ocupação dos loteamentos ilegais existentes no município de São José do Rio Preto.

Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano

Grostein (2001), no artigo “Metrópole e Expansão Urbana - a persistência de processos *insustentáveis*”, define a “Cidade Clandestina” como uma forma abusiva do crescimento urbano sem controle, que compreende os bairros relegados pela ação pública, a cidade dos pobres e excluídos, a cidade sem infra-estrutura e serviços suficientes - “*a cidade ilegal, ainda que legítima*”. E ainda revela, como recorrente, a relação permissiva entre poder público e loteador, permeada pela tolerância à irregularidade e à clandestinidade.

No caso do município de São Paulo, de acordo com Grostein (1987), a questão da irregularidade teve duas vertentes: o arruamento e o loteamento, as quais determinaram políticas públicas distintas, pois, até 1923, a lei não contemplava o loteamento como instituto urbanístico do parcelamento do solo urbano. Até a década de 1930, a falta de controle não se constituiu um problema para o Estado, e, a partir desta época, a abertura dos loteamentos na periferia urbana já tinha destinatário certo: as populações de baixa renda. Os arruamentos particulares tornam-se, pelo uso, um bem público, sem de fato o serem, servindo de justificativa para a não viabilização de investimentos públicos nessas áreas. A iniciativa de abrir possibilidades legais para

permitir a incorporação oficial da cidade clandestina parte do próprio poder público municipal, e, assim, em 1932, incorpora-se ao Código de Obras a possibilidade de regularização de loteamentos clandestinos.

No caso da cidade de São Paulo, os fatores que contribuíram para a consolidação da clandestinidade e da irregularidade foram o processo acelerado de urbanização e as condições em que o Estado exerceu sua prerrogativa de controle sobre a expansão urbana, que, apesar de contar com uma legislação urbanística avançada na época, não significou que suas determinações seriam cumpridas, pois o discurso controlador, na prática, acarretou uma defasagem entre o desenvolvimento de um ideário de planejamento urbano e a institucionalização dos órgãos de controle, e segundo Grostein, “verifica-se que a própria lei traz em seu bojo as bases da sua transgressão”(1987).

Mercado de Terras e Especulação Imobiliária

As cidades brasileiras apresentam um território fragmentado e dividido, onde a localização de cada pessoa é determinada por sua classe ou condição social. Esta questão tem início em 1850, com a Lei de Terras, pois até então, a riqueza assentava na propriedade sobre o escravo, e, com a evolução da nova formação social, passaria a constituir-se sobre a terra, em benefício e garantia dos grandes proprietários. Desta forma, segundo Baldez (2003), “*o acesso à terra foi fechado aos subalternizados, sem que, até hoje, pela ação do Estado se tivesse alguma hora aberto*”. Baldez também afirma que a luta pela terra é uma luta contra o capital, e, por isso, apesar de os embates terem muitas vezes formatação jurídica, seus fundamentos são políticos.

A partir da Lei de Terras, há uma crescente generalização da propriedade privada da terra: esta se transforma em simples mercadoria e seu valor é fixado num patamar inacessível aos trabalhadores livres e aos negros libertos. Como parte da riqueza dos fazendeiros estava investida na sua mão de obra, faz-se com que a terra seja, a partir de agora, a sua grande riqueza.

Em países capitalistas, o controle do uso do solo é exercido, de um lado, pelo mercado, como principal entidade, e, de outro, por instituições para o controle específico do mercado. Assim sendo, as legislações de zoneamento e de parcelamento do solo, ao controlarem o uso da terra, afetam diretamente no controle do valor da terra, e, conseqüentemente, no controle da renda urbana. Logo, o controle de novos loteamentos em área não urbana implica em controle de rendas, como também o faz, ao especificar o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação de um terreno.

O solo urbano é disputado por inúmeros usos e isso lhe proporciona renda, assemelhando-se ao capital; porém, este é constituído pela propriedade privada dos meios de produção e gera lucro porque preside, orienta e domina o processo social de produção. O “capital” imobiliário não entra neste processo, pois o espaço não constitui em si um meio de produção, mesmo na agricultura, extração vegetal e mineral, o solo é apenas o objeto de trabalho. O capital imobiliário é um falso capital, pois a *“origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”*, além de, geralmente, ter-se a impressão de que seu “valor” advém de algumas benfeitorias, pois dificilmente a propriedade imobiliária se apresenta como uma extensão de solo urbano intocada pela mão do homem: quase sempre está desmatada, arruada, cercada e até construída. Mas muitas vezes essas benfeitorias são

negligenciáveis, assim como determinadas construções, sendo, portanto, de importância fundamental sua localização (SINGER, 1982).

As vantagens locacionais para habitação são determinadas essencialmente pelo acesso aos serviços urbanos e pelo prestígio social da vizinhança. Quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda, maior será a valorização das poucas áreas bem servidas. O Estado, ao subsidiar a reprodução da força de trabalho através de planos de habitação popular, aumenta a oferta de espaço para moradia sem que os serviços acompanhem o mesmo ritmo, o que gera uma valorização dos imóveis em áreas bem servidas, frustrando os objetivos inicialmente propostos.

Em outro momento da história urbana, o crescimento das cidades por meio dos vazios urbanos fundava-se na ação de pequenos investidores que, na falta de alternativas, encontravam na terra uma reserva de valor. Com o advento da fase monopolista, quando é criado um sistema financeiro de importância estratégica na viabilização e sustentação de um modelo econômico concentrador, grandes massas de capital passam a circular entre o mercado financeiro e a produção imobiliária. Desse modo, o sistema de incorporação imobiliária passa a ser responsável por importantes transformações urbanas. Por isso, o desenvolvimento urbano e a justiça social devem necessariamente passar pela intervenção do Estado através de uma política fundiária, visto que, o mercado de terras *“é o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos: dispersão / hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc.”* (RIBEIRO, 1997).

A questão da especulação imobiliária tem nitidamente um papel fundamental no desenvolvimento desse processo. De acordo com Carvalho (1998):

...um dos mecanismos do processo de urbanização é o fenômeno da especulação imobiliária, principalmente sobre o solo urbano e urbanizável (...). Deste modo, a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras, isto é, a abertura de novos loteamentos, não atende apenas à necessidade de abrigar gente em suas várias atividades, mas, também, e, principalmente, serve como instrumento de apropriação / redistribuição da riqueza social. Busca-se, não a satisfação de uma necessidade da comunidade, mas o lucro, independente dos seus custos para o conjunto da população.

E completando essa questão, Santos (1993) afirma que:

...desenvolvem-se cidades intermediárias ao lado de cidades locais, todas, porém, adotando um modelo geográfico de crescimento espraiado, com um tamanho desmesurado, que é causa e é efeito da especulação.

Bueno (1979) diz que o processo de colonização do Oeste-Paulista deixou marcas profundas da especulação imobiliária, trazendo consigo as conseqüências sociais e políticas que definiram os caracteres sócio-culturais da região. Assim, estadas as possibilidades imediatas de especulação e acumulação do capital a partir do campo, o curso descrito se direciona para a terra urbana.

Além disso, existe uma correlação entre mercado e gestão pública, e essa relação chega ao ponto de o mercado imobiliário controlar os investimentos públicos urbanos, os quais são o fator mais importante de valorização imobiliária (MARICATO, 2001).

Nos loteamentos ilegais, as pessoas são atraídas a comprarem lotes distantes do centro e desprovidos de equipamentos públicos e de serviços urbanos devido ao longo prazo de pagamento, prestações módicas e até mesmo pela oferta gratuita de material de

construção pelos loteadores aos primeiros moradores. Estes, através da autoconstrução, e utilizando o tempo que deveria ser de descanso aos finais de semana, constroem suas casas sem acompanhamento técnico e utilizando materiais de baixa qualidade, o que acaba por exigir uma manutenção constante dessas construções. Além disso, essa população ainda é usada pelos promotores dos loteamentos para pressionar o poder público a oferecer a infraestrutura e os serviços urbanos.

Habitação

O problema habitacional surge principalmente na cidade de São Paulo com a libertação oficial dos escravos em 1888, os quais vão para a cidade tentar a sobrevivência já que não serviriam mais para o trabalho na lavoura, realizado então pelos imigrantes europeus. Porém, os poucos negros que conseguiram trabalho, tiveram muita dificuldade em conseguir moradia, mesmo que fosse por meio de aluguel.

Na última década, o déficit habitacional cresceu num ritmo mais acelerado do que o crescimento da população em geral. O problema se concentra cada vez mais nas faixas de renda mais baixas, principalmente naquelas em que a renda não ultrapassa dois salários mínimos. Vários programas públicos de habitação fracassaram no atendimento à população mais carente e os mecanismos de mercado se mostraram incapazes de oferecer uma resposta ao problema de falta de habitação dessa camada de poder aquisitivo tão baixo.

O número de domicílios com deficiências urbanas, sanitárias e de infraestrutura é da ordem de 10,2 milhões de moradias. A escassa articulação dos programas habitacionais com os demais componentes das políticas de desenvolvimento urbano e

social demonstra que a questão habitacional precisa ser enfrentada de forma articulada com as políticas urbana, fundiária e de saneamento (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004), segundo a colocação de Rolnik (1999):

As terras servidas para moradia dos pobres, são normalmente aquelas que pelas características ambientais são as mais frágeis e difíceis de ocupar, as construções são raramente estáveis, e a posse quase nunca se efetiva de forma legal junto aos registros de imóveis e cadastros das prefeituras.

Crise do Trabalho

A natureza do sistema capitalista é desigual, pois beneficia uma minoria em detrimento da maioria da população, além de ser uma forma de regime materialista que visa apenas o lucro, baseada na exploração do proletariado para obter uma produção excedente. Esse regime vai influenciar na estrutura urbana das cidades, principalmente em países em desenvolvimento como o Brasil, gerando dessa forma, desigualdades e proporcionando possibilidades diferenciadas de acesso aos benefícios da urbanização às diferentes classes sociais. Logo, as cidades brasileiras apresentam um território fragmentado e dividido, onde a localização de cada pessoa é determinada por sua classe ou condição social.

Essa situação vem aumentando nas últimas décadas, principalmente com a chamada crise do mundo do trabalho, devido ao processo de liberalização da economia mundial, acentuando, dessa maneira, as velhas e provocando novas desigualdades sociais. A atual crise da macroestrutura tem grandes influências, tanto em nível territorial como em termos social, político ou cultural.

A discussão sobre exclusão surge com o crescimento dos sem-teto e da pobreza urbana, da falta de perspectiva decorrente do desemprego de longo prazo, com o

crescimento da precariedade dos empregos disponíveis e a dificuldade de os jovens ingressarem no mercado de trabalho.

As recentes transformações socioeconômicas redirecionaram o foco das discussões sobre os problemas sociais decorrentes, pois, com a geração de uma massa supérflua ao sistema, as esquerdas que antes criticavam trabalho alienante, repetitivo e não criativo, se vêem perplexas com um novo problema: encontrar formas de incorporar os indivíduos a essa mesma forma de trabalho, que já aparece como o desejável e já quase como um sonho distante de segurança e estabilidade. Estes problemas estão intimamente relacionados à globalização que traz a introdução de tecnologias poupadoras de mão-de-obra, redefinição do papel do Estado e relações de trabalhos mais precárias (DUPAS, 2001).

A revolução tecnológica, a redução da oferta de empregos e a deterioração das condições de trabalho, devido a não preocupação do Estado com a questão social, gerou uma crescente exigência de qualificação para se conquistar um emprego com todos os direitos trabalhistas e salários adequados para se viver dignamente. No capitalismo contemporâneo, além do desemprego, têm-se principalmente a deterioração das condições de trabalho e uma explosão de trabalho mal pago.

A maioria da população não possui qualificação e nem mesmo uma boa base educacional, a qual é função do Estado que não tem cumprido seu papel. Desse modo, as vagas de emprego são preenchidas pelas elites que têm condições de pagar por uma boa educação, visto que, infelizmente, as escolas públicas, em sua maioria, estão destruídas, mal cuidadas e com o ensino defasado.

Por esse motivo, o tempo de procura por um emprego pela massa de trabalhadores vem aumentando gradativamente, e cada vez mais pessoas estão desempregadas, vivendo à margem de uma sociedade consumista, como explica Martins (1997), “*o período da passagem do momento de exclusão para o de inclusão está se alongando, deixando de ser um período transitório para um modo de vida*”.

Uma das conseqüências deste processo no ambiente urbano é a formação de assentamentos informais: conjuntos de moradias precárias, sem a mínima condição de habitabilidade, falta de saneamento básico, portanto, sem os requisitos básicos para se ter uma moradia digna. Além disso, nestes lugares concentram-se com mais intensidade a violência e o tráfico de drogas, o que gera nos moradores dos assentamentos informais um sentimento de inferioridade moral e social, e principalmente, um sentimento de insegurança.

A concentração de renda é uma das maiores razões da disparidade, desigualdade, distribuição desigual e conflitos sociais. São as forças do mercado que muitas vezes interferem nos rumos das políticas de governo, que controlam e dirigem a distribuição de capital, de acordo com seus interesses e benefícios próprios.

Exclusão Territorial

O conceito de exclusão territorial “*pode ser entendido como a negação ou o desrespeito aos direitos que garantem ao cidadão um padrão mínimo de vida, assim como a participação em redes de instituições sociais e profissionais*” (ROLNIK, 1999). Considera tanto os direitos sociais quanto aspectos materiais, “*portanto, não só a falta de*

acesso a bens e serviços, mas também a ausência de acesso à segurança, justiça, cidadania e representação política”.

É neste contexto que se forma a cidade “informal”, onde a população que não consegue renda suficiente para ter acesso à habitação provida de infra-estrutura, saneamento básico, equipamentos públicos e mobilidade, termina por agregar-se a esses espaços precários e distantes da dita cidade “formal”.

A dualidade manifestada no reconhecimento da cidade “formal” e da cidade “informal” associa o fenômeno da expansão urbana ilegal ao da exclusão social, como afirma Grostein (2001):

Está implícito o pressuposto de que o acesso à cidade se dá de modo diferenciado e que é sempre socialmente determinado, compreendendo o conjunto das formas assumidas pelos assentamentos ilegais: loteamentos clandestinos / irregulares; favelas e cortiços.

Um elemento que poderia definir as cidades brasileiras seria a existência (e permanência ao longo do tempo) de contrastes profundos entre condições urbanas radicalmente distintas, convivendo e muitas vezes conflitando, no interior de uma mesma cidade. A desigualdade de oportunidades urbanas, portanto, definiria as nossas cidades. Um componente de grande importância da exclusão social é a mobilidade, ou melhor, a falta dela para grande parte da população mais pobre, que perde boa parte do seu dia para conectar os espaços da não-cidade às centralidades.

CAPÍTULO III

REGULAÇÃO URBANÍSTICA

CAPÍTULO III – REGULAÇÃO URBANÍSTICA

Zoneamento

É no final do século XIX, na Alemanha, que surgem os primeiros planos de zoneamento. Estes começam de forma muito esquemática, mas abrem caminho para um novo instrumento urbanístico, o qual será aperfeiçoado, adaptado e aplicado nas maiores cidades alemãs nos anos seguintes. Em 1891, a cidade de Frankfurt adota este instrumento que é totalmente novo em relação aos adotados até então na área legislativa e normativa do país. O zoneamento vai dividir a cidade em zonas e em cada uma delas determinará normas diferenciadas em relação à densidade de edificação (através de parâmetros de altura e taxa de ocupação do solo) e de uso (industrial, residencial, misto, etc.) (MANCUSO, 1980).

A influência do pensamento estrangeiro no Brasil não ocorre no surgimento do zoneamento, porém, mais adiante, esta influência se dará, principalmente, pelo *zoning* americano, como afirma Feldman (2005),

o zoneamento construído e praticado em São Paulo, a partir dos anos de 1940, terá como referência explícita o modelo de zoneamento desenvolvido nos Estados Unidos. Este é veiculado em São Paulo como fórmula vitoriosa de intervenção na cidade. Nas conferências que Anhaia Mello realiza em 1928, paralelamente à defesa da necessidade de um plano para a cidade, enfatiza o papel que representa o *zoning* no urbanismo americano. Cita a experiência americana como sucesso, e apresenta estatísticas mostrando que, em 1926, há mais cidades americanas com *zoning* do que cidades americanas com “planos de conjunto” e “Comissões de Plano.

Bem diferente do zoneamento que se originou na Alemanha e mais próximo dos motivos do surgimento no Brasil, “nos Estados Unidos, a demanda por zoneamento provém de grupos isolados, representantes, na maioria, de interesses econômicos locais compostos por indivíduos que não estão vinculados ao movimento por reformas e não têm

relação com estruturas políticas ligadas à esfera federal. O zoneamento atua, portanto, como instrumento isolado, sem apoio de outras políticas de intervenção na cidade: é um objetivo, e não parte de um sistema. A estrutura administrativa na qual opera é frágil e suscetível aos interesses privados, e devido aos problemas jurídicos que tem que enfrentar para adoção do zoneamento é mais obra de advogados do que de arquitetos e urbanistas” (FELDMAN, 2005).

De acordo com Villaça (2004):

... o zoneamento – ao contrário do planejamento urbano stricto sensu – surge no Brasil sem qualquer elaboração teórica, sem a participação de intelectuais estudiosos da cidade e sem a influência do pensamento estrangeiro ... O que se inicia no Brasil corresponde (e continuará correspondendo) a interesses e soluções específicos das elites brasileiras.

Ainda segundo Villaça (2004), o zoneamento até hoje “*quase que exclusivamente serviu para atender a interesses claros e específicos, particularmente os dos bairros da população de mais alta renda*”. Smolka (2003) vai mais além e afirma que o planejamento urbano está baseado em “*uma regulação excessiva, excludente, elitista, anacrônica, saturada de preocupações estéticas, etc., que impõe condições não razoáveis – impossíveis de cumprir pelos pobres – de ocupação do solo urbano*”.

É importante destacar que a integração e a organização do espaço urbano são decorrentes do grau e da medida da ação da cidade sobre si própria, ou seja, do inter-relacionamento e equilíbrio dos movimentos existentes e da aplicação dos mecanismos de controle sobre esses movimentos. O sistema urbano, enquanto realidade física, funciona como expressão da estrutura social, ou seja, compreendendo classes. O planejamento, enquanto mecanismo de gestão, vai atuar nessa realidade física, diretamente pressionado pelo sistema de atores, ou seja, grupos de pressão. E, essa intervenção deverá ocorrer de

maneira a não comprometer a estrutura como um todo, isto é, a não comprometer o modo de produção (BUENO, 1979).

Para Ledrut (1971), “*o controle social não é executado por uma entidade abstrata, mas por grupos específicos com interesses comuns, grupos esses que se servirão das instituições como meio de ação*” e, também, para Castells (1975), o espaço é muito mais um elemento determinado do que determinante, e o processo de planejamento se constitui numa intervenção complexa do sistema político sobre o sistema econômico no nível de um espaço determinado. Essas intervenções têm o objetivo de regular o consumo e a produção sem ferir o funcionamento do sistema dominante. Assim, o planejamento se interpõe como um instrumento de mediação entre interesses conflitantes, de maneira a atender simultaneamente às aspirações coletivas expressas e manter o equilíbrio do sistema vigente.

Legislação Urbanística no Município

Já em 1956, o arquiteto Heitor José Eiras Garcia, que trabalhava no Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São Paulo, foi convidado pelo prefeito de São José do Rio Preto para elaborar um Plano Viário e o Zoneamento da cidade.

A legislação urbanística do município era muito avançada em relação a maior parte dos municípios brasileiros; inclusive, quando foi aprovada a Lei Federal 6.766/79, praticamente não houve grandes modificações no município de São José do Rio Preto, pois a legislação municipal já contemplava quase todas as exigências da Lei Federal. Porém, isso não garantiu que a cidade tivesse um crescimento controlado.

De acordo com a Lei Federal nº 6.766 /79, alterada pela Lei nº 9.785/99 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, constitui-se em crime contra a Administração Pública efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições previstas em lei ou em normas pertinentes. A pena estabelecida é reclusão de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 vezes o salário mínimo vigente. Apesar disso, muito pouco foi feito em relação aos responsáveis pelos mais de 100 loteamentos da cidade.

Um dos pontos questionados seria a responsabilidade da Administração Pública Municipal na proliferação dos loteamentos ilegais, por não ter exercido seu poder de polícia no momento de implantação desses loteamentos, como descrito por Costa (2005):

O poder de polícia municipal deve ser entendido como o conjunto de intervenções administrativas, restringindo direitos e liberdades dos munícipes, em favor dos interesses da coletividade. Tal poder não se presta para suprimir a cidadania local, mas reduzir os interesses individuais em prol da coletividade.

Somente em 1998 a Prefeitura de Rio Preto deu início às propostas de ações civis públicas contra os empreendedores responsáveis pelos loteamentos clandestinos, que atualmente totalizam setenta e três ações. Além dessas, correm na justiça mais vinte ações civis públicas elaboradas pelo Ministério Público que pedem a regularização dos loteamentos ou a restituição das glebas de terra na condição anterior ao parcelamento do solo.

Novos Instrumentos

No intuito de dotar o Poder Público de instrumentos adequados para combater os processos especulativos presentes nos centros urbanos, foi elaborado, ainda na década de 1970, o projeto de lei de desenvolvimento urbano que em 1983 se transforma em PL 775/83; porém, devido à lentidão dos debates na Câmara, e com o início do debate em torno da nova Constituição, muitas propostas passam a ser formuladas para a elaboração de um capítulo referente à política urbana.

Destacou-se a proposta elaborada pelo Movimento Nacional da Reforma Urbana – entidade constituída por representações de movimentos populares, ONG's, Universidades e entidades de representação técnico-profissionais – baseada em alguns princípios gerais, como: obrigação do Estado em assegurar os direitos urbanos de todos os cidadãos, submissão da propriedade à sua função social, gestão democrática da cidade e o direito à cidade. Além disso, algumas propostas apresentadas pelo MNRU foram incorporadas ao texto Constitucional.

O princípio do direito à cidade almeja um modelo mais igualitário de vida urbana dentro de uma visão de cidade como produto histórico e fruto do trabalho coletivo. Pressupõe a adoção de uma política redistributiva que inverta prioridades relativas aos investimentos públicos e se traduz na garantia de acesso de toda a população aos benefícios da urbanização.

A Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, incorpora as principais propostas defendidas pelos movimentos populares durante décadas, contém alguns instrumentos experimentados em algumas administrações progressistas da década de 1990

e regulamenta o art. 182 da Constituição Federal. Porém, alguns autores questionam qual a real possibilidade de aplicação do Estatuto, considerando o tempo levado até sua aprovação e as alterações ocorridas no período. Segundo Ribeiro e Cardoso (2003):

Neste período, consolidou-se um circuito de acumulação urbana, formado por capitais mercantis e patrimoniais cujas condições de reprodução se ligam com os diversos tipos de lucros e rendas auferidos com as diferenças de qualidade de vida entre as áreas apropriadas pelos que têm o poder de (auto) segregação e o conjunto da cidade formado por um habitat precário em termos de condições construtivas, localização e acesso aos serviços urbanos essenciais à vida na cidade.

O Estatuto apresenta quatro dimensões fundamentais: consolida a noção de função social da propriedade e da cidade como marco jurídico-político, regulamenta e cria instrumentos urbanísticos com o propósito de promover uma ordem urbana socialmente justa e incluyente, aponta processos político-jurídicos para a gestão democrática das cidades e propõe instrumentos para a regularização fundiária dos assentamentos informais, de forma a auxiliar na garantia do direito social de moradia (ROLNIK [et al], 2006).

Regularização

Muitos desses parcelamentos são destinados à moradia da população de baixa renda que, dentre outros problemas que essa população enfrenta, o mais grave é o consumo de água contaminada. No entanto, deve-se atentar para a presença não rara de “condomínios” de alto padrão, ocupando inclusive áreas de preservação como a beira de córregos por motivo de lazer, e de acordo com o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/01:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Essa lei pode ter um papel importante para tirar da ilegalidade grande parte da população que hoje vive em favelas e loteamentos ilegais. Porém, tudo dependerá da aplicação destes instrumentos e da participação da sociedade na construção de uma cidade mais justa. Segundo Rodrigues (2005), “... o estatuto não resolve, nem elimina os conflitos, mas os retira da sombra, reconhece o predomínio da população urbana e a falta de acesso da maioria aos padrões de urbanidade vigentes”.

Os instrumentos utilizados para a regularização de loteamentos irregulares e clandestinos são leis municipais de regularização e a Lei 6.766/79. Dessa forma, poderia-se realizar a regularização do loteamento e posterior titulação dos lotes, assumidos pelo município, sem prejuízo de ação regressiva contra o loteador. Mas, muitos desses loteamentos estão em nome de “laranjas”, e a prefeitura alega não ter condições de arcar com a regularização de todos eles.

A Constituição Federal de 1988, no artigo 30, inciso VIII, estabelece a competência do Município para promover, no que lhe couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e a Constituição Estadual, no artigo 181, § 3o, dispõe que cabe aos Municípios fixar critérios para regularização e urbanização de loteamentos irregulares. A Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, reafirma a autonomia dos Municípios na gestão do uso do solo urbano.

Baseado na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, no artigo 2o, inciso III, que determina, dentre outros preceitos, a cooperação entre os governos no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social, o Governo do

Estado de São Paulo baixou o Decreto 48.340, de 18 de dezembro de 2003, instituindo o “Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – PRÓ-LAR REGULARIZAÇÃO”, com o intuito de aprimorar os mecanismos para regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social no Estado, visando a diminuir o déficit habitacional da população de baixa renda e a necessidade de atuar nas aglomerações de habitações subnormais.

Já que vários núcleos habitacionais de interesse social foram implantados sem o devido licenciamento dos órgãos estadual e municipal competentes, e que no momento, estes já têm sua ocupação consolidada, e aqueles em fase de implantação sofrem sistemáticas invasões de suas áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos, tenta-se resolver o problema através da regularização fundiária, que pode ser entendida como:

... processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (ALFONSIN, 1997).

Com a finalidade de estabelecer uma cooperação técnica entre as duas esferas de administração para a execução do programa, foi aprovada a Lei Municipal 9.707, de 29 de Setembro de 2006, autorizando o Município de São José do Rio Preto a firmar convênio com o Estado de São Paulo por meio da Secretaria de Estado da Habitação, com o propósito de adequar e regularizar os loteamentos não regularizados ou clandestinos e de aglomerados humanos que se enquadrem nas especificidades do programa.

Seguindo o caminho oposto, de forma apressada e pouco criteriosa, a Câmara Municipal de Vereadores aprovou a Lei Complementar 200, de 7 de dezembro de 2004, a qual regularizava, de uma só vez, todos os loteamentos existentes na cidade, sem considerar a situação econômica dos moradores, desrespeitando inclusive as leis ambientais, e, principalmente, sem dar resposta à questão da falta saneamento básico e outras infra-estruturas. Mas, no dia 28 de abril de 2005, o Tribunal de Justiça suspendeu a referida lei, por ação direta de inconstitucionalidade, como comprova a Figura 02 a seguir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA	
 São Paulo Gabinete do Presidente	
Natureza:	AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI
Processo nº	121.790.0/7
Reqte(s):	Procurador Geral de Justiça de São Paulo
Reqdo(a):	Prefeito do Município de São José do Rio Preto e Outro
<p>Cuida-se de ação direta de inconstitucionalidade ajuizada pelo Procurador Geral de Justiça, na qual se postula medida cautelar de suspensão da eficácia da Lei Complementar nº 200, de 07 de dezembro de 2004.</p> <p>Há razoabilidade do direito invocado, uma vez que a norma de iniciativa parlamentar, dispondo sobre matéria que, em princípio, por envolver questão atinente à ordenação da ocupação da cidade, de zonas específicas e natureza de ocupação, sempre a demandar prévia planificação, típica da atividade da administração (v.g. ADIn nº 66.667.0/6), parece ser de iniciativa reservada ao Chefe do Executivo, aparentemente afronta o princípio da independência e harmonia dos poderes.</p> <p>Diante do exposto, concedo a liminar e suspendo com efeito <i>ex nunc</i>, a eficácia e a vigência da Lei Complementar nº 200, de 07 de dezembro de 2004, do Município de São José do Rio Preto, até o julgamento desta ação direta de inconstitucionalidade.</p> <p>São Paulo, 28 de abril de 2005.</p> <p> LUIZ TÂMBARA Presidente do Tribunal de Justiça</p>	

Figura 02 – Ação Direta de Inconstitucionalidade

De forma semelhante ocorreu com a Lei Municipal 4.568/1989 que autorizou o Executivo a regularizar chácaras de produção e recreio com tamanho mínimo de mil metros quadrados existentes nas áreas rurais do município.

Desde que seja realizada com seriedade, transparência, participação e de forma tecnicamente correta, a regularização fundiária e a urbanização de favelas têm um papel importante para resgatar a dignidade da população moradora de favelas e de loteamentos irregulares (SOUZA, 2006).

Além da criação do Departamento de Regularização, a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de São José do Rio Preto, em 6 de Outubro de 2006, é mais uma importante ferramenta para trabalhar a questão da ilegalidade na cidade. No momento, não há como prever como isso se dará na prática, mas, de qualquer forma, já é um grande avanço a municipalidade assumir a existência desses loteamentos e enquadrá-los nas denominadas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS. A Figura 03 e Figura 04 são os mapas do Plano Diretor, mostrando a delimitação dessas AEIS e a forma como esses loteamentos ocupam o território.

Segundo Smolka (2003), os preços excessivamente elevados dos terrenos contribuem efetivamente para a persistência da informalidade, a qual é causa e efeito da pobreza. E Por outro lado, as políticas de regularização que geralmente são caracterizadas por ações curativas e parciais podem contribuir para o agravamento do problema. Além de colocar uma importante questão: como regularizar sem alimentar o círculo vicioso da irregularidade?

**Figura 03 – Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável
PD 01**

**Figura 04 – Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável
PD 02**

CAPÍTULO IV

CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E REGIONAIS

DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E REGIONAIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

O Pólo Regional

A cidade de São José do Rio Preto, localizada no interior do Estado de São Paulo, na região do noroeste, apresenta um relevo pouco ondulado com espigões duplos e de modesta altitude - 489 metros do nível do mar -, com pontos de conurbação com Mirassol e tem uma população aproximada de 400.000 habitantes. O município-pólo exerce grande influência sobre vasta área e é considerado capital regional; é cortado pela estrada de ferro e pelas rodovias: Washington Luiz (SP-310), Transbrasiliana (BR-153), Assis Chateaubriand (SP-425) e Décio Custódio da Silva (SP-427).

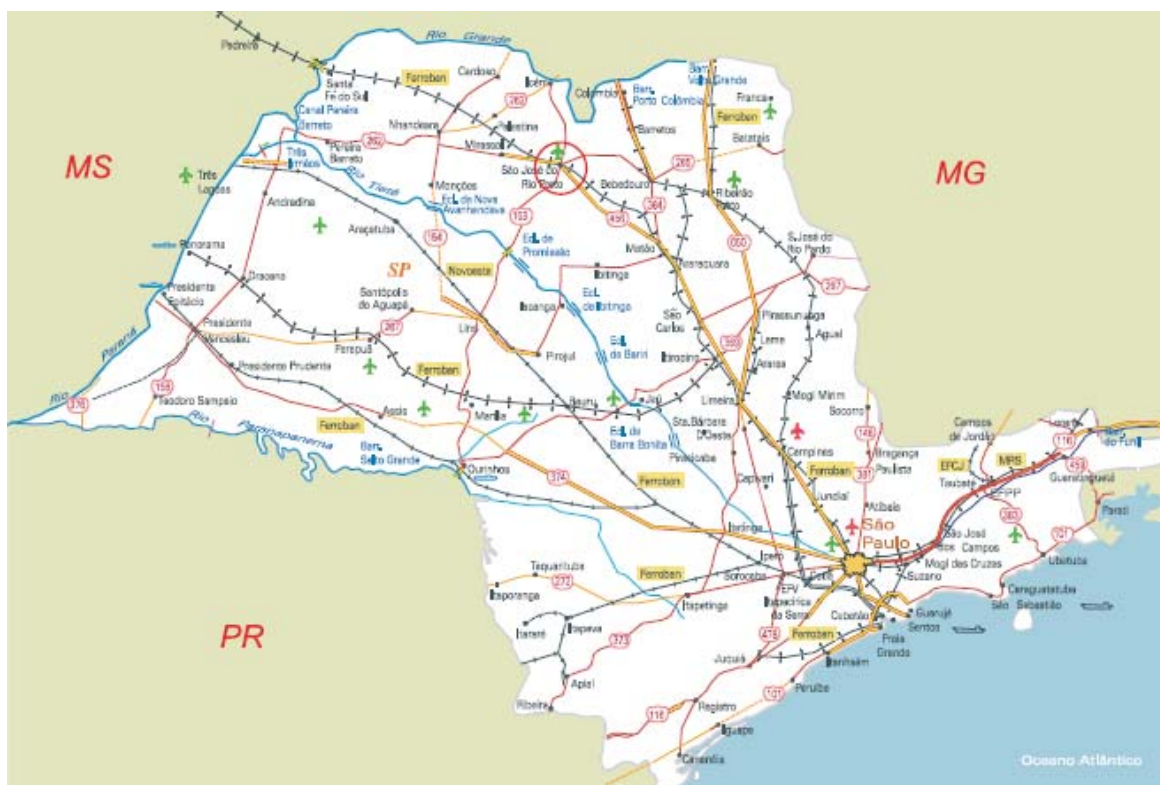


Figura 05 - Localização de S. J. R. Preto em Relação ao Estado de São Paulo
(fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica)

indústrias, principalmente devido à boa infra-estrutura de transportes e comunicações, além da presença de Universidades Públicas (UNESP, USP, UNICAMP, UFSCar), que é um fator de atração por oferecer formação de pessoal técnico qualificado para o setor industrial. Porém, de acordo com a Tabela 03, observa-se que São José do Rio Preto, em relação aos demais municípios do eixo, apresenta o menor percentual do número de empregos ocupados na indústria que a média dos outros municípios do referido eixo, enquanto que os setores de serviços e comércio têm um percentual maior do que a média (MATUSHIMA, 2001).

Tabela 03 - Porcentagem de Empregos Ocupados por Setor

CIDADES	INDÚSTRIA (%)	COMÉRCIO (%)	SERVIÇOS (%)	OUTROS (%)	TOTAL (%)
Jundiaí	41,96	20,53	36,86	0,65	100
Campinas	28,36	18,62	52,25	0,77	100
Sumaré	47,19	15,76	34,66	2,39	100
Americana	48,53	17,04	34,08	0,35	100
Limeira	49,32	16,74	31,52	2,42	100
Rio Claro	41,88	17,15	36,78	4,19	100
São Carlos	44,77	16,28	34,21	4,74	100
Araraquara	26,99	17,33	43,99	11,69	100
Catanduva	30,86	21,68	37,98	9,48	100
S. J. Rio Preto	25,87	25,82	46,51	1,80	100
Mirassol	51,25	12,52	32,64	3,59	100

Fonte: FUNDAÇÃO SEADE (1997) - Org.: M. K. MATUSHIMA

Sua economia está mais ligada aos setores de comércio e de serviços especializados de alta tecnologia, estes voltados principalmente às áreas de medicina e educação. São 7 hospitais, 1.482 leitos e 29 unidades básicas de saúde razoavelmente bem distribuídas pela cidade. Na área educacional, o município possui um dos mais baixos índices de evasão escolar do país, de apenas 0,87%, e no ensino superior, são 9 unidades com 263 cursos de graduação e 66 cursos de pós-graduação, atendendo cerca 22 mil alunos. Constitui-se em um pólo regional nestes setores e atrai principalmente as pessoas

que residem nos 96 municípios da 8ª Região Administrativa do Estado de São Paulo, que totalizam uma população próxima de 1.300.000 habitantes (SEMPPLAN, 2005).

De acordo com uma pesquisa realizada pela UNORP, o Hospital de Base recebeu, entre os dias 26 de setembro e 25 de novembro de 2005, 656 pacientes vindos de 148 cidades, sendo de 13 estados diferentes. Geralmente são pessoas de baixa renda e residentes em cidades sem infra-estrutura de saúde adequada. A pesquisa mostra ainda que 47% tem renda abaixo de 2 salários mínimos e 39% com renda entre 2 e 5 salários mínimos, e que, apesar de 91% dessas pessoas passarem o dia todo na cidade, 26% não se alimentam e 23% dependem da venda de ambulantes.

Apesar de estes setores serem os mais importantes para a economia do município, atualmente, a região também tem atraído muitos investimentos ligados à atividade industrial, guardando forte correspondência com as atividades agrícolas.

Como mostra a Tabela 04, a cidade possui altos índices de qualidade de vida, comparáveis aos de países desenvolvidos. De acordo com a Conjuntura Econômica (2004), a taxa de mortalidade infantil é de 11,86/1000 e sendo que, no Estado de São Paulo, a taxa é de 15,04/1000, no ano de 2002; e segundo a Fundação Seade (2003) o maior nível de esperança de vida do Estado é da Região Administrativa de São José do Rio Preto com 73,5 anos.

Tabela 04 – Índice de Desenvolvimento Humano

0 < IDH < 0,5 Baixo desenvolvimento humano 0,5 < IDH < 0,8 Médio desenvolvimento humano 0,8 < IDH < 1 Alto desenvolvimento humano				
	1991	2000		Varição Percentual
	Índice	Ranking	Índice	1991 a 2002
IDH-M	0,791	27	0,834	5,42%
Esperança de Vida IDHM-L	0,748	381	0,772	3,16%
Educação IDHDM-E	0,848	21	0,916	8,05%
PIB IDHM-R	0,777	11	0,814	4,74%

Fonte: IBGE e IPEA / Secretaria de Economia de Planejamento do Governo Estado de São Paulo

Após a realização do Programa Habitar Brasil – BID – Subprograma de Desenvolvimento Institucional dos Municípios, não há ocorrência de favelas em São José do Rio Preto que, segundo o seu Diagnóstico Inicial, apresentava a seguinte situação:

Tabela 05 – Assentamentos Informais

Subnormalidades	Quantidade de Assentamentos Subnormais	Nº de Domicílios (*)	População	% em relação ao estoque de domicílios
Favelas	12	622	1.942	0,70
Cortiços (*)	0	0	0	0,00
Loteamentos Irregulares	95	2.400	9.200	2,70
Loteamentos Clandestinos	5	450	1.500	0,51
Outras formas de Assentamentos	0	0	0	0
TOTAL	112	3.472	12.642	3,91
Densidade domiciliar nos assentamentos subnormais (habitantes/domicílio)				3,6
Fonte: Secretaria Municipal de Habitação				2000

(*) Não existem cortiços no Município.

Porém, apesar de dados tão animadores, há 108 loteamentos em situação ilegal no município de São José do Rio Preto, praticamente sem infra-estrutura, dispersos por toda zona rural, o que torna inviável economicamente para o Poder Público Municipal implantar a infra-estrutura necessária às custas dos cofres públicos, fazendo com que toda a população pague pelo lucro fácil que tiveram alguns loteadores. Esses loteamentos contam com uma população estimada em mais de 30.000 habitantes, os quais não fazem parte das estatísticas e estão excluídos da “cidade formal”. É importante lembrar que, apesar de

estarem localizados fora do perímetro urbano, estes parcelamentos não são rurais, e sim urbanos.

A maioria da população que realmente reside na área é de baixa renda, tem pouca instrução e geralmente acaba sendo enganada no momento da compra dos lotes; mas, há também condomínios de alto padrão. Na maioria desses loteamentos há ainda o agravante de terem sido implantados em áreas que não poderia haver qualquer tipo de ocupação.

Da Ocupação do Oeste-Paulista à Década de 1980

De maneira geral, o aparecimento de cidades no Oeste Paulista esteve sempre vinculado às atividades do campo e ocorreu de modo mais intenso a partir do início do século XX. A cidade sempre apareceu como ponto de apoio comercial e de serviço ao homem do campo, seja para suprir suas necessidades imediatas de consumo, seja para colocar no mercado a produção agropecuária.

Assim surgiu o Arraial de São José do Rio Preto em 1852, fundado pelo mineiro João Bernardino de Seixas Ribeiro, invernista, criador e negociante de gado que por longo período, até sua morte em 1907, chefiou as lideranças políticas da região.

No início do século XX, a cultura do café já se havia firmado como atividade evidentemente lucrativa. Isso, como não poderia deixar de ser, refletiu-se na sociedade urbana na medida em que a ascensão da cafeicultura provocou grande valorização da terra e criou condições para uma nova atividade que viria a carrear mais recursos para a cidade: a especulação imobiliária, fato confirmado por Monbeig (1984):

[...] o fazendeiro foi e é ainda o tipo do pioneiro paulista, aquele que lança as fundações do povoamento rural. Os loteadores, os advogados por sua vez contribuíram para o desabrochar das cidades pioneiras. Entre esses dois tipos de líderes da zona pioneira, há um ponto em comum: o desejo de ganho rápido que animava o plantador aumentou no comerciante de terras. Um e outro não consideram a massa dos pioneiros senão como um instrumento graças ao qual o lucro pessoal deve aumentar. Sem dúvida é preciso tomar mais precauções com relação a um possível cliente que com relação a um simples assalariado; mas ambos são igualmente ignorantes, mal armados diante dos poderes políticos e judiciários. O espírito “feudal” que os visitantes de São Paulo no começo do século notavam nos fazendeiros transmitiu-se aos comerciantes de terras. Somente as grandes empresas fazem verdadeiramente obra colonizadora. Na maioria das regiões o que prima é a especulação. Concebe-se que isso possa ter alguma influência no desenvolvimento da marcha pioneira e no modo de vida de seus habitantes.

O espaço territorial do Estado de São Paulo pode ser compartimentado em regiões com diferentes funções na produção total do Estado; veremos que São José do Rio Preto está inserida numa região que era eminentemente rural e estava voltada, em sua parcela mais significativa, para o mercado externo. Assim, a região apresentava-se como um espaço de produção que se aproximava de uma configuração de Economia Colonial. Os investimentos imobiliários se apresentam na região de São José do Rio Preto como alternativa histórica mais usual para a acumulação de capital. A especulação imobiliária que aparece inicialmente como atividade eminentemente vinculada ao meio rural, automaticamente instalou-se no meio urbano (BUENO, 2003).

O ano de 1912 marca o início de um impulso definitivo na evolução urbana de São José do Rio Preto, com a chegada dos trilhos da Estrada de Ferro Araraquarense. Na medida em que as comunicações entre as zonas antigas e as zonas pioneiras são facilitadas, a cidade é automaticamente impulsionada para o desenvolvimento. Mas o período inicial de urbanização de Rio preto situou-se efetivamente entre 1920 e 1925.

Nessa época começa dinamizar-se uma outra atividade que virá enriquecer a função urbana de Rio Preto e ampliar sua área de influência: o setor financeiro. Os

primeiros estabelecimentos de crédito na cidade que remontam ao período que vai de 1919 a 1923 foram três agências de bancos da Capital.



Figura 07 - Visão Panorâmica de São José do Rio Preto - 1920

(Fonte: ARANTES, 2001)

Na década de 50, a rede urbana já se encontrava hierarquizada, a cidade já despontava com traços claramente definidos de um autêntico pólo regional e que coincidem com a fase inicial de aceleração do crescimento urbano paulista, decorrente do fenômeno industrial em ascensão. Foi exatamente nesse momento de “boom” que se propôs uma intervenção consciente de regulação do crescimento da cidade, concretizada no texto da Lei 535/58 e no relatório do mentor da referida lei, no qual apresentava um plano viário e de áreas verdes.

Como já foi dito, o zoneamento em São Paulo foi muitíssimo influenciado pelo *zoning* americano, e “entre 1947 e 1961, um grupo de engenheiros municipais assume os cargos de direção do Departamento de Urbanismo: Henrique Neves Lefèvre é nomeado diretor. Carlos Alberto Gomes Cardim Filho, Rogério César de Andrade Filho e Heitor Eiras Garcia alternam-se na direção do departamento, da Divisão de Pesquisas, Regulamentação e Divulgação e da Divisão de Desenvolvimento do Plano” (FELDMAN, 2005). Este último, o arquiteto Heitor José Eiras Garcia, em 1956, foi convidado pelo prefeito de São José do Rio Preto para elaborar um Plano Viário e o Zoneamento da cidade.

O relatório do arquiteto Heitor José Eiras Garcia mostra a realidade vigente na época: a falta de preocupação dos profissionais ao projetar os arruamentos, a falta de áreas livres de domínio público, dimensões impróprias das quadras e dos lotes, e além de vias estreitas. A proposta do Arquiteto tinha muita preocupação com o problema da especulação imobiliária e pretendia estabelecer diretrizes físicas de crescimento, ao mesmo tempo em que tentava conciliar em limites desejáveis o potencial especulativo espacial e o uso. Seu objetivo era assegurar os valores de uso da cidade a partir, principalmente, do controle da renda proveniente da exploração desse uso, como também da atração potencial do meio urbano para os investimentos regionais. A Lei 535/58, em resumo, estabelecia a delimitação da área urbana e normas para expansão, de zonas de uso do espaço e especificidades nos usos e ocupações em cada zona urbana. Porém, não houve uma adaptação administrativa da Prefeitura através de um respaldo técnico necessário para acompanhamento, fiscalização e atualização, e nem mesmo um envolvimento popular que lhe garantisse força política de defesa. Apesar de todo esse interesse demonstrado pelo arquiteto José Eiras Garcia, foram feitas mais de uma centena de alterações, que sempre

tiveram um caráter pontual e, em sua maior parte, atendendo a solicitações de interesses individuais ou de iniciativas privadas (BUENO, 1979).

Mesmo a Lei 1.143/65, pretensamente tomada como reformulação geral, nada mais foi do que uma grande compilação e ajuste das reformulações aprovadas até a sua promulgação. Individualmente, foram alteradas as denominações das zonas e criados núcleos comerciais e industriais. A Taxa de Ocupação, o Índice de Aproveitamento e principalmente a altura na área central, já na época, considerados exagerados pelo arquiteto, foram ampliados.

O Estatuto da Terra e o Estatuto do Trabalhador Rural acarretaram profundas transformações nas relações de produção no campo, bem como a própria estrutura fundiária. Ao longo da década de 1960, a agricultura temporária e as pastagens aumentam as suas áreas e as culturas permanentes sofrem uma considerável retração. Essas atividades agrícolas que existiam em pequenos sítios localizados no entorno da cidade, vão desaparecendo e as terras que se tornavam, paulatinamente, improdutivas, vão se constituir em um considerável estoque de glebas à espera da urbanização especulativa.

Com a crescente mecanização das atividades agrícolas e o englobamento dos sítios pelas fazendas, provocou-se a expulsão de parcela significativa dos trabalhadores rurais. *“A especulação imobiliária, a partir do momento em que o campo já se encontra estruturado e ocupado, volta-se mais direcionada para a terra urbana. Mais uma vez a falta de opções para investimentos na cidade canaliza os recursos financeiros acumulados, principalmente, na direção da especulação com a terra urbana”* (AZEVEDO, 2004).

A linha perimetral urbana, que já comportava uma população de 270.000 habitantes, ou seja, mais cinco vezes a população estimada na época, foi várias vezes ampliada, e em 1979 já poderia comportar aproximadamente o triplo daquele número. Bueno (1979) conclui que podem-se identificar interesses de diversa índole para abrandar o controle do mercado nas alterações que foram impostas à Lei de Zoneamento 535/58 e que, algumas dessas alterações, implicaram em prejuízos ao consumo de bens coletivos e, sobretudo, ampliaram o distanciamento entre o acesso ao uso do solo e à grande maioria da população.

Entre os anos de 1967 e 1975, o governo estadual implantou o Plano Rodoviário de Interiorização do Desenvolvimento (PROINDE), que tinha por objetivo a implantação de infra-estrutura rodoviária necessária à interiorização da indústria.

Como mostra a Figura 08, e de acordo com as palavras de Bueno (2003), até o início da década de 80:

...a cidade reunia uma série de condições favoráveis ao controle de sua organização interna e de sua expansão. Ela contava com um processo de planejamento implantado (através do Programa Cidades de Porte Médio – Nível Nacional), legislações decorrentes, recursos para investimentos em habitação, infra-estrutura e equipamentos sociais para as áreas mais carentes... contava com uma estrutura administrativa e técnica razoável aos padrões brasileiros; possuía um tamanho físico e uma população relativamente pequena contida em uma paisagem amena e sem acidentes físicos.



Figura 08 - São José do Rio Preto - 1980

(Fonte: BUENO, 2003)

Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1980 a 2005

Nas décadas de 1980 e 1990, ocorreram várias transformações na organização geral do território, em grande parte em decorrência de alterações na legislação urbanística, como a reformulação geral da Lei de Zoneamento e Parcelamento do Solo (1984) e o estabelecimento dos vetores de crescimento através da instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento – PDD (1992), baseados nas bacias hidrográficas e nos eixos viários.

Além disso, devido a investimentos em infra-estrutura e equipamentos sociais do Programa Cidades de Porte Médio Nível Nacional, houve a implantação de um grande programa de loteamentos públicos populares por parte da Prefeitura Municipal na década de 1980, e uma retomada dos investimentos privados na produção de loteamentos na década de 1990.

Os indicadores mostram que a década de 1980 atingiu uma taxa de crescimento de 4,25%, porém, nos anos seguintes, esse número vem caindo paulatinamente, como mostra a Figura 06. Mas é importante salientar que apesar dessa queda contínua da taxa de crescimento anual, ainda se mantém acima das taxas de crescimento do Estado de São Paulo e do Brasil, como mostra a Tabela 06.

Tabela 06 – Comparação entre as Taxas de Crescimento Populacional

	1970 a 1980	1980 a 1991	1991 a 2000
São José do Rio Preto	4,4	3,8	2,2
Estado de SP	3,5	2,1	1,8
Brasil	2,5	1,9	1,6

Fonte: IBGE

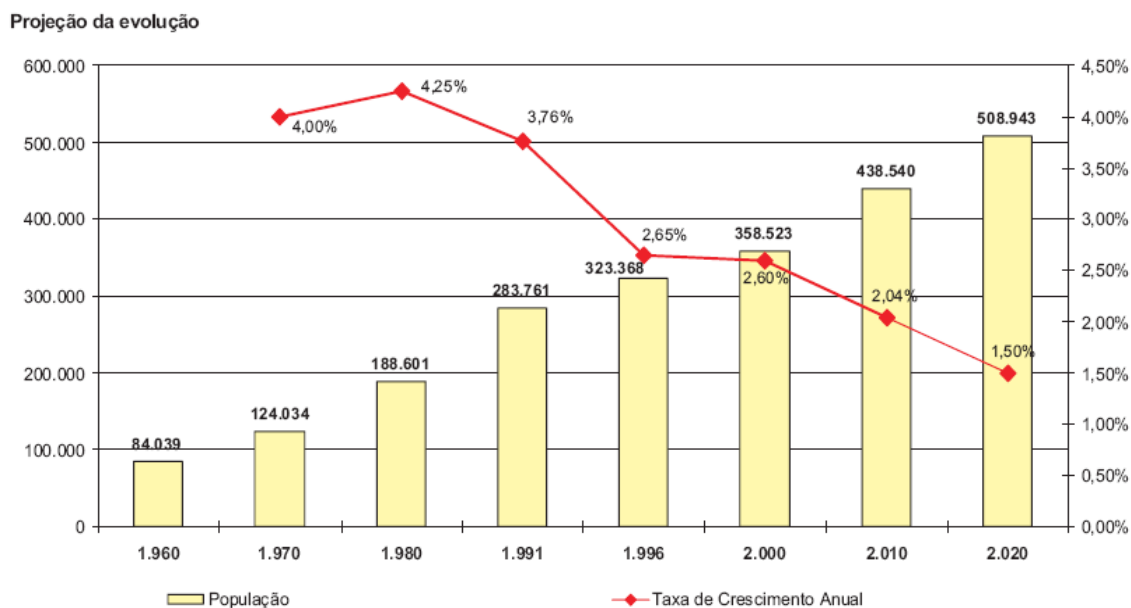


Figura 09 – Gráfico do Indicador Demográfico

(Fonte: SEMPLAN, 2004)

No município de São José do Rio Preto, no período 1991/1996, a taxa de crescimento anual, assinalada para a população rural, foi de 20,9%. Esse valor caracteriza uma deformação da apreciação estatística, uma vez que foram considerados os moradores de loteamentos clandestinos fora do Perímetro Urbano, cuja ocupação não é rural.

E essa confusão do que seria considerado rural e do que seria considerado urbano ocorreu entre alguns loteadores que achavam que não precisariam cumprir as exigências de parcelamento do solo por estarem fora do perímetro urbano; e esse engano foi reforçado quando alguns inquéritos policiais de loteamentos ilegais em São José do Rio Preto tiveram condenação na comarca e a sentença foi julgada improcedente e reformada no Tribunal de Justiça. Porém, segundo o atual Promotor do Ministério Público, Aparecido Donizete dos Santos:

O engano grave é justamente considerar apenas a localização. Não importa a localização. Importa a destinação dada ao parcelamento. Ninguém pode admitir que quem compra 1 mil metros quadrados vai destinar a área para fins agropecuários ou hortifrutigranjeiros. É uma área insuficiente. A finalidade é urbana. Isso sequer sustenta a propriedade e os proprietários. As leis de parcelamento rural prevêm um mínimo de área, chamada módulo, que tem cerca de 22 mil metros quadrados. Nenhuma chácara desses loteamentos ilegais obedece a essa medida.

Segundo Bueno (2003), o primeiro parcelamento clandestino é implantado em 1980, “Chácara de Recreação Cavalari III”, utilizado como chácara de recreação, com dimensões entre 1000m² e 1500m², muito abaixo da exigida por lei que era 5000m². E Também não se respeitou a legislação ambiental, deixando o próprio córrego como limite de alguns lotes. A divisão dos lotes foi feita para obter o maior lucro possível, criando dificuldades para um futuro arruamento devido à largura das vias e o desenho dos lotes. Mas a implantação de outros parcelamentos tem início realmente por volta de 1985, os quais, a princípio, eram usados para lazer de fim de semana ou para moradia permanente de aposentados. Nessa época, as condições de habitabilidade ainda estavam resguardadas devido à baixíssima densidade, a recente abertura das vias ainda não havia gerado problemas de erosão, redes de água e de energia elétrica estavam funcionando normalmente e a paisagem rural ainda estava preservada. A Figura 04 mostra a ocupação dos loteamentos legalizados e o início da implantação dos loteamentos ilegais.

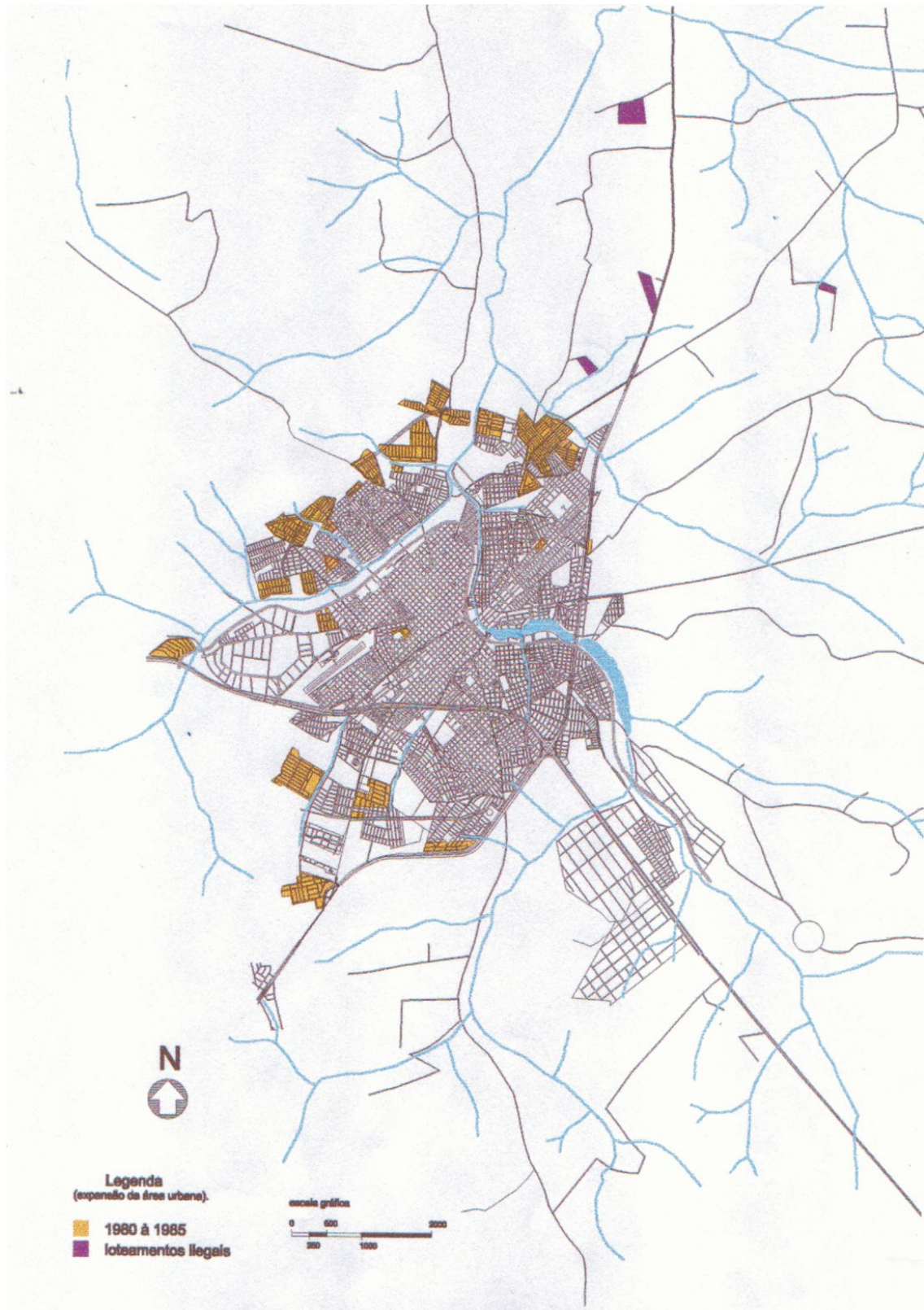


Figura 10 - São José do Rio Preto - 1985
(BUENO, 2003)

Nesta mesma época, a Prefeitura Municipal implanta uma ambiciosa política de habitação popular. Entre 1986 e 1990, foram lançados seis loteamentos destinados à habitação popular, totalizando cerca de 8.800 lotes infra-estruturados. Os lotes eram vendidos seguindo vários critérios para a seleção dos compradores, privilegiando as famílias que morassem a mais tempo na cidade, os mais velhos, com maior número de dependentes e que tivessem menor renda.

Foram utilizados até 1988, para o início dos programas da Política de Desenvolvimento Habitacional, recursos orçamentários próprios e outros obtidos através de transferências de outros órgãos governamentais. A partir de 1989, os recursos oriundos da venda dos lotes foram reaplicados na melhoria dos loteamentos.

As prestações pagas pelos mutuários eram fixadas em 10% do valor do salário mínimo vigente. Desses, 5.000 lotes faziam parte do parcelamento do “Solo Sagrado”. A Figura 11 mostra o loteamento em sua fase inicial e a Figura 12, sua pós ocupação.



Figura 11 - Loteamento Popular Infra-Estruturado "Solo Sagrado" – fase inicial
(Política Municipal de Desenvolvimento Habitacional, 1989)

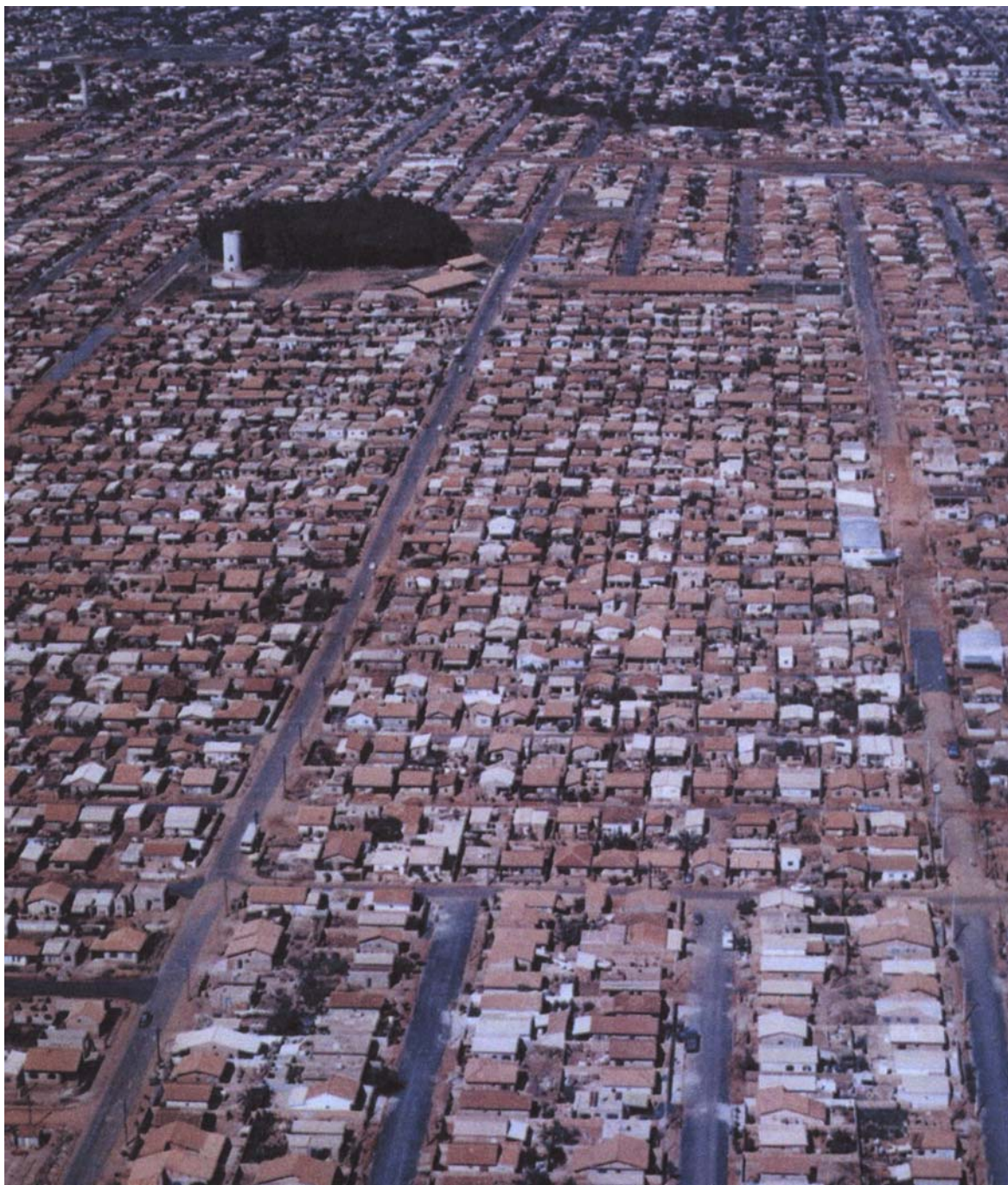


Figura 12 - Loteamento Popular Infra-Estruturado "Solo Sagrado" – após ocupação
(ARANTES, 1997)

Para evitar vazios urbanos, a Prefeitura somente indicava o lote da família no dia em que ela fosse iniciar a construção. Para realizar tamanho programa habitacional, a Prefeitura adquiriu mais de 3 milhões de metros quadrados, através de desapropriações.

Neste programa chamado de “Nossa Terra”, além do Solo Sagrado, foram realizados os parcelamentos João Paulo II e Cristo Rei, que tinham por objetivo principal evitar a favelização da cidade e possibilitar o acesso à terra e à habitação da população não abrangida pelos programas do Sistema Financeiro Habitacional por motivo de renda ou idade.

Também foi realizado o “Programa de Desfavelamento”, onde houve a reorganização da Favela do Gonzaguinha. Previamente foi feito o levantamento dos moradores do local, para que depois fosse feito um projeto de divisão dos lotes, demarcação das vias e implantação da infra-estrutura.



Figura 13 - Etapa de Demarcação das Vias no "Gonzaguinha"
(POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVÓLVIMENTO HABITACIONAL, 1989)

Na tentativa de evitar migrações, não eram aceitas novas inscrições, ~~também~~ era exigida a comprovação de residência por mais de cinco anos na cidade, não possuir nenhum imóvel, constituir família e possuir renda familiar abaixo de três salários mínimos. Apesar de todas essas exigências, não pode ser evitada uma reação em cadeia em atrair moradores de outros municípios e até de outros estados, na expectativa de obterem um terreno para construir sua moradia.

Já na década de 1990, há uma explosão dos negócios de lotes ilegais e também uma alteração do perfil social dos consumidores, que passa a ser de mais baixa

renda, principalmente porque esses loteamentos, a partir de 1995, sofrem várias subdivisões em módulos de até 200m².

Isso gerou um adensamento populacional, o qual acarretou uma série de problemas, como: erosões em todos os loteamentos, solicitação congestionada da infraestrutura de água e energia elétrica e agravamento do assoreamento na represa de abastecimento de água. Inicia-se, então, uma pressão dos moradores sobre o Poder Público local, para que este tome alguma providência em relação à infra-estrutura e regularização dos loteamentos ilegais.

A administração pública por sua vez não exerceu seu poder de polícia no momento certo. Hoje, com uma centena de loteamentos clandestinos, o movimento das associações de bairro se fortalece e reivindica ao poder público municipal a infra-estrutura básica e a regularização de seus lotes, fato que se transformou em motivo de interesses políticos eleitoreiros.

A Tabela 07 mostra a expansão dos loteamentos ilegais em comparação com a expansão dos loteamentos habitacionais legalizados de iniciativa privada e pública, nas décadas de 1980 e 1990, e a Figura 14 mostra a situação da zona rural toda retalhada pelos loteamentos ilegais até o ano de 2005.

Tabela 07 - Loteamentos Ilegais e Legalizados - 1980 a 2000

Loteamentos Habitacionais	Década de 80		Década de 90		1980/2000	
	Área	%	Área	%	Área	%
Privados Legalizados	8.760.879	41	13.398.513	54	22.159.392	48
Públicos	4.748.291	22	2.775.646	11	7.523.937	16
Ilegais	8.020.626	37	8.768.049	35	16.788.675	36
TOTAL	21.529.796	100	24.942.208	100	46.472.004	100

(FONTE: dados obtidos na SEMPLAN)

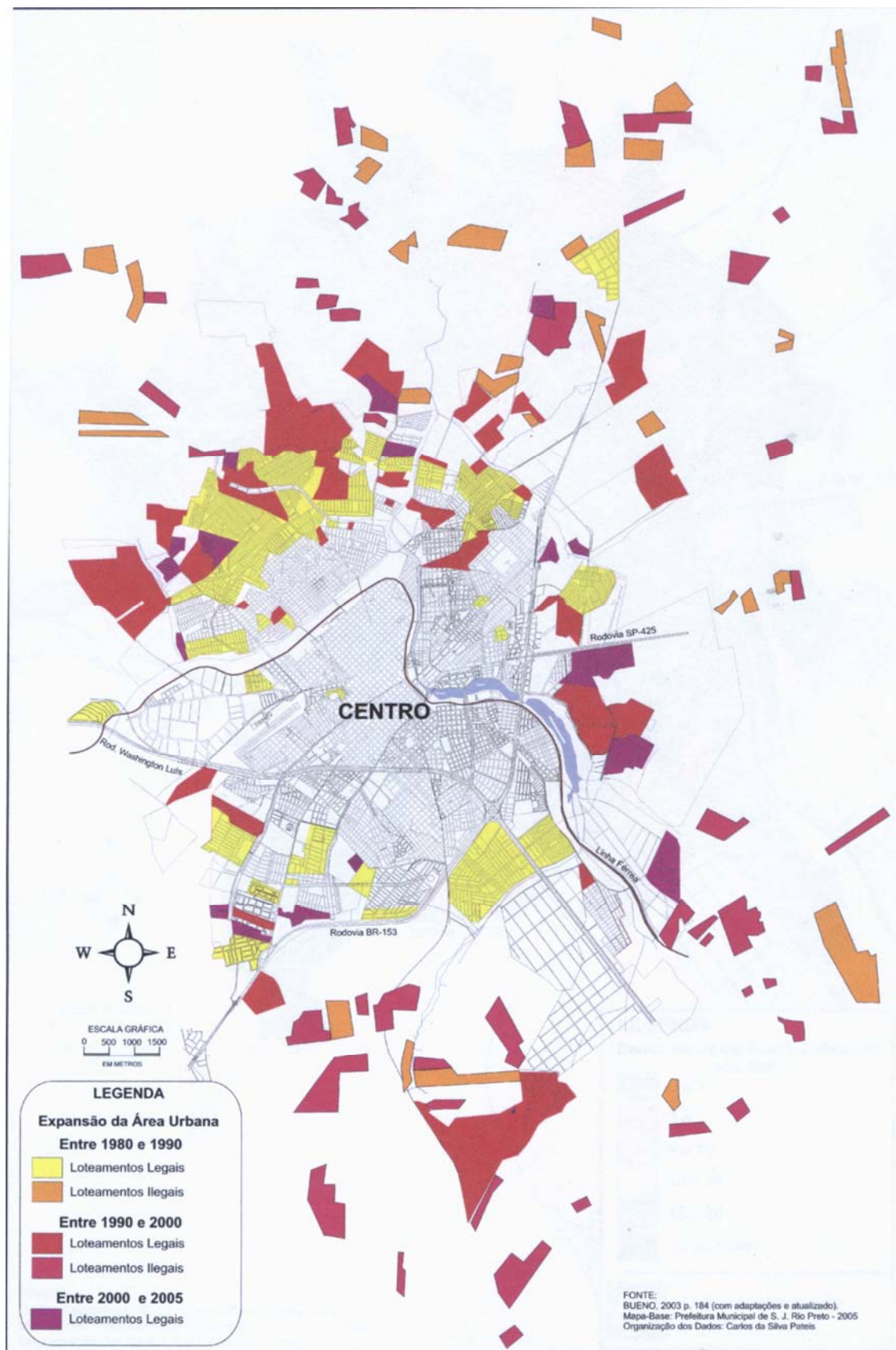


Figura 14 - São José do Rio Preto - 2005

(Fonte: PATEIS, 2006)

CAPÍTULO V

ESTUDO DE CASO – LOTEAMENTOS ILEGAIS

CAPÍTULO V – ESTUDO DE CASO – LOTEAMENTOS ILEGAIS

A pesquisa teve como principal fonte de dados a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto e as principais secretarias que forneceram dados, mapas e fotos foram a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, a Secretaria de Planejamento e Gestão Estratégica e a Secretaria de Trânsito e Transporte. O levantamento realizado pelo INTEP, contratado pela prefeitura, foi fundamental para conhecermos o perfil dos moradores, as condições gerais da infra-estrutura implantada e os serviços que são prestados nos mais de cem loteamentos ilegais existentes no Município de São José do Rio Preto.

Caracterização Geral

Eixos dos Loteamentos Ilegais

O modelo rodoviário facilita o espraiamento urbano e, como já foi mostrado, o município de São José do Rio Preto é cortado por várias rodovias. Os loteamentos ilegais foram se formando ao longo dos eixos das rodovias, e não por acaso, pois facilita o acesso, tanto através de transporte individual quanto coletivo, servindo assim, de atrativo para os futuros compradores.

Os setores Oeste e Sudoeste estão totalmente preservados devido à barreira dada pela Fazenda do Estado, pelo Instituto Penal Agrícola e pelo Clube de Campo do Palestra, e, além disso, na Sudoeste são encontradas terras de melhor qualidade e propriedades maiores, o que adiou o parcelamento nessa área, principalmente os ilegais.

Pela Figura 15 e Figura 16, nota-se claramente que na Zona Norte, que é a região com menor renda, também foi a região com maior número de parcelamentos ilegais

e, inclusive, nestes há uma maior ocorrência da população mais carente. E ao mesmo tempo, a região Sudoeste apresenta maior renda e foi justamente a área que ficou preservada de parcelamentos ilegais.

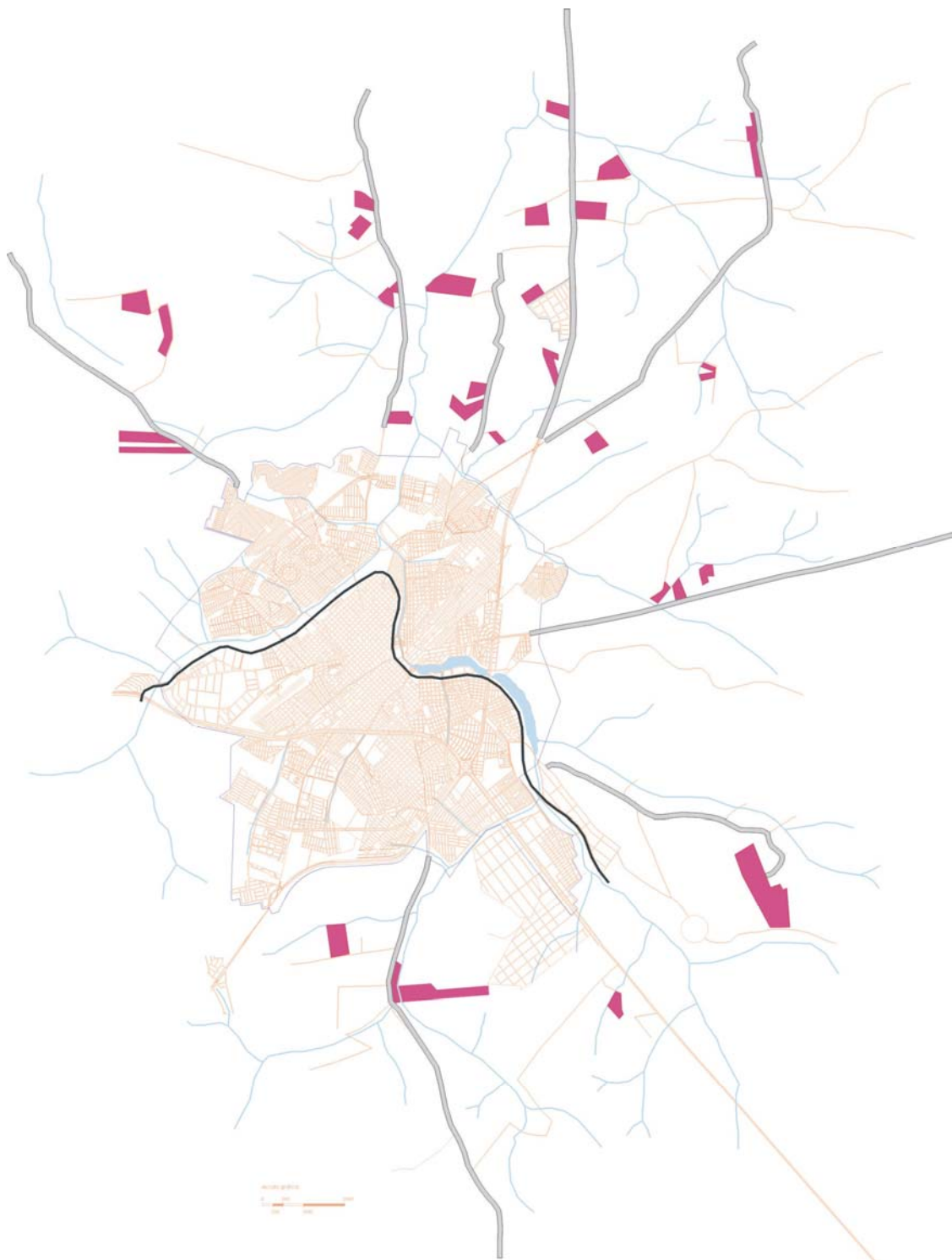


Figura 15 - Eixos de Expansão

(Fonte: BUENO, 2003)

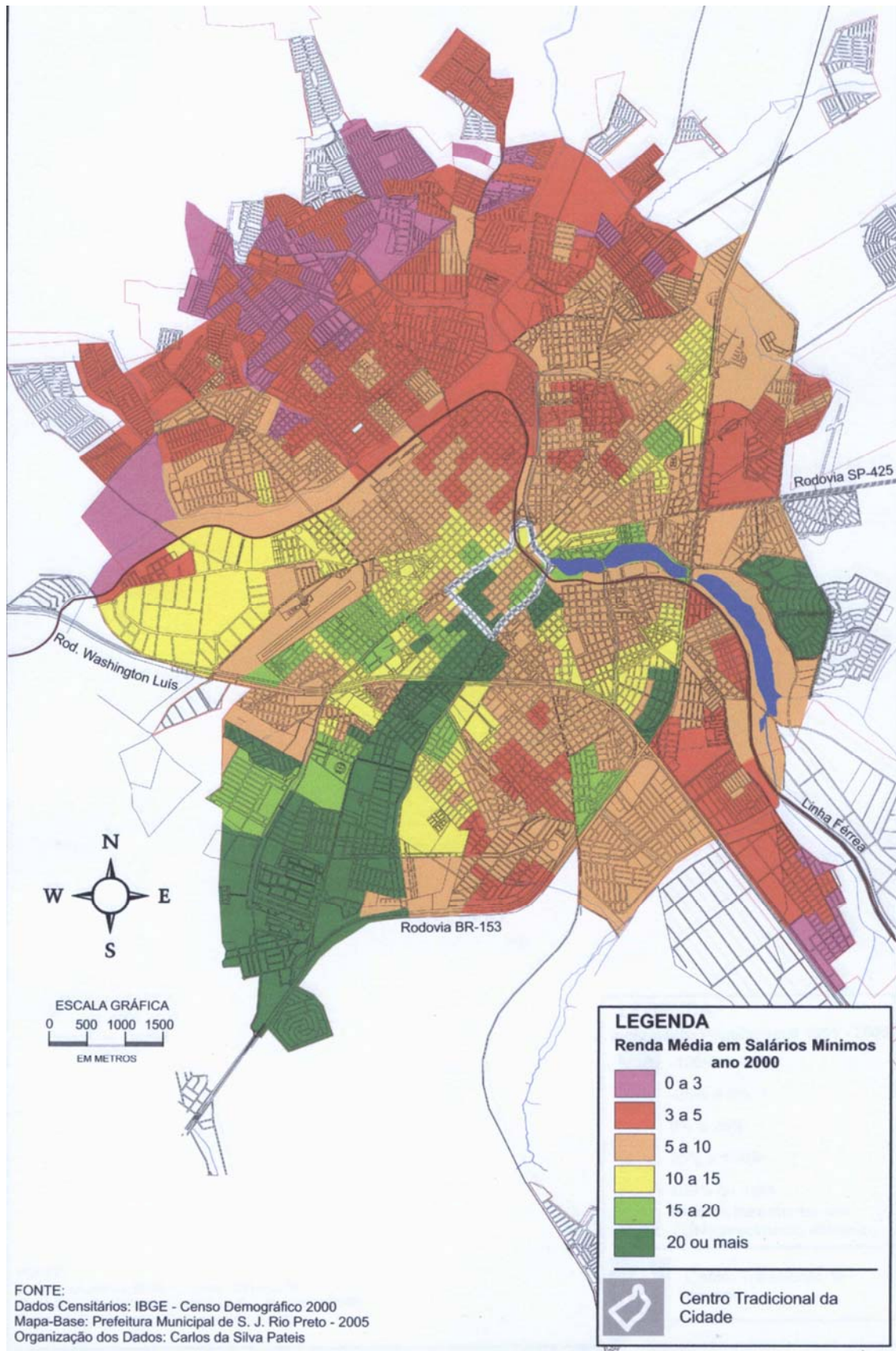


Figura 16 – Renda Média por Setor – 2000
(Fonte: PATEIS, 2006)

Época

A Tabela 08 mostra a época em cada loteamento ilegal foi implantado na zona rural, a área total, o número de lotes e a área média dos lotes. Esse levantamento foi feito em 2003, e muitos desses loteamentos sofreram consecutivas subdivisões de seus lotes e esse processo continua, principalmente naqueles em que a população é de mais baixa renda.

Tabela 08 - Área e Época de Implantação dos Loteamentos Rurais Ilegais

	Denominação	Instalação	Área m²	Nº de Lotes	Área Lote* (m²)
1	Chácaras de Recreção Cavalari III	1980	36.300	15	1.500
2	Estância de Recreação Cavalari I	1983	266.200	244	1.000
3	Estância de Recreação Cavalari II	1984	60.995	43	1.000
4	Estância Primavera I	1984	74.839	64	1.045
5	Estância Pingo D'Água II	1986	50.619	26	1.226
6	Estância Primavera	1987	72.600	70	1.000
7	Estância Vitória	1988	152.015	119	1.000
8	Estância Santo António	1988	133.100	101	1.000
9	Estância Verão	1988	193.600	129	1.000
10	Chácaras Recanto Feliz	1988	116.462	55	2.000
11	Estância Éden Leste	1988	1.162.881	220	2.000
12	Estância Suíça	1988	373.324	117	3.000
13	Chácaras Recanto São Lucas	1988	508.200	54	5.000
14	Estância Pingo D'Água I	1989	42.101	22	1.500
15	Estância San Carlo	1989	234.246	129	1.000
16	Estância São João	1989	96.800	40	1.000
17	Estância N. Senhora Aparecida	1989	132.600	116	1.000
18	Estância Bela Vista	1989	358.442	314	1.000
19	Estância São Manoel	1989	425.194	320	1.000
20	Estância São Luiz I	1989	118.967	99	1.000
21	Estância São Luiz II	1989	208.216	151	1.000
22	Estância Santa Ana	1989	61.939	54	1.000
23	Estância São Judas Tadeu	1989	242.000	199	1.000
24	Estância Bela Vista	1989	147.547	47	2.000
25	Estância Yvonne	1989	160.000	34	3.000
26	Estância N. Senhora de Lourdes	1989	201.369	144	1.100
27	Estância Park Azul	1989	205.755	187	1.000
28	Chácaras de Prod. Morada do Sol	1989	78.650	53	1.200
29	Condomínio Vila Velha	1989	47.652	28	1.300
30	Condomínio São Luiz	1989	50.153	26	1.000
31	Condomínio Todos os Santos	1989	227.883	227	1.000
32	Condomínio Terras de São Lucas	1989	236.000	45	5.000
33	Estância Santa Maria	1990	314.600	180	1.000
34	Estância Santa Inês	1990	177.870	41	2.000
35	Estância Navarrete I	1990	272.580	224	1.000

36	Cond. Pousada dos Pássaros	1991	203.683	171	1.000
37	Estância Navarrete II	1991	160.446	66	1.000
38	Estância Santa Inês	1991	264.331	165	1.000
39	Estância Pazzotti	1992	59.524	15	1.000
40	Chácara Pazzotti	1992	90.783	42	1.000
41	Chácara do Sossego	1992	191.414	-	-
42	Estância N. S. de Fátima	1993	170.960	70	1.000
43	Estância São João I	1993	128.938	44	1.000
44	Estância Vista Bonita	1993	18.000	69	200
45	Estância São Marcos IV	1993	60.000	36	1.000
46	Condomínio Sossego	1993	130.019	12	5.000
47	Estância Santa Maria	1993	24.200	22	1.012
48	Estância São Pedro	1993	240.811	220	1.000
49	Estância Vera Cruz	1993	192.500	36	5.000
50	Estância Pazzotti (ferrovia)	1994	36.600	22	1.000
51	Estância Santo António	1995	27.000	30	1.000
52	Estância São Francisco	1995	51.400	30	1.000
53	Estância Vila Azul	1995	121.000	90	1.000
54	Chácara Santa Rita	1996	64.864	52	1.000
55	Estância San Luiz	1996	64.342	83	200/1.000
56	Estância São Luiz III	1996	34.084	25	1.000
57	Residencial Jéssica	1996	48.400	170	200
58	Estância Santa Catarina	1996	275.066	237	1.000
59	Estância Santa Luzia	1996	77.476	45	1.000
60	Estância Santa Clara	1996	526.844	458	1.000
61	Estância Primavera II	1996	212.597	70	2.500
62	Estância São João	1996	35.532	28	1.100
63	Estância São Pedro	1996	121.000	96	1.000
64	Estância São Felício	1996	133.100	98	1.000
65	Estância Beira Rio	1996	121.000	50	1.000
66	Estância Oásis	1997	88.088	40	2.000
67	Estância Galiléia	1997	45.980	20	2.000
68	Estância San Luiz II	1997	121.000	100	1.000
69	Estância São Roque	1997	55.000	36	1.000
70	Estância Alvorada	1997	629.200	450	1.000
71	Estância Bela Vista III	1997	342.743	230	1.000
72	Chácara Vista Alegre	1997	1.235.532	870	1.000
73	Estância São Carlos	1997	484.000	390	1.000
74	Estância Nova Veneza	1997	181.500	130	1.000
75	Chácara São Pedro	1997	80.509	65	1.000
76	Chácara Unutra	1997	556.811	100	5.000
77	Estância São Miguel Arcanjo	1997	363.000	320	1.000
78	Estância Ponte Grande	1997	66.900	46	1.000
79	Estância Santa Apolônia	1997	162.724	30	5.000
80	Estância Santa Paula	1998	107.448	70	1.200
81	Estância Santa Edwirges	1998	247.000	176	1.000
82	Estância do Pica-Pau Amarelo	1998	257.729	180	1.000
83	Chácara 2 de Abril	1998	170.493	30	5.000
84	Estância Ana Claudia	1998	183.034	120	1.000
85	Estância J. Bernardino	1998	110.000	16	5.000
86	Estância dos Manacás	1998	132.758	96	1.000
87	Estância Areia Branca	1999	205.743	180	1.000

88	Chácaras São Pedro II	1999	72.600	50	1.000
89	Chácaras São Pedro III	1999	133.111	96	1.000
90	Chácaras São Pedro IV	1999	154.000	110	1.000
91	Estância Luiza	1999	114.042	92	1.000
			17.222.803		
Área de Litígio - Bady Bassit/Rio Preto					
1	Estância Sobrinho	1997	92.581	73	1.000
2	Estância São Miguel Arcanjo II	1997	281.646	240	1.000
3	Estância Cardoso				

Obs.: * Maior número de lotes com áreas iguais. Agosto/2003

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica

Infra-estrutura

A infra-estrutura destes loteamentos, quando existe, é extremamente precárias. Os serviços que são prestados de forma abrangente são: a coleta de lixo feita pela prefeitura que atinge 92,56% dos domicílios e a energia elétrica disponível em 91,95% dos imóveis ocupados. Em relação à pavimentação das vias, a situação é inversa, 96,53% das ruas são de terra. Em relação à água e ao esgoto, a situação é mais complicada, pois a fossa negra é utilizada em 90% e a água consumida geralmente está contaminada pelas próprias fossas negras muito próximas dos poços simples.

No loteamento “Estância São Miguel Arcanjo” mostrado abaixo, localizado no Eixo Vila Azul, apesar de ser residencial de baixa densidade populacional, o problema de contaminação entre as casas vizinhas está presente.



Figura 17 – Estância São Miguel Arcanjo

Já o “Condomínio Estância Ana Claudia”, logo na entrada do Distrito de Schmidt, ao contrário da maioria dos loteamentos ilegais, possui:

- Calçada;
- Emplacamento com a identificação das vias;
- Asfalto, guia e sarjeta;
- Iluminação pública;
- Portaria e;
- Telefone público.



Figura 18 – "Condomínio Estância Ana Claudia"

Como os loteadores não realizaram a infra-estrutura necessária, o custo fica a cargo dos moradores; porém, por motivos financeiros e/ou de organização entre os proprietários, o caso acima se torna raro.

Moradores

Os moradores desses loteamentos ilegais têm origem nos mais diversos lugares, mas o que chama muita atenção é que boa parte deles vem de bairros da própria cidade, e principalmente, de loteamentos populares infra-estruturados que foram implantados na década de 80 por programas municipais, estaduais e federais. A tabela 09 mostra algumas das principais localidades de origem dos moradores.

Tabela 09 - Principais Origens dos Moradores

	Localidade	Porcentagem
Outras Cidades e Estados	São Paulo	5,68%
	Mato Grosso	0,96%
Bairros e Distritos de São José do Rio Preto	Rio Preto	7,86%
	Solo Sagrado	6,23%
	Eldorado	3,97%
	Vila Toninho	3,50%
	João Paulo II	2,99%
	Distrito de Schimidt	2,50%
	Boa Vista	2,10%
	São Francisco	1,73%
	Santo Antônio	1,49%
	Anchieta	1,47%
	Jaguareé	0,92%
	Cidade Jardim	0,90%
	São Deocleciano	0,88%
	Parque Estoril	0,85%
	Jardim Antunes	0,77%

(Fonte: INTEP)

O levantamento mostra também que, em 1990, apenas 10% da população atual já residia nesses loteamentos e mais de 70% dos moradores instalou-se entre 1995 a

2000, ocupando não apenas os novos parcelamentos, mas também, e principalmente, lotes subdivididos em loteamentos anteriormente implantados.

A Tabela 10 mostra que a renda familiar de cerca de 42% não ultrapassa os dois salários mínimos e um outro dado da mesma pesquisa aponta que 87% das famílias são das classes C e D.

Tabela 10 - Renda familiar

Não tem	3,57%
1 a 2 S. M.	38,00%
2 a 3 S. M.	32,11%
3 a 5 S. M.	17,25%
5 a 10 S. M.	6,41%
10 S. M.	2,66%

(Fonte: INTEP)

Para se ter uma idéia da dificuldade de acesso para população de mais baixa em renda habitar na área urbana regular de São José do Rio Preto, vejamos alguns exemplos que não são obviamente opções de baixo padrão, mas mostram bem a excessiva valorização dos imóveis que ocorre em toda a cidade em diferentes graus. De acordo com a matéria publicada no Jornal Diário da Região (19/11/2006):

Um imóvel comercial na avenida Faria Lima, que em 1996 valia R\$ 160 mil e era alugado por R\$ 800, atualmente, custa R\$ 800 mil e o preço da locação saltou para R\$ 4,8 mil, um aumento de 500% e 400%, respectivamente. Um apartamento de três dormitórios com 130 m² de área útil nas proximidades da avenida José Munia, que em 1996 valia R\$ 110 mil, hoje é vendido por R\$ 200 mil, valorização de 82%. O aluguel do imóvel passou de R\$ 550 para R\$ 850, uma alta de 54,5%.

Observando as Tabelas 11, 12 e 13, percebemos que, entre os moradores, a falta de instrução, a informalidade no emprego ou o desemprego, e o alto custo da “cidade

formal”, são os principais motivos para que, dos imóveis ocupados, praticamente 90% seja para uso residencial.

Tabela 11 - Grau de Instrução

Sem Instrução / Primário incompleto	54,52%
Primário completo / Ginásio incompleto	20,50%
Ginásio completo / Colegial incompleto	11,40%
Colegial completo / Superior incompleto	10,62%
Superior completo	2,96%

(Fonte: INTEP)

Tabela 12 - Perfil Profissional

Informal	50,30%
Trab./Registrado	27,07%
Aposentado	18,68%
Desempregado	3,95%

(Fonte: INTEP)

Tabela 13 - Tipo de Ocupação

Residencial	89,29%
Lazer	6,37%
Comercial	2,84%
Prestação de Serviços	0,67%
Igreja	0,45%
Industrial	0,38%

(Fonte: INTEP)

Muitos foram os compradores que adquiriram lotes na expectativa de uma futura valorização e, além disso, os próprios loteadores não colocaram à venda grande parte de seus lotes, pelo mesmo motivo. Por isso, mais de 33% deles continuam desocupados até hoje. Dos imóveis ocupados, como mostra a Tabela 13, cerca de 89% é utilizado como residência permanente e apenas 6,37% é utilizado para lazer.

Loteadores

A Tabela 14 apresenta o nome dos loteadores de cada um dos loteamentos ilegais espalhados pela zona rural, e na Tabela 15 são mostrados tanto os loteadores quanto os proprietários dos loteamentos implantados dentro do perímetro urbano. Porém, é preciso deixar claro que estes nomes são os que constam nos documentos e escrituras. Na realidade, muitos destes documentos estão em nomes de “laranjas”, como é fato sabido a respeito de Sebastiana Luzia Liduenha e Manoel Alves Ferrassol, o qual aparece como loteador em nove parcelamentos. O principal loteador foi José Carlos Cavalari, inclusive, o primeiro destes loteamentos – Chácaras de Recreação Cavalari – foi feito por ele.

Dos catorze loteamentos ilegais na área urbana, quatro foram loteados por José António Fumes da Silva, que são: Parque Residencial João Da Silva II, Jardim Castelinho III, Residencial Garcia, Parque Residencial João Da Silva II e Parcelamento José da Silva. Porém, este último já foi regularizado como "Residencial Eldorado".

Muitos loteamentos já estão com sua matrícula bloqueada pelo Ministério Público; um exemplo disso ocorreu em fevereiro de 2006: a empresa Monte Carlo Empreendimentos Imobiliários foi impedida de comercializar lotes na “Estância Bela Vista”, o juiz condenou também a Prefeitura Municipal, dando o prazo de dois anos para que o Poder Público e a empresa façam a regularização do loteamento (DIÁRIO DA REGIÃO, 15/02/2006). Atualmente, existem diversas ações na Justiça envolvendo os 108 loteamentos ilegais, ações que se arrastam há muitos anos e somente agora começam a aparecer alguns resultados.

Tabela 14 – Loteadores de Loteamentos Ilegais na Zona Rural

LOTEAMENTO	LOTEADOR	LOCAL
01 - RESIDENCIAL JÉSSICA	Aparecido Felfcio de Godoy	I - RODOVIA PARA IPIGUÁ
02 - ESTÂNCIA SUÍÇA	Agropecuária Irmãos Beolchi	
03 - CHÁCARAS SÃO PEDRO I	André Emerson Betiolo	
04 - CHÁCARAS SÃO PEDRO II	Rosa Alves dos Santos	
05 - CHÁCARAS SÃO PEDRO III	Álvaro Valente (Rosa Alves dos Santos)	
06 - CHÁCARAS SÃO PEDRO IV	Santo Verona (Rosa Alves dos Santos)	
07 - ESTÂNCIA DE RECREAÇÃO CAVALARI II	José Carlos Cavalari	
08 - CONDOMÍNIO SÃO LUIZ	Roberto C. Amaro e António D. Badan	
09 - ESTÂNCIA GALILÉIA	Ariovaldo de Abreu	
10 - ESTÂNCIA OÁSIS	Nassib Kassis	
11 - ESTÂNCIA BEIRA RIO	Mauro Eugênio Dias	
12 - ESTÂNCIA SÃO FELÍCIO	Aparecido Felfcio de Godoy	
13 - ESTÂNCIA SÃO PEDRO	Júlio Alves Neto	
14 - ESTÂNCIA NOSSA SENHORA DE LOURDES	Cícero Aparecido de Moura e Outro	
15 - CHÁCARA DE PROD. MORADA DO SOL	Calil Joio Abud	
16 - ESTÂNCIA BELA VISTA I E II	Monte Cario Empreendimentos Imobiliários	
17 - CONDOMÍNIO ESTÂNCIA AREIA BRANCA	Cícero Aparecido de Moura	
18 - ESTÂNCIA SANTO ANTÔNIO	João Carlos Porto	II - ESTRADA PARA MIRASSOLÂNDIA
19 - ESTÂNCIA VISTA BONITA	Fernando José Ferreira Dantas	
20 - CONDOMÍNIO ESTÂNCIA ALVORADA	Laudemir Jesus Grande	
21 - ESTÂNCIA NOSSA SENHORA APARECIDA	Manoel Alves Ferrassol	

22 - ESTÂNCIA BELA VISTA E BELA VISTA I E II	Manoel Alves Ferrassol		
23 - CONDOMÍNIO POUSADA DOS PÁSSAROS	Milton Bortoluzzo e Outros		
24 - ESTÂNCIA LUIZA	Ilson Costa		
25 - CONDOMÍNIO "TODOS OS SANTOS"	José Mano Sanches Neto		
26 - ESTÂNCIA SANTA EDWIGES	Irene de Castro Faria		
27 - CHÁCARA DE RECREAÇÃO CAVALARI III	Nelson Olímpio Cavalari	III - ESTRADA PARA O CÓRREGO DA ANTA	
28 - ESTÂNCIA DE RECREAÇÃO CAVALARI I	Nelson Olímpio Cavalari e Outros		
29 - ESTÂNCIA SANTA ANA	Manoel Alves Ferrassol		
30 - ESTÂNCIA SANTA CLARA (I e II)	Walter Pissolati		
31 - ESTÂNCIA VITÓRIA	Luiz Gomes da Silva		
32 - ESTÂNCIA PRIMAVERA	Carlos Mafei e Outros	IV - RODOVIA BR-153	
33 - ESTÂNCIA PRIMAVERA I	José Rubens Cavalari e Outro		
34 - ESTÂNCIA SANTO ANTÔNIO	CRC Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.		
35 - COND. ESTÂNCIA DO PICA-PAU AMARELO	Kleber Baptista Micuci		
36 - ESTÂNCIA SÃO JUDAS TADEU	Manoel Alves Ferrassol		
37 - CHÁCARAS SANTA PAULA	João Batista Lagoa Scrivante		
38 - ESTÂNCIA VERA CRUZ	Antônio Esteves Marques		
39 - ESTÂNCIA SÃO MANOEL	Manoel Alves Ferrassol		
40 - ESTÂNCIA SÃO CARLOS	José Ernesto Volet		
41 - ESTÂNCIA SAN CARLO	Monte Cario Empreendimento Imobiliário S/C Ltda		
42 - ESTÂNCIA VERÃO	José Rubens Cavalari e Outros		
43 - CHÁCARAS SANTA RITA	Carlos Mafei		V - VICINAL PARA TALHADO
44 - ESTÂNCIA PINGO D'ÁGUA I	Monte Cario Empreendimento Imobiliário S/C Ltda.		

45 - ESTÂNCIA PINGO D'ÁGUA II	Carlos Gonçalves	
46 - CONDOMÍNIO DO SOSSEGO	Vanderlei António Lourenço	
47 - CONDOMÍNIO TERRAS DE SÃO LUCAS	António Pardo Rodrigues	
48 - ESTÂNCIA SÃO ROQUE	João Estevão Barbosa	
49 - ESTÂNCIA SAN LUIZ	Aparecido Felício de Godoy	
50 - ESTÂNCIA SAN LUIZ II	Elaine D. do Nascimento e Outros	
51 - ESTÂNCIA SÃO LUIZ I	Manoel Alves Ferrassol	
52 - ESTÂNCIA SÃO LUIZ II	Manoel Alves Ferrassol	
53 - ESTÂNCIA SÃO LUIZ III	Jarbas Bernardo da Costa	
54 - CHÁCARAS RECANTO SÃO LUCAS	Nelson Prado	VI - ESTRADA MUNICIPAL RIO PRETO-ONDA VERDE
55 - ESTÂNCIA YVONNE	Hélio Negrelli Filho	VII - RODOVIA SP-425
56 - CHÁCARAS RECANTO FELIZ	Joana Badan Baptista	
57 - ESTÂNCIA SÃO JOÃO	Manoel Alves Ferrassol	
58 - ESTÂNCIA SÃO JOÃO I	Sebastiana Luzia Liduenha	
59 - ESTÂNCIA BELA VISTA (LAGOA) (I,II e III)	Jair Jóia	VIII - ESTRADA DO CÓRREGO DA LAGOA
60 - ESTÂNCIA PRIMAVERA II (PESQUE-PAGUE)	Meire Panzarini	
61 - ESTÂNCIA PAZZOTTI	Devair Pazzotti	IX - VICINAL PARA ENGENHEIRO SCHMIDT
62 - ESTÂNCIA SANTA LUZIA	Juvenal Pereira Guimarães	
63 - ESTÂNCIA SÃO FRANCISCO	Marly de Lourdes Oliveira Pazzotti	
64 - ESTÂNCIA SANTA MARIA	António César Merenda	
65 - ESTÂNCIA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Sebastiana Luzia Liduenha	
66 - ESTÂNCIA DOS MANACÁS	Fausto Luiz Prioto	
67 - ESTÂNCIA SANTA CATARINA	Sílvio Panzarini e Outros	

68 - CONDOMÍNIO ESTÂNCIA ANA CLÁUDIA	Vanildo Orlandi	
69 - ESTÂNCIA SÃO JOÃO	Frederico Grandizoli	
70 - CHÁCARAS PAZZOTTI	Nair Pazzotti de Oliveira e Outros	
71 - ESTÂNCIA ÉDEN LESTE	De Jorge – Const. e Com. Ltda. e Vanderlei A. Lourenço	
72 - ESTÂNCIA PAZZOTTI (FERROVIA)	Devair Pazzotti	
73 - CHÁCARA DO SOSSEGO	Nelson Dosualdo	X – ROD. WASHINGTON LUIZ
74 - ESTÂNCIA NOVA VENEZA	António Miranda Neto	
75 - CONDOMÍNIO VILA VELHA	Calil João Abud	
76 - ESTÂNCIA J. BERNARDINO	José Bernardino de Souza	
77 - CHÁCARAS UNITRA	Unitra Agrícola, Indústria e Comércio Ltda.	XI - VICINAL PARA VILA AZUL
78 - ESTÂNCIA SÃO PEDRO	Marco António B. Ribeiro	
79 - ESTÂNCIA SÃO MARCOS (III e IV)	José A. Ribeiro e Marco António Basílio Ribeiro	
80 - ESTÂNCIA SANTA MARIA	Renata Ferrarini Bozzani	
81 - ESTÂNCIA SANTA INÊS	Najla Ibrahim Barbarawi	
82 - CHÁCARAS VISTA ALEGRE (I, II e III)	Waldomiro Daud Filho	
83 - ESTÂNCIA SANTA INÊS (Vicinal)	António Navarrete Retamero	
84 - ESTÂNCIA NAVARRETE II	Denise G. Ferreira e Marco António B. Ribeiro	
85 - ESTANCIA NAVARRETE I	Pedro António Navarrete Retameiro	
86 - ESTÂNCIA PARK AZUL	Manoel Alves Ferrassol	
87 - ESTÂNCIA PONTE GRANDE	José de Oliveira Barbosa	
88 - ESTÂNCIA VILA AZUL	Sebastiana Luzia Liduenha	
89 - CHÁCARAS 2 DE ABRIL	Cláudio R. Chain e Evandro Rodrigues da Silva	
90 - ESTÂNCIA SÃO MIGUEL ARCANJO	Paulo Roberto Patini	

91 - ESTÂNCIA SANTA APOLÔNIA	Marco António Basflio Ribeiro	XII - ÁREA DE LITÍGIO ENTRE RIO PRETO E BADCY BASSITT
92 - ESTÂNCIA SOBRINHO	António Batista Sobrinho	
93 - ESTÂNCIA SÃO MIGUEL ARCANJO II	Paulo Roberto Patini	
94 - ESTÂNCIA CARDOSO (Estância das Orquidias)	Mário Cardozo	

Tabela 15 – Loteadores e Proprietários de Loteamentos Ilegais na Zona Urbana

LOTEAMENTO	LOTEADOR	PROPRIETÁRIO
01 - JARDIM CASTELINHO III	José António Fumes da Silva	José da Silva Comércio de Imóveis Ltda.
02 - RESIDENCIAL GARCIA	José António Fumes da Silva	José Garcia Lopes
03 - PARCELAMENTO SEYON	João Flávio da Silva	Anunciata de Faceio Gomes e Outro
04 - PARCELAMENTO WANDERSON	Wanderson César de Almeida	Wanderson César de Almeida
05 - PARCELAMENTO FERREIRA DANTAS	Fernando José Ferreira Dantas	Fernando José Ferreira Dantas
06 - PARCELAMENTO GONÇALVES DIAS	Júlio Augusto da Silva Filho	Vitalina Gonçalves Corte Dias
07 - JARDIM HELENA	Marcos Henrique Barbosa	Marcos Henrique Barbosa
08 - PARCELAMENTO JOSÉ DA SILVA (regularizado - "Residencial Eldorado")	José António Fumes da Silva - (aprovado)	Rosa Maria de Freitas Silva
09 - PARQUE RESIDENCIAL JOÃO DA SILVA II	José António Fumes da Silva	Comercial e Construtora ABV Ltda.
10 - PARCELAMENTO ESTRAVIZ	Carmem Estraviz	Carmem Estraviz
11 - RETALHAMENTO MARIA NAZARÉ	Maria Nazaré Figueiredo da Rosa e Outros	João Basílio Figueiredo
12 - RETALHAMENTO REMA	Rema Construtora e Outros	Rema Construtora e Outros
13 - CHÁCARA SANTA CATARINA	Sílvio Ferreira Purita	Sílvio Ferreira Purita
14 - CHÁCARAS DA MATINHA	Diversos	diversos

(Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica)

Depois de mais de 20 anos de implantação e comercialização de loteamentos ilegais na cidade, pela primeira vez foram presos dois envolvidos no negócio: Aparecido Miranda e Antonio Miranda Neto, no dia 15 de junho de 2005. Porém, eram apenas dois “laranjas” que estavam tentando vender chácaras do “Condomínio Pica-Pau Amarelo”, as quais estavam impedidas de serem vendidas pelo Ministério Público. Na verdade, o empreendimento pertenceria aos empresários Marcelo Rodrigues Figueiredo de Oliveira e Kléber Roberto Batista Micucci. “Figueiredo e Micucci foram condenados em julho de 2004, pela 4.a Vara Criminal de Rio Preto, por terem implantado clandestinamente o loteamento em 1998. Marcelo Figueiredo de Oliveira recebeu pena de 3 anos de reclusão em regime aberto e 30 dias-multa no valor de um salário mínimo da época (R\$ 260) por dia. A pena foi substituída por limitação de fim-de-semana e prestação de serviços à comunidade pelo prazo da pena anterior”; e “Kleber Micucci recebeu pena de um ano e seis meses de reclusão em regime aberto e 15 dias-multa, também no valor de um salário mínimo da época, por dia. Também para Micucci, a pena de reclusão foi substituída por prestação de serviços à comunidade”, ambos estão recorrendo da pena na justiça. (DIÁRIO DA REGIÃO, 15/06/2005)

No mês de março de 2006, o juiz da 4ª Vara Cível de Rio Preto condenou a Prefeitura e loteadores clandestinos pela criação do loteamento conhecido como “Estância Pazzotti”. Além dos proprietários Devair Pazzotti e Eloísa Elena Pazzotti, foram condenados também: Nivaldo Ribeiro dos Santos, Waldinei Dias da Silva, Maria Celissa Barbosa Dias da Silva, Petrucio Nunes da Silva, José Luiz Barboza e Eliana de Moraes Barboza, Joaquim Abdias de Sena, Elias Pereira da Silva e Maria de Fátima da Silva. Foi determinado que os loteadores reembolsassem os compradores dos lotes irregulares, removessem as edificações lá existentes e reparassem os danos causados ao meio

ambiente, e até lá, determinou o bloqueio da matrícula do imóvel. “A Prefeitura foi condenada na ação civil pública, movida em 2000 pelo Ministério Público, pela ineficácia em fiscalizar e pela inoperância em impedir o surgimento do loteamento que não possui projeto, não tem licença dos órgãos competentes e não conta com qualquer serviço de infra-estrutura como asfalto, sarjetas, rede de abastecimento de água, afastamento de esgoto, transmissão de energia elétrica e coleta de lixo” (DIÁRIO DA REGIÃO, 31/03/2006).



Figura 19 – "Estância Pazzotti" – vista da Rod. Washington Luiz



Figura 20 – Posto de Combustível na "Estância Pazzotti"

Impactos Ambientais

De acordo com a Lei Municipal 14 da Lei nº 5.135/92, alterada pela Lei nº 8.296/00, são consideradas áreas de preservação permanente as faixas lindeiras em um limite de 150 metros de cada lado do Rio Preto. Mas como tantas outras leis, esta também foi desrespeitada.

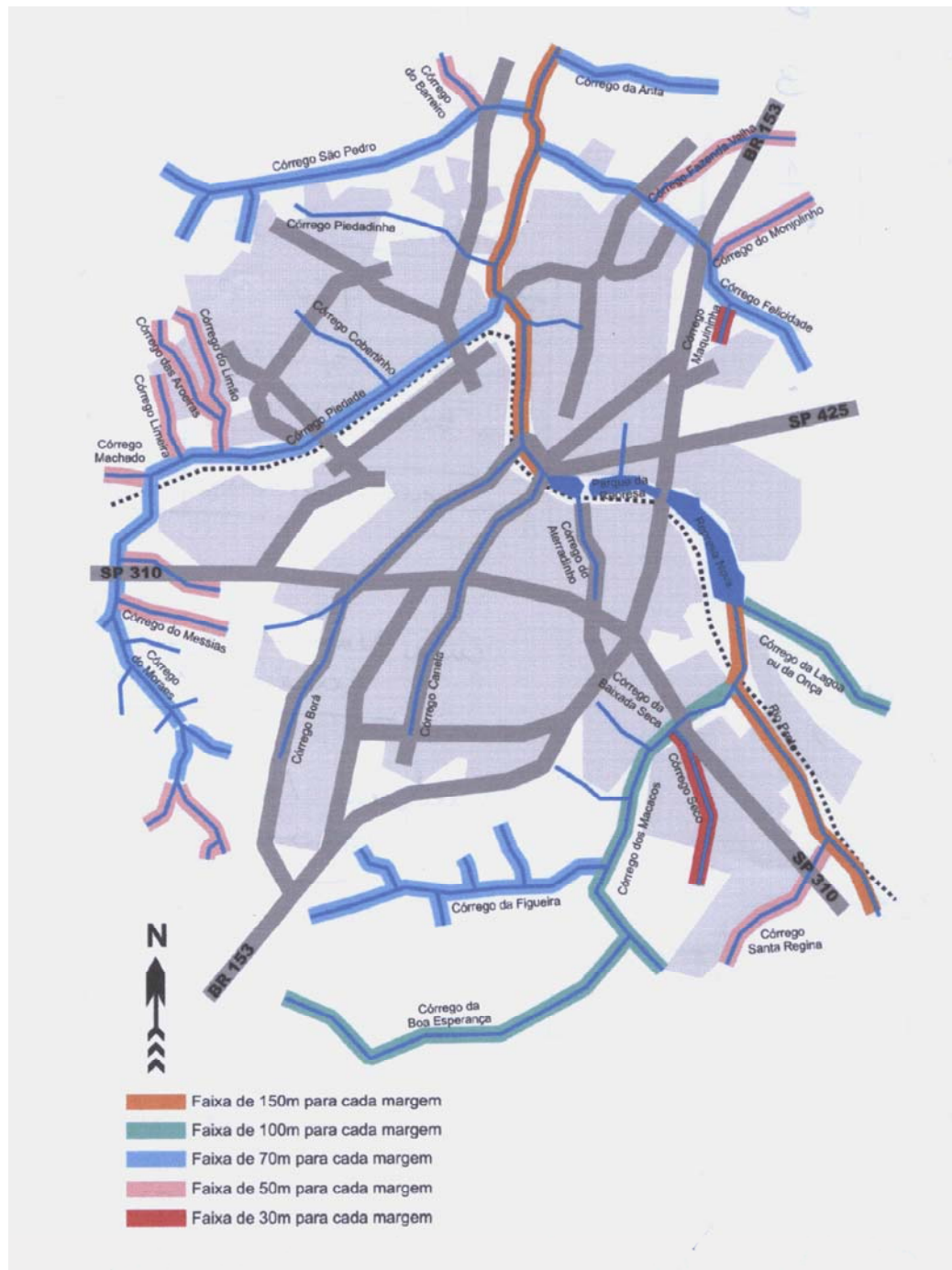


Figura 21 – Áreas de Preservação Permanente

O loteamento chamado de “Estância Pazzotti” está a uma distância muito inferior à determinada pela lei; o Rio Preto praticamente é o limite do parcelamento, por isso foi determinada a remoção das edificações desse local. Esse não é o único, há vários outros casos de degradação ambiental, como de um outro loteamento implantado em área de mata, como mostrado abaixo, que apresenta erosão do solo, desmatamento, contaminação da água, além de parte dos loteamentos contribuírem também pelo assoreamento da represa de abastecimento municipal.



Figura 22 - Loteamento Implantado sobre Área de Mata



Figura 23 – Assoreamento da Represa de Abastecimento de Água Municipal

Representantes do Poder Público

Decorridos 11 anos desde instalado o processo, somente agora em 2006 os ex-presidentes da Câmara de Rio Preto, Fuade Elias e Caio Cezar Urbinati, foram condenados a cinco anos e quatro meses de prisão em regime semi-aberto e pagamento de multa de R\$ 23,3 mil pelo crime de corrupção passiva durante o exercício de seus mandatos, entre 1989 e 1992 e 1993 e 1996. Foram condenados no mesmo processo, por corrupção, os empresários Walter Romano Calil e Wanderlei Romano Calil, Luís Henrique Pereira Dalul, o advogado José Eduardo Pupo Galeazzi e a advogada Maria Beatriz Ismael Giorgi Galeazzi. Todos faziam parte de um esquema de negociatas que resultou na aprovação da Lei Municipal 4.568, de 11 de outubro de 1989. Esta Lei beneficiou dois loteamentos, o “Parque dos Sabiás” e o “Vila Romana”, a qual foi aprovada para que os loteamentos fossem regularizados e liberados para comercialização; ambos eram de propriedade dos Calil. E para aprovar a lei, Fuade Eliza e Caio Urbinati receberam R\$ 48 mil cada, em forma de lotes no Parque dos Sabiás. (DIÁRIO DA REGIÃO, 28/03/2006)

A Tabela 16 mostra a gestão da cada prefeito nas últimas décadas. Os prefeitos Manoel Antunes e Antônio Figueiredo de Oliveira estiveram no cargo de 1983 a 1997, período em que é implantada a maior parte dos parcelamentos ilegais.

Tabela 16 - Prefeitos e Respectivas Gestões

NOME	GESTÃO	
Edson Edinho Coelho Araújo	ATUAL	
Edson Edinho Coelho Araújo	01/01/ 2001	31/12/ 2004
José Liberato Ferreira Caboclo	01/01/ 1997	31/12/ 2000
Manoel Antunes	01/02/ 1993	01/01/ 1997
Antônio Figueiredo de Oliveira	01/01/ 1989	01/01/ 1993
Manoel Antunes	01/02/ 1983	01/01/ 1989
Roberto Lopes de Souza	15/05/ 1982	01/02/ 1983
Adail Vettorazzo	01/02/ 1977	15/05/ 1982
Raul de Aguiar Ribeiro	29/04/ 1976	29/05/ 1976
Wilson Romano Calil	31/01/ 1973	01/02/ 1977

(Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto)

Marcelo Rodrigues Figueiredo de Oliveira, um dos loteadores do “Condomínio Pica-Pau Amarelo” – implantado no ano de 1998 –, é presidente do PMDB de Rio Preto e também filho do ex-prefeito Antônio Figueiredo de Oliveira, na gestão 1989 a 1993.

No caso dos loteamentos “Parque dos Sabiás” e “Vila Romana”, de Walter Romano Calil e Wanderlei Romano Calil, estes também vêm da família de um ex-prefeito da cidade, Wilson Romano Calil, numa gestão anterior ao início do problema. Mas mostra a participação de pessoas e famílias importantes da cidade, que geralmente estão no poder através do cargo de prefeito e vereador, ou atuando em secretarias municipais, como é o caso de Maria Beatriz Ismael Giorgi Galeazzi, ex-advogada do Departamento de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura, e que teria recebido dos irmãos Romano Calil dois lotes no Parque dos Sabiás, avaliados em R\$ 8 mil, para adular um parecer contrário - dado por ela mesmo - à sua regularização.

Em 2005, a Prefeitura Municipal finalmente incluiu os loteamentos ilegais no mapa oficial de São José do Rio Preto, afinal, a área do município é relativamente pequena se comparada a de muitos outros municípios do estado de São Paulo. É impossível se pensar em qualquer tentativa de planejamento urbano caso a municipalidade continuasse a ignorar a existência destes loteamentos, mesmo depois de tomada essa proporção.

Também foi criado o Departamento de Regularização na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a qual recebeu, até o momento, 23 processos contendo uma série de documentos como: plantas de levantamento, certidão do Cartório de Registro de Imóveis, justificativa para a solução do esgoto, memorial descritivo dos lotes, relação dos

atuais proprietários, ato de constituição da Associação de Moradores quando existir, memorial e justificativa do parcelamento do solo. Porém, não há perspectiva de regularização para os próximos anos, pois a maior parte dos loteamentos está sob processo judicial em andamento.

Mobilidade e Acessibilidade

Apesar do tempo perdido nas viagens entre a casa e a cidade, há ainda alternativas para quem necessita de transporte coletivo, seja ele urbano ou intermunicipal.

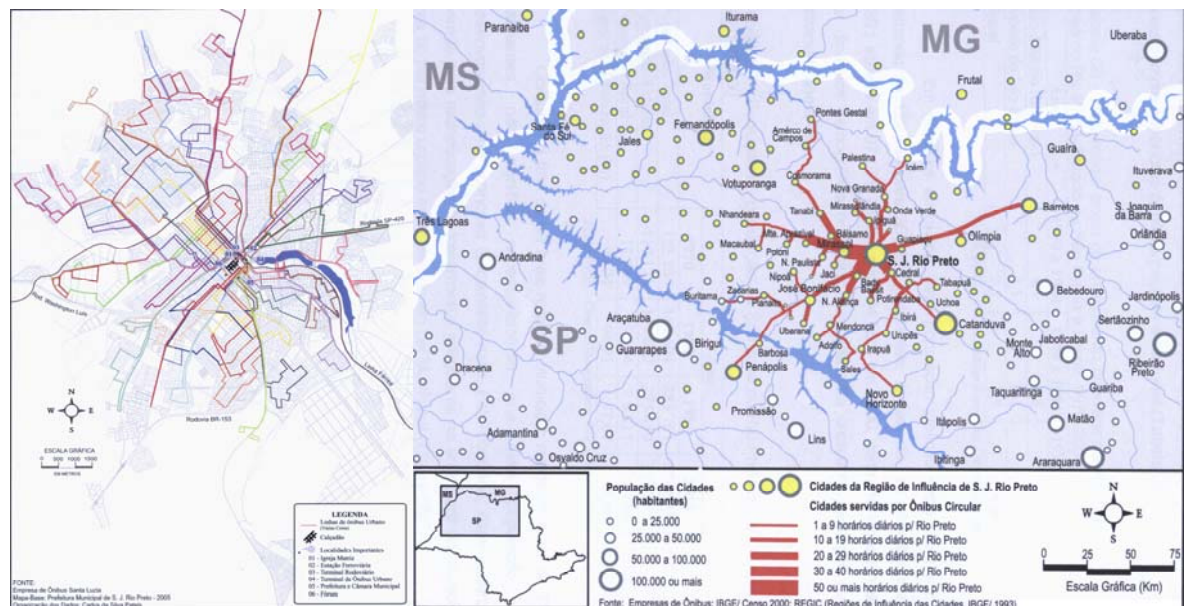


Figura 24 – Eixos de Transporte Urbano e Intermunicipal

Casos Típicos

Devido ao grande número de loteamentos ilegais existentes no município de São José do Rio Preto, foi preciso classificá-los a partir da análise dos dados coletados. Encontramos basicamente quatro casos típicos:

Uso Industrial, Comercial e Serviços

Neste grupo estão os loteamentos ocupados por grandes galpões de fábricas, depósitos e alguns pontos comerciais e de prestação de serviço; geralmente situados próximos às rodovias ou estradas vicinais, juntos representam apenas 1,5% dos loteamentos ilegais. Os loteamentos chamados “Chácaras Unitra”, “Chácaras Pazzotti”, “Pica-Pau Guapiaçu” e “Estância São João” são alguns exemplos.



Figura 25 – Unitra



Figura 26 – Unitra – Eixo Vila Azul



Figura 27 – “Pica-Pau Guapiaçu”



Figura 28 – “Estância São João” – Eixo Guapiaçu

Residencial de Alta Densidade Populacional

O que chamamos aqui de alta densidade populacional não está relacionado de forma alguma com verticalização, e sim, lotes que foram sendo subdivididos em até 200m² e muitas vezes com mais de um domicílio. Estes loteamentos estão concentrados principalmente na região norte, a população residente é de baixa renda e o grande problema é a contaminação da água consumida pelas fossas negras muito próximas a poços simples. São os que necessitam de maior atenção do poder público em relação à regularização e implantação de infra-estrutura e equipamentos públicos.

Um loteamento que teve grande adensamento populacional decorrente de sucessivas subdivisões de seus lotes foi o chamado “Floresta Park”; localizado junto à malha urbana, está em condição irregular depois de ter sido regularizado como chácaras de recreação; porém, a lei que o regularizou, contrariava legislações superiores e está no momento sob Termo de Ajustamento de Conduta.



Na fotografia ao lado, vemos um lote com dimensão inferior a 200m² e, ainda assim dividido, com uma construção na frente e outra nos fundos. Esta situação é muito comum neste loteamento, que já está quase todo ocupado, restando poucos lotes vagos.

Figura 29 – "Floresta Park"

Residencial de Baixa Densidade Populacional



Figura 30 – Estância São Judas Tadeu – Eixo BR153

Uso Lazer

Chácaras de Recreação para Uso Próprio



Figura 31 – Estância São Pedro

Chácaras de Recreação para Alugar e Salões de Festa



Figura 32 – Rillo Salão de Festa – Eixo Guapiaçu



Figura 33 – Taberna do Urso – Eixo Schmidt



Figura 34 – Salão / Chácara para Festa – Eixo Vila Azul

CONCLUSÃO

CONCLUSÃO

Os dados referentes a São José do Rio Preto, nas mais diversas fontes, sempre passam a imagem de uma cidade rica. Sua população aparece com alto poder aquisitivo e bons índices de desenvolvimento humano como: baixa taxa de mortalidade infantil, grande expectativa de vida, bons resultados em educação e saúde, sendo nesta área referência para vários estados. Não há favelas, conta uma ampla rede de saneamento e infra-estrutura. Mas esta é a realidade da dita “cidade formal”, não representa a “cidade real”.

O município tem uma área pequena se comparado à maioria dos municípios e sua área rural já está bastante ocupada por parcelamentos ilegais de uso urbano. Sua taxa de crescimento é bem elevada em relação à média estadual e nacional, dificultando assim, o planejamento de sua expansão urbana e a solução para a fragmentação perante os sistemas infra-estrutura pública.

Entre os principais problemas gerados para a população moradora desses loteamentos ilegais, decorrentes de sua proliferação pela área rural, estão: a exclusão sócio-espacial, a ausência da maioria dos serviços públicos e, apesar de haver linhas de ônibus urbano e linhas intermunicipais que dão acesso a essas localidades, há nitidamente uma queda na acessibilidade e na mobilidade dos habitantes, devido à menor frequência dos ônibus, à distância e à falta de pavimentação das vias internas aos loteamentos, principalmente em dias de chuva. Além disso, ainda há falta de segurança e condições precárias de habitação, mas a falta de saneamento básico, com graves problemas de contaminação na água consumida, com certeza chama maior atenção.

Os loteamentos ilegais também geram impactos ambientais negativos como: desmatamento, erosão do solo, assoreamento e despejo de esgoto na bacia de abastecimento da cidade, além da ocupação de áreas de preservação.

A partir da análise realizada, aparecem como principais fatores intervenientes: a especulação imobiliária, a ineficácia das políticas públicas habitacionais, os altos custos para habitar na “cidade formal”, o alto grau de concentração de renda, a reestruturação da rede de cidades no estado de São Paulo, a omissão do Poder Público em coibir a implantação desse tipo de parcelamento e o problema do desemprego e da falta de renda.

Ainda estamos distantes de uma solução razoável para essa questão, pois é necessário que se busque melhorar a qualidade de vida dos moradores de assentamentos informais, não resolvendo apenas a falta de documentação comprobatória de propriedade. Mas, principalmente, resolver ou pelo menos amenizar a situação de precariedade das moradias e da implantação de infra-estrutura e dos equipamentos públicos necessários.

Em relação à atitude a ser tomada em relação aos loteamentos ilegais e às possíveis regularizações fundiárias e urbanísticas, destaca-se a necessidade de uma avaliação criteriosa caso a caso, considerando a situação do parcelamento e de seus habitantes.

Principalmente, é preciso seriedade e responsabilidade na gestão urbana, evitando que esse problema seja usado para atingir interesses eleitoreiros, seja no legislativo, seja no executivo. A fim de impedir que os loteadores, cujos nomes, na maioria

dos casos, nem aparecem nos documentos, escondendo-se atrás de “laranjas”, obtenham um lucro fácil e transfiram aos cofres públicos uma obrigação que era sua: os gastos para implantação de infra-estrutura.

Através da pesquisa realizada, pudemos compreender melhor os mecanismos determinantes desta forma de produção do espaço urbano: conhecendo os atores desse processo, suas causas e suas conseqüências, entendendo melhor a relação do estado com o urbano a partir da evolução da legislação urbanística, sua posição face aos loteamentos “clandestinos” e o papel do mercado imobiliário.

É importante ressaltar a heterogeneidade na forma e no tipo de ocupação desses parcelamentos e que o desrespeito às leis urbanísticas não são praticadas apenas pela camada mais pobre da população; muito pelo contrário, há muitos condomínios de alto padrão implantados de forma ilegal em áreas de preservação ou descumprindo várias exigências legais, e estes costumam ser os que conseguem sua regularização de forma mais rápida e fácil. Outro exemplo disso são os loteamentos fechados das classes mais abastadas da sociedade e, de uns tempos para cá, parte da classe média, que tomam para si vastas áreas públicas e apesar disto são vistos como uma forma legal de ocupação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à Moradia** – Instrumentos e Experiências de Regularização Fundiária nas Cidades Brasileiras. Observatório de Políticas Urbanas, FASE / IPPUR: Rio de Janeiro, 1997.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. **O Recente Desempenho das Cidades Médias no Crescimento Populacional Urbano Brasileiro**. Rio de Janeiro: IPEA, 1998.

ANDRADE, Thompson Almeida; SANTOS, Ângela Moulin Simões Penalva; SERRA, Rodrigo Valente. **Fluxos Migratórios nas Cidades Médias e Regiões Metropolitanas Brasileiras: a experiência no Período 1980/96**. Rio de Janeiro: IPEA, 2000.

ARANTES, Lelé. **Dicionário Riopretense: a História de São José do Rio Preto em Verbetes de A a Z**. São José do Rio Preto: Editora Riopretense, 1997.

AZEVEDO, Abílio Moacir de. **Territorialidade e Plano Diretor em São José do Rio Preto**. Rio Claro: (Dissertação de Mestrado) UNESP, 2004.

BALDEZ, Miguel Lanzellotti. “*A Luta pela Terra Urbana*” (in) RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio (org) **Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas de desafios da Cidade**. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

BUENO, José Carlos de Lima. **Estudos sobre a Evolução da Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto**. São Carlos: (dissertação de mestrado) EESC/USP, 1979.

BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000**. São Paulo: (Tese de Doutorado) FAU/USP, 2003.

BRAGA, R.; CARVALHO, P. F. (org) **Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias**. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Municipal - Unesp (IGCE / Deplan), 2001.

CAIADO, Aurílio Sérgio Costa; SANTOS, Sarah Maria Monteiro dos. “**Fim da dicotomia rural-urbano? Um olhar sobre os processos socioespaciais**”. *São Paulo Perspec.*, Jul./Dec. 2003, vol.17, n.3-4, p.115-124.

CARVALHO, P. F. **Perspectivas Sócio-Ambientais de Reestruturação de Periferias Urbanas em Cidades Médias Paulistas: o caso de Rio Claro – SP**. Rio Claro: Relatório de Pesquisa CNPQ, 1998.

CASTELLS, M. **Problemas de Investigação em Sociologia Urbana**. Lisboa: Editora Presença, 1984.

COSTA, Nery Nelson. **Direito Municipal Brasileiro**. 3.ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

DEAK, Csaba. **Rent Theory and the Price of Urban Land - Spatial organization in a capitalist economy.** (PhD) University of Cambridge, 1985.

DEMO, Pedro. **Metodologia do Conhecimento Científico.** São Paulo: Atlas, 2000.

DUPAS, Gilberto. **Economia Global e Exclusão Social – Pobreza, Desemprego, Estado e o Futuro do Capitalismo.** 3. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2001.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.) **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano.** Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FERREIRA, Yoshya Nakagawara Ferreira. **Metrópole Sustentável? Não é uma questão urbana.** *São Paulo em Perspectiva*, out./dez. 2000, vol. 14, n. 4, p. 139-144.

GROSTEIN, Marta Dora. **Metrópole e Expansão Urbana: A Persistência de Processos "Insustentáveis".** *São Paulo Perspec.*, ene./mar. 2001, vol.15, n. 1, p.13-19.

GROSTEIN, M. D. **A Cidade Clandestina: os ritos e os mitos – O Papel da Irregularidade na Estruturação do Espaço Urbano no Município de São Paulo.** São Paulo: (Tese de Doutorado) FAU/USP, 1987.

INSTITUTO PÓLIS. **Regularização da Terra e da Moradia – O que é e como implementar.** São Paulo: Instituto Polis/CEF, 2002.

IPEA, UNICAMP/IE/NESUR, SEADE. **Caracterização e Tendências da Rede Urbana no Brasil: redes urbanas regionais / Sudeste.** Brasília: IPEA, 2001.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Metodologia Científica.** São Paulo: Atlas, 2004.

LEAL, Rogério Gesta. **Direito Urbanístico – Condições e possibilidades da Constituição do Espaço Urbano.** Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

LEFEBVRE, Henry. **O Direito à Cidade.** 4.ed. São Paulo: Centauro, 2006.

MARICATO, Ermínia. **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial.** 2ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

MARICATO, Ermínia. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras.** *São Paulo em Perspectiva*, oct./dic., 2000, vol.14, n.4, p.21-33.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na Periferia do Capitalismo: Ilegalidade, Desigualdade e Violência.** São Paulo: Hucitec, 1997.

MATUSHIMA, Marcos Kazuo. **A Formação de um Eixo de Desenvolvimento entre os Municípios de São José do Rio Preto e Mirassol – SP.** Presidente Prudente: (Dissertação de Mestrado) UNESP / FCT, 2001.

MAUTNER, Yvonne. **A periferia como fronteira da expansão do capital**. In: O processo de urbanização no Brasil. Deak, Csaba e Schiffer, Sueli (orgs). São Paulo: Edusp, 1999.

MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e Fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1984.

PASSOS, Lélia Pithon. **O Problema do Loteamento Clandestino/ São Paulo, do final do século a 1982**. São Paulo: (Dissertação de mestrado) FAU/USP, 1983.

PATEIS, Carlos da Silva. **Reestruturação Urbana em Cidades Médias: as transformações na área central de São José do Rio Preto – SP**. Rio Claro: (Texto de Qualificação) UNESP/IGCE, 2006.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. & CARDOSO, Adauto Lucio (org) **Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas de desafios da Cidade**. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 10.ed. São Paulo: Contexto, 2003. (Repensando a Geografia)

RODRIGUES, Arlete Moysés. “**Direito à Cidade e o Estatuto da Cidade**”. *Revista Cidades – Grupo de Estudos Urbanos* – Vol. 2, n. 3 – jan.-jun./ 2005. p.89-110.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 2 ed. São Paulo. Studio Nobel. FAPESP. 1999.

ROLNIK, Raquel. “**Exclusão territorial e violência**”. *São Paulo Perspec.*, Oct./Dec. 1999, vol.13, n.4, p.100-111.

ROLNIK, Raquel [et al]. **Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos**. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Ed. Hucitec, 1994.

SANTOS, M. & SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 3 ed. São Paulo: Record, 2001.

SINGER, Paul. “*O uso do solo urbano na economia capitalista*” (in) MARICATO, Ermínia. **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. 2ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

SINGER, Paul. **Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana**. São Paulo: Cia Ed. Nacional, 1977.

SILVA, José Graziano da. “**Velhos e novos mitos do rural brasileiro**”. *Estud. av.*, Sept./Dec. 2001, vol.15, no.43, p.37-50.

SILVA, Ricardo Siloto da. **Urdiduras e Tessituras Urbanas – Na História das Cidades, a Estruturação Territorial de Assis**. Assis: (tese de doutorado) FCL / UNESP, 1996.

SMOLKA, Martim O. “Regularização da Ocupação do Solo Urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução” (in) FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.) **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a Cidade – Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, Maria Adélia A. de. “O II PND e a Política Urbana Brasileira: Uma contradição evidente”. (in) Deak, Csaba; Schiffer, Sueli (orgs). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Urbanização e Cidades: Perspectivas Geográficas**. Presidente Prudente: [s.n.], 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Uma Contribuição para a História do Planejamento Urbano no Brasil**. In: O processo de urbanização no Brasil. Deak, Csaba; Schiffer, Sueli (orgs). São Paulo: Edusp, 1999.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

Legislações e Outras Publicações

Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto – 2005. 20ª Edição. São José do Rio Preto: SEMPLAN - Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica, 2005.

Decreto Estadual nº 48.340/03 – PRÓ LAR REGULARIZAÇÃO – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social

Estudo de Avaliação da Experiência Brasileira sobre Urbanização de Favelas e Regularização Fundiária. IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal. Rio de Janeiro, 2002.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Lei Complementar Municipal 200/2004,

Lei Municipal 8.296/00 que define as faixas de preservação permanente ao longo dos córregos e rios.

Lei Municipal nº 224, de 6 de outubro de 2006. Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de São José do Rio Preto.

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 15/06/2005)

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 15/02/2006)

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 31/03/2006)

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 28/03/2006)

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 19/11/2006)

Programa HABITAR BRASIL BID – Diagnóstico Inicial. CEPAM e Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 2001.

ANEXOS

ANEXO 1

Resumo Levantamento Sócio-Econômico INTEP

ANEXO 2

Mapa de São José do Rio Preto com os Loteamentos Ilegais Incluídos