

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

**EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E
LOTEAMENTOS FECHADOS EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP**

LUIZ FERNANDO DE LEMOS BARROSO

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. José Francisco

São Carlos

2010

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

B277ec

Barroso, Luiz Fernando de Lemos.

Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto - SP / Luiz Fernando de Lemos Barroso. -- São Carlos : UFSCar, 2010.
189 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2008.

1. Planejamento urbano. 2. Loteamento. 3. Legislação. 4. Mercado imobiliário. I. Título.

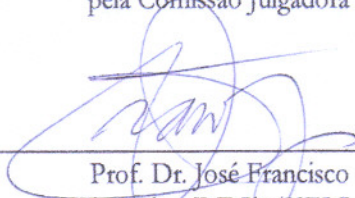
CDD: 711 (20^a)




FOLHA DE APROVAÇÃO

LUIZ FERNANDO DE LEMOS BARROSO

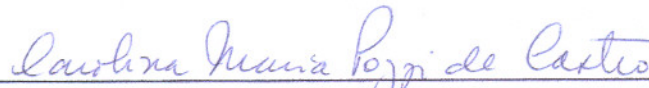
Dissertação defendida e aprovada em 19/02/2008
pela Comissão Julgadora



Prof. Dr. José Francisco
Orientador (DECiv/UFSCar)



Prof. Dr. Roberto Braga
(DEPLAM/ UNESP - Rio Claro)



Prof.ª Dr.ª Carolina Maria Pozzi de Castro
(DECiv/UFSCar)



Prof. Dr. Archimedes Azevedo Raia Jr.
Presidente da CPGEU

Dedico este trabalho a todos aqueles que me
deram a oportunidade de transformar
utopia em fato e a Deus por
tudo que me concede.

AGRADECIMENTOS

Para elaboração desta pesquisa, contei com o inestimável auxílio, solidariedade e apoio de familiares, mestres, amigos, companheiros e colegas de curso. A todos os que me acompanharam, queria registrar aqui o meu agradecimento pela oportunidade que me deram de aprender com eles.

Sei que este espaço, não daria para identificar todos que me prestaram colaboração, mas mesmo com a certeza de que estou correndo o risco de esquecer alguns nomes, quero deixar registrado a enorme gratidão que sinto por todos, no entanto, torna-se imprescindível citar alguns.

Ao meu pai, José Rafael, pelo amor e pela dedicação para que seus filhos tivessem um futuro melhor através da educação.

À minha mãe, Maria Aparecida (*in memoriam*), que hoje, mais do que nunca sua presença se faz sentir, pois sinto a continuidade do seu apoio irrestrito nas minhas escolhas.

Aos meus amores, Ariane, Alan e Tássio (por ordem de aparecimento em minha vida), minha gratidão e orgulho, por compreenderem minhas ausências, pelo apoio, pelo amor, companheirismo e solidariedade que foram fundamentais para superar esta etapa.

Ao professor e orientador Dr. José Francisco pela contribuição precisa quanto aos caminhos a seguir, pela paciência, pela amizade e dedicação, meu sincero agradecimento.

Ao professor Dr. Marcos Antônio Garcia Ferreira, por ter me dado a oportunidade de primeiramente freqüentar como aluno especial o Mestrado em Engenharia Urbana.

Sou grato a todos os professores do programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana pelos ensinamentos recebidos.

A Sônia e demais funcionários da secretaria do programa, pela forma amável que sempre me receberam, pela gentileza e prontidão.

Aos colegas de mestrado que contribuíram diretamente para a realização do trabalho, cedendo artigos, emprestando livros e teses, assim, agradeço os ensinamentos recebidos e compartilhados, pelas sugestões e o prazer de conviver com vocês.

Aos funcionários da Câmara e Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, pelo auxílio e prontidão em disponibilizar dados.

A TODOS, meu agradecimento por ter conseguido encerrar mais uma etapa de trabalho, pois olho para trás e sinto muitas saudades.

“De uma cidade, não aproveitamos as sete ou
setenta e sete maravilhas, mas a resposta
que dá às suas perguntas”.

(Ítalo Calvino)

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Condomínio Dahma III São José do Rio Preto-SP_____	14
Figura 2 - Muralha da cidade medieval de Lugo – Espanha_____	14
Figura 3 - O plano original de Llewellyn Park (1859)_____	20
Figura 4 - Entrada de Llewellyn Park em 1859_____	20
Figura 5 – Entrada de Llewellyn Park em 2007_____	21
Figura 6 - Vista das ruas privadas de St. Louis_____	21
Figura 7 - Esquema de fechamento das ruas privadas de Dayton_____	22
Figura 8 - Povoamento do Brasil_____	75
Figura 9 - Jornal Bom Dia – edição de 8/09/2007_____	90
Figura 10 - Jornal do Consumidor_____	93
Figura 11 - Mapa de São José do Rio Preto elaborada por Ugolino Ugolini_____	99
Figura 12 - Mapa do Brasil, Estado de São Paulo, Região Administrativa e Município_____	100
Figura 13 - Localização de São José do Rio Preto no Estado de São Paulo_____	101

Figura 14 - Vista de São de São José do Rio Preto_____	101
Figura 15 – Quadro Encol_____	112
Figura 16 – Implosão das torres Portugal e Espanha_____	113
Figura 17 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos_____	114
Figura 18 – Portal de entrada do Condomínio Bourganville_____	115
Figura 19 – Vista em destaque o Condomínio Bourganville_____	116
Figura 20 – Portaria do loteamento fechado Jardim do Cedro_____	117
Figura 21 – Vista do Jardim do Cedro_____	118
Figura 22 – Entrada do loteamento fechado Village Santa Helena_____	118
Figura 23 – Vista do loteamento fechado Village Santa Helena_____	119
Figura 24 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos_____	119
Figura 25 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 1991 à 2000_____	120
Figura 26 – Portal do loteamento fechado Parque Residencial Damha_____	121
Figura 27 – Vista do loteamento fechado Village Santa Helena_____	121

Figura 28 – Vista do loteamento fechado Condomínio Recanto Real_____	122
Figura 29 – Planta do Condomínio Recanto Real_____	122
Figura 30 – Vista sistema de lazer do Condomínio Recanto Real_____	123
Figura 31 – Vista do Condomínio Resid. Padilha I_____	123
Figura 32 – Vista do Condomínio Resid. Padilha II_____	124
Figura 33 – Vista do Condomínio Resid. Padilha III_____	124
Figura 34 – Vista geral do Condomínio Resid. Padilha III_____	125
Figura 35 – Portal de entrada do Village de La Montagne_____	126
Figura 36 – Portal de entrada do Green Village I_____	126
Figura 37 – Vista do Green Village I em destaque_____	127
Figura 38 – Vista do portal de entrada – Vila Borghese _____	127
Figura 39 – Vista dos condomínios Vila Borghese 1, 2 e 3_____	128
Figura 40 – Portal de entrada do Condomínio Village Flamboyant_____	129
Figura 41 – Vista do Green Village II em destaque_____	129
Figura 42 – Entrada do Condomínio Green Village II_____	130
Figura 43 – Entrada dos Condomínios Vale Verde 1 e 2_____	130

Figura 44 – Portal de entrada do Forest Hills_____	131
Figura 45 – Vista Forest Hills_____	131
Figura 46 – Vista do Condomínio Via Veneto_____	132
Figura 47 – Vista do portal de entrada – North Valley_____	133
Figura 48 – Vista Green Valley Edge City – North Valley_____	134
Figura 49 – Vista do portal de entrada do Condomínio Green Palm_____	134
Figura 50 – Vista geral do Condomínio Green Palm_____	135
Figura 51 – Vista do Condomínio Maria Cristina_____	135
Figura 52 – Portão de entrada do Condomínio Maria Cristina_____	136
Figura 53 – Vista geral do Condomínio Maria Cristina_____	136
Figura 54 – Portal de entrada do Condomínio Residencial Márcia (Damha III)_____	137
Figura 55 – Vista geral do Condomínio Residencial Márcia (Damha III)_____	137
Figura 56 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 2001 à 2007 _____	138
Figura 57 – Vista do Condomínio Figueira_____	139
Figura 58 – Vista do portal de entrada do Condomínio Figueira_____	139

Figura 59 – Rua fechada por muro do Jardim Vista Alegre (Figueira)	140
Figura 60 – Rua fechada por muro do Jardim Vista Alegre (Figueira)	140
Figura 61 - Planta do Loteamento Jardim Vista Alegre (Figueira)	140
Figura 62 – Vista do Condomínio Green Village – West Valley	141
Figura 63 – Vista do Condomínio Harmonia Residence	142
Figura 64 – Portal de entrada do Condomínio Harmonia Residence	142
Figura 65 – Vista do Condomínio Green Village – South Valley	143
Figura 66 – Vista do Condomínio Residencial Terra Nostra – Cambuí	144
Figura 67 – Vista do portal de entrada – Las Palmas	145
Figura 68 – Vista do Residencial Las Palmas	145
Figura 69 – Vista geral de Villagio Maria Stella	146
Figura 70 – Portal de entrada dos condomínios Villagio Maria Stella, Jardim de Athenas e Jardins de Barcelona	146
Figura 71 – Vista geral do Villagio Maria Stella	147
Figura 72 – Portal de entrada do condomínio Parque Residencial Damha IV	148

Figura 73 – Portal de entrada do Condomínio Green Village III_____	148
Figura 74 – Vista geral do Condomínio Green Village III_____	149
Figura 75 – Folder de propaganda para venda do Green Village III_____	149
Figura 76 – Portal de entrada do Residencial Gaivota_____	150
Figura 77 – Vista geral do Condomínio Village Rio Preto_____	151
Figura 78 – Portaria do Condomínio Village Rio Preto_____	152
Figura 79 – Portal de entrada do Village Rio da Prata_____	152
Figura 80 – Vista geral do Village Rio da Prata_____	153
Figura 81 – Portal de entrada do Condomínio Gardem Village_____	153
Figura 82 – Tipologia da casa com área de 58,64 m2 – Planta Casa B1_____	154
Figura 83 – Tipologia da casa com área de 58,64 m2 – Planta Casa B3_____	154
Figura 84 – Tipologia da casa com área de 66,91 m2 – Planta Casa C_____	154
Figura 85 – Ilustração de fachada - Gardem Village_____	155
Figura 86 – Ilustração da área de lazer - Gardem Village_____	155
Figura 87 – Ilustração da área de lazer - Gardem Village_____	155
Figura 88 – Imagem da construção do Gardem Village_____	156

Figura 89 – Vista geral do Village Rio da Prata_____	156
Figura 90 – Vista geral do Jardins de Athenas_____	157
Figura 91 – Portal de entrada do condomínio Jardins de Athenas _____	157
Figura 92 – Folder do Condomínio Eco Village I _____	158
Figura 93 – Vista do Condomínio Eco Village I _____	159
Figura 94 – Vista do portal de entrada – Cond. Amazonas _____	159
Figura 95 – Vista do Condomínio Residencial Amazonas_____	160
Figura 96 – Tipologia da construção do Residencial Amazonas_____	160
Figura 97 – Folder do Condomínio Residencial Amazonas_____	161
Figura 98 – Vista do condomínio Terra Nova Belvedere I _____	162
Figura 99 - Casa com três dormitórios e área construída de 72 m ² _____	162
Figura 100 - Casa com dois dormitórios e área construída de 56 m ² _____	163
Figura 101 – Tipologia das fachadas das casas do Terra Nova Belvedere I _____	163
Figura 102 – Vista do condomínio Damha V _____	164
Figura 103 – Vista do condomínio Damha V _____	165
Figura 104 – Portaria do Condomínio ECO Village _____	165

Figura 105 - Folder do Parque da Liberdade_____	166
Figura 106 - Portal de entrada do Parque da Liberdade_____	167
Figura 107 - Planta do Parque da Liberdade_____	168
Figura 108 - Tipologia de fachadas do Parque da Liberdade_____	169
Figura 109 - Tipologia da casa com 46,72m ² – 2 dormitórios do Parque da Liberdade_____	170
Figura 110 - Tipologia da casa com 58,30m ² – 2 suítes do Parque da Liberdade_____	170
Figura 111 - Tipologia da casa com 58,30m ² – 3 dormitórios do Parque da Liberdade_____	171

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – Percentual de Urbanização no Brasil – 1940 a 2000 _____ 76

GRÁFICO 2 – Evolução da população e índice de violência/100 mil hab.
_____ 106

GRÁFICO 3 – Número de loteamentos fechados e condomínios horizontais
fechados implantados em S.J. Rio Preto _____ 110

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – Diferença entre Loteamento fechado e Condomínio Fechado_____	48
QUADRO 2 – Comparativo entre condomínio urbanístico e loteamento com acesso controlado_____	66
QUADRO 3 - Faculdades que oferecem Cursos de Graduação em São José do Rio Preto – ano 2006_____	102
QUADRO 4 - Faculdades que oferecem Cursos de Pós-Graduação em São José do Rio Preto – ano 2004_____	102
QUADRO 5 – Saldo Migratório e Taxa de Migração por mil Habitantes em 2000_____	102
QUADRO 6 – População, Taxa de Urbanização e Taxa de Crescimento Geométrico Anual, Município de São José do Rio Preto e Estado de São Paulo_____	103
QUADRO 7 - Projeção de População Residente em 1º de julho – São José do Rio Preto-SP. 2000_____	103

QUADRO 8 - Distribuição de renda, Renda Média *per capita* e índices
de indigência e pobreza - 1991/2000 _____ 104

QUADRO 9 – Loteamentos Fechados implantados em São José do Rio Preto -
SP _____ 107

QUADRO 10 – Condomínios Horizontais implantados em São José do Rio
Preto-SP. _____ 109

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

APP - Área de Preservação Permanente

Art. - artigo

BNH – Banco Nacional da Habitação

CEPAM - Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental

CF - Constituição da República Federativa do Brasil

CNUMAD - Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento

CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente

CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico

COPANT - Comissão Panamericana de Normas Técnicas

C.P.D.D – Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento

COSEMA - Conselho Estadual do Meio Ambiente

CTB - Código de Trânsito Brasileiro

DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica

DEPRN – Departamento Estadual de Proteção aos Recursos Naturais

EIA - Estudo de Impacto Ambiental

GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

I.A.B – Instituto dos Arquitetos do Brasil

IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal

IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

IBGE – Instituto brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural

LF - Lei Federal

m - metro

m² - metro quadrado

Mcidas - Ministério das Cidades

MPV - Medida Provisória

NBR - Norma Técnica Brasileira

Obs - observação

PL - Projeto de Lei

PM – Prefeitura Municipal

PMSJRP – Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto

SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SH - Secretaria de Estado da Habitação

SMA - Secretaria de Estado do Meio Ambiente

STF - Supremo Tribunal Federal

Sumário

<i>LISTA DE FIGURAS</i>	<i>i</i>
<i>LISTA DE GRÁFICOS</i>	<i>ix</i>
<i>LISTA DE QUADROS</i>	<i>x</i>
<i>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS</i>	<i>xii</i>
<i>RESUMO</i>	<i>1</i>
<i>ABSTRACT</i>	<i>2</i>
<i>INTRODUÇÃO</i>	<i>3</i>
<i>CAPÍTULO 1- O MORAR EM FORTIFICAÇÕES</i>	<i>9</i>
<i>1.1 - O Retorno à Cidade Medieval</i>	<i>10</i>
<i>1.1.1 – As Fortificações no Período Medieval</i>	<i>10</i>
<i>1.1.2 – O Subúrbio e as Gated Communities</i>	<i>15</i>
<i>1.2 – Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados</i>	<i>24</i>
<i>CAPÍTULO 2 – LOTEAMENTOS OU CONDOMÍNIOS?</i>	<i>29</i>
<i>2.1 – Elementos Teóricos</i>	<i>30</i>
<i>2.1.1 – O Parcelamento do Solo</i>	<i>30</i>
<i>2.2 – A Natureza Jurídica</i>	<i>32</i>
<i>2.2.1 – O Loteamento Fechado</i>	<i>35</i>
<i>2.2.2 – O Condomínio Horizontal</i>	<i>44</i>
<i>2.2.3 – O Condomínio Horizontal de Lotes</i>	<i>46</i>
<i>2.2.4 – O Espaço Público (ou será privado) nos Loteamentos Fechados</i>	<i>48</i>
<i>2.2.5 – Considerações</i>	<i>52</i>

2.3 – Os Loteamentos Fechados e os Condomínios Horizontais na Revisão da Lei nº 6.766/79 _____	53
2.3.1 – Novas Diretrizes do Parcelamento do Solo – Condom. Urbanísticos_	56
CAPÍTULO 3 – A TERRA E A CIDADE _____	67
3.1 – A Propriedade da Terra no Brasil _____	68
3.2 – O Valor da Terra _____	76
3.3 – A Terra e a Legislação Municipal _____	79
CAPÍTULO 4 – OS PARAÍSO PRIVADOS _____	86
4.1- A violência Urbana e O Morar com Segurança _____	87
4.2 – O Status e o processo de Consumo _____	94
4.3 – São José do Rio Preto _____	96
4.3.1 – O período 1971 à 1980 _____	114
4.3.2 – O período 1981 à 1990 _____	117
4.3.3– O período 1991 à 2000 _____	120
4.3.4– O período 2001 à 2007 _____	137
CONSIDERAÇÕES FINAIS _____	172
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS _____	178

RESUMO

Nos últimos cinquenta anos verificou-se um elevado êxodo rural no Brasil e desde as últimas décadas do século passado estamos presenciando o êxodo urbano das classes de melhor renda para fora do centro, buscando os espaços fechados e enclausurados, onde procuram se protegerem e se isolarem do indesejado (violência, miséria, insegurança, etc.), criando ilhas particulares de privilégios. A presente pesquisa tem como objetivo estudar a dinâmica de produção e expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, tomando como estudo de caso a cidade de São José do Rio Preto, que apresenta uma dinâmica de crescimento vertiginoso dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em seu tecido urbano (48 condomínios). O principal objetivo é estudar a produção desses empreendimentos, compreender suas origens, evolução, relação causal dessa produção e analisar as legislações específicas.

Palavras-chave: condomínios horizontais, loteamentos fechados, legislação, mercado de terras, São José do Rio Preto.

ABSTRACT

In the last fifty years there has been a high exodus rural in Brazil and from the last decades of the last century are witnessing the exodus urban classes of the better income out of the center, seeking enclosed spaces, which seek to protect and isolate whether the unwanted (violence, poverty, insecurity etc), creating private island of privileges. This research aim is to study the dynamics of production and expansion of gated communities, having as a study case the city of São José do Rio Preto, which presents a dynamic of vertiginous growth of gated communities in their urban area (48 gated communities). The main is to study the production of the businesses, understand their origins, evolution, causal relationship of that production and analyze the specific laws.

Keywords: gated communities, laws, land market, São José do Rio Preto.

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A ocupação do espaço urbano no Brasil deu-se e continua ocorrer de forma desordenada, com construções que agridem os padrões urbanísticos mínimos. A cidade é local onde se desenvolvem os mais variados aspectos da vida humana, tal como a economia, as manifestações culturais, a política e sobretudo o social.

O fenômeno da expansão dos chamados condomínios horizontais fechados, antes incrustados nas grandes metrópoles, começa a se manifestar, com frequência, também no cotidiano das cidades médias brasileiras.

O aumento da violência e da insegurança nos espaços públicos, aliado a busca pelo status e pela exclusividade, constitui fortes argumentos para a auto-segregação das elites. Observa-se com esse fenômeno a incapacidade do poder público em adotar políticas públicas de integração social, melhoria da qualidade de vida e controle do crescimento urbano de forma geral. Nesse caso, as legislações urbanas acabam defendendo os interesses e exigências das elites.

Nas sociedades capitalistas, o solo urbano sempre foi tratado como uma mercadoria qualquer. O Brasil com o processo de urbanização verificado no século passado, inicia o século XXI com a configuração mais urbana de sua história. Essa urbanidade demandou espaço físico (a “mercadoria solo”), ocasionando a expansão espacial das cidades e conseqüentemente aparecendo as exclusões, segregações e desigualdades.

A auto-segregação de parte da população propicia o isolamento entre os habitantes de alto e baixo poder aquisitivo, não só no local de moradia dentro do espaço urbano, mas em todos os campos das relações de convivência (ou não?) dentro da cidade aberta.

A parcela mais abastada da sociedade busca se manter entre os iguais, ao morarem numa mesma região, mesmo bairro, mesmo condomínio, freqüentar as mesmas escolas, academias, clubes e restaurantes. Separando seus espaços de forma distinta e criando espaços muito particulares. No que diz respeito às escolhas do local de moradia, a distância do centro da cidade deixa de ser uma variável com forte representatividade na escolha.

São José do Rio Preto é hoje uma cidade mais diversificada e complexa do que quando surgiu o primeiro empreendimento fechado na cidade. O modelo centro-periferia era suficiente para identificar as desigualdades no seu tecido urbano.

A expansão das vias de trânsito para automóveis, e os meios de comunicação, encurtaram as distâncias e as escolhas deixaram de ser determinadas pela natureza e passaram a ser pela localização, gerando uma nova configuração urbana na figura dos condomínios e loteamentos fechados.

A proposta de estudar os condomínios horizontais e loteamentos fechados, levou-nos durante o levantamento dos dados e da revisão bibliográfica, a questionar o espaço urbano e suas formas de apropriação, bem como a legislação pertinente ao objeto estudado.

O assunto envolve um forte teor ideológico, como os diversos temas ligados ao urbanismo. Nesse contexto, Lefebvre (1969) nos traz uma apurada colocação em relação às pendências ligadas ao urbanismo:

- o urbanismo dos homens de boa vontade (arquitetos e escritores), que privilegiam o aspecto humano da cidade;
- o urbanismo dos administradores, que afasta o aspecto humano em detrimento de um urbanismo tecnocrático;
- o urbanismo dos promotores de vendas, que promovem um

“novo estilo de vida”, visando o lucro.

O deslocamento da classe de melhor poder aquisitivo para fora do centro das cidades, associado ao medo da violência, levou as pessoas a buscarem uma forma de se viver com maior segurança. O mercado imobiliário alimentou essa tendência introduzindo os mais variados tipos de empreendimentos fechados, mas essa tendência não se configurou somente pela “mão invisível do mercado”, mas também foi alimentada pelos responsáveis pelo poder público, que implantaram uma rede de estradas e avenidas, que possibilitam não só o transporte de cargas, mas também facilitou a circulação das pessoas, que passaram a residir e trabalhar quase sempre em lugares distintos e distantes.

O objetivo geral desse trabalho é o estudo da expansão e aspectos legais dos empreendimentos denominados loteamentos fechados e condomínios horizontais em São José do Rio Preto-SP.

O problema central da pesquisa foi identificar as causas que levaram a camada de maior poder aquisitivo procurar por moradia em ambientes enclausurados, uma vez que a cidade de Rio Preto não é considerada violenta, conforme pesquisa do Instituto Fernand Braudel para cidades com mais de cem mil habitantes no estado de São Paulo, onde num total de 60 cidades pesquisadas, Rio Preto ocupa a posição de número 42.

A realização dessa dissertação iniciou-se com levantamentos iconográficos (mapas, fotos antigas, imagens de satélite), de acervos pessoais, dados do IBGE, fundação SEADE, Câmara Municipal e Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, arquivo municipal e imprensa local. Também foram realizados levantamentos de dados a respeito da legislação específica dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, análise dos processos

protocolados na prefeitura, consultas no mercado imobiliário e, em seguida, o levantamento bibliográfico a fim de encontrar um conjunto de conceitos, princípios e significados sobre esses empreendimentos, dando prioridade a trabalhos sobre cidades de porte médio com questões relacionadas. Após esse levantamento, avaliou-se as tendências de crescimento desse modo de habitar a cidade no processo de expansão urbana no município de São José do Rio Preto.

Estruturou-se essa dissertação em quatro capítulos. O Capítulo 1 retoma o processo histórico pelo qual as cidades foram constituídas no período da Idade Média, destacando que a busca por moradias em ambientes murados e protegidos, não são fatos novos e atuais. Enfatiza ainda o contexto econômico e social produzido pelas comunidades que habitavam as fortalezas. Destaca o início dos condomínios horizontais e loteamentos fechados no Brasil, abordando a literatura que constatou o primeiro loteamento fechado no mercado imobiliário.

O Capítulo 2 discute os aspectos teóricos das modalidades de parcelamento do solo, embasando teoricamente a definição de cada um. Destaca ainda a natureza jurídica e os aspectos legais dos condomínios e loteamentos fechados, discutindo a legalidade ou não da privatização dos espaços públicos, bem como uma análise dos loteamentos fechados e dos condomínios horizontais na revisão da Lei nº 6.766/79.

O terceiro capítulo trata da questão da terra e da cidade no Brasil, inicia com o estudo do processo histórico da propriedade da terra e as conseqüências que a forma de posse e propriedade transformaram o valor da terra. Perpassa também na questão da legislação municipal na configuração do espaço urbano de São José do Rio Preto, bem como da influência das leis que facilitaram a auto-segregação da população de maior poder aquisitivo.

O Capítulo 4 reflete sobre a vida no mundo dos paraísos artificiais (condomínio horizontais e loteamentos fechados), considerando a violência urbana e o morar com segurança, bem como o processo de consumo e o status que a moradia nesse espaço confere. Aborda os aspectos históricos e sociais da cidade de Rio Preto, bem como trata da caracterização dos condomínios horizontais e loteamentos fechados implantados até hoje.

Finalmente as considerações finais apresentam um balanço final dos resultados obtidos e reflexões a cerca das principais causas do problema.

CAPÍTULO 1
O MORAR EM FORTIFICAÇÕES

CAPÍTULO 1- O MORAR EM FORTIFICAÇÕES

1.1 O retorno à cidade medieval

1.1.1 – As fortificações no período medieval

Fortalezas muradas são mais velhas do que a própria formação da cidade em si. Por volta do ano 300 a.C., as primeiras fortalezas muradas foram construídas na Inglaterra pelos romanos. Soldados de Roma, depois de terem servido ao exército, recebiam terras com a função de defender os territórios conquistados. As famílias romanas se juntavam e construíam muralhas e outras defesas, que eram utilizadas contra invasões externas e, sobretudo para se defenderem dos moradores locais.

A decadência do Império Romano do Ocidente, apressado pelas invasões bárbaras e pelo cristianismo, dá início ao período denominado Idade Média. As atividades nas cidades tornaram-se restritas e cada vez mais as vidas de seus moradores estavam sujeitas a invasões, e assim, diminuindo drasticamente sua população, ocasionada pela fuga para o campo, onde um casebre valia mais que um palácio na cidade.

Com a queda do Império Romano a Europa sofreu profundas transformações e perdas, não só culturais como também de vidas humanas, modificando profundamente suas estruturas políticas. As cidades que Roma havia colonizado ou governado, interligadas por estradas que outrora lhe deram riquezas e segurança, transformaram-se no caminho mais fácil para a conquista bárbara.

A vida urbana se deteriorou e a cidade deixou de funcionar como centro de produção e comércio. A economia caminhou para a ruralização e passou a girar em torno da vida agrária e começa a apresentar características do modo de produção feudal, onde predominava uma economia de produção

e troca local. A sociedade rural, antes dos campos começarem a produzir excedentes, nada mais ambicionava do que a auto-suficiência local de cada comunidade, que Benevolo (1983) assim contextualiza:

O efeito mais evidente da crise econômica e política, nos cinco primeiros séculos depois da queda do império romano, é a ruína das cidades e a dispersão dos habitantes pelos campos, onde podem extrair da terra seu sustento (BENEVOLO, 1983, p. 252).

A população volta a crescer rapidamente, e assim as cidades que tinham uma população muito menor, tornam-se dependentes em recursos da produção do campo e neste sentido, as cidades medievais eram como parasitas do meio rural.

O mundo rural se voltava para a cidade por motivos econômicos, como local onde se podia enviar os jovens para adquirirem formação nas indústrias artesanais ou simplesmente a procura de trabalho. A vida no campo deixa de ser tão atraente como na cidade povoada, rapidamente as cidades e vilas cresceram e (...) *em algumas regiões no século XIV, metade da população foi desviada das atividades agrícolas para as comerciais e industriais* (BECKER, 1973, p. 276). Todas essas transformações ocasionaram uma marcante desagregação social.

A necessidade de proteção contra os ataques súbitos levou ao redescobrimto da mais antiga salvaguarda urbana, a muralha, que passou a ser mais útil que uma grande quantidade de guerreiros e com função primordial de defesa militar, que Matthew (1997) definiu assim:

Só a partir do século IX que os novos centros de população descobrem a utilidade de defender as cidades. Os Vikings, que sitiaram Paris em 886-88, foram detidos pelas muralhas, em Inglaterra, mais ou menos na mesma época, Alfredo inventou uma maneira de cercar as cidades com muralhas e armas com força militar recrutados localmente (MATTHEW, 1997, p. 106).

A segurança de uma fortaleza, anteriormente só era conseguida com a construção em um sítio escolhido pelas vantagens oferecidas pelo terreno, tais como: terrenos com somente uma possibilidade de acesso ou rochedo e encostas íngremes, podia também ser conseguida nas terras de relevo mais plano com a construção pelos moradores de um muro de tijolos ou pedras, ou até mesmo uma paliçada de madeira, muitas vezes rodeada por um fosso. Aldeias e cidades de todos os tamanhos procuravam erguer obstáculos à ação do inimigo, mesmo que isto significasse imensos sacrifícios financeiros. Já nas aldeias mais simples, a população construía suas casas em círculos e reduziram ao máximo as aberturas para o exterior, a fim de dificultarem a ação dos invasores (Silva 1990:41), mas Le Goff (1995) salienta que:

Nem todas as cidades medievais foram cercadas por muralhas; muitas só foram inteiramente após 1340, sob o efeito da Guerra dos Cem Anos. Ao contrário, numerosas aldeias foram fortificadas. E, não obstante, a muralha foi o elemento mais importante da realidade física e simbólica das cidades medievais (LE GOFF, 1995, p14-15).

As fortificações, uma evolução da arquitetura militar, passaram a representar para a população em geral uma forma de proteção imediata, pois assim, tinham tempo para organizarem tanto sua resistência quanto para que as forças do soberano local pudessem intervir, sentiam-se assim mais seguros na cidade, que Le Goff contextualiza assim:

A cidade da Idade Média é um espaço fechado. A muralha a define. Penetra-se nela por portas e nela se caminha por ruas infernais que, felizmente, desembocam em praças paradisíacas. Ela é guarnecida de torres, torres das igrejas, das casas dos ricos e das muralhas que a cercam. Lugar de cobiça a cidade aspira à segurança. Seus habitantes fecham suas casas à chave, cuidadosamente, e o roubo é severamente reprimido... (LE GOFF, 1988, p.71).

As perturbações ocasionadas pelas ondas de invasões e o aumento da autonomia das grandes propriedades rurais, provocam a crise do poder centralizado. As prerrogativas e mecanismos de governo passam para o

âmbito da nobreza local, a sociedade passa a ser estamental, ou seja, cada pessoa estava presa ao seu “status”, à sua posição na sociedade.

Tendo de fazer frente às invasões, as cidades ficaram restritas às suas muralhas e, à medida que sua população crescia, suas ruas se estreitavam e os espaços livres desapareciam com a demanda por novas moradias, que assim Matthew se refere:

Dentro do espaço limitado da cidade, cada parcela de terreno tinha um valor potencial elevado e, quanto mais perto se encontrava do centro de comércio, mais desejável se tornava. Em vez de demolir as muralhas, faziam-se todos os esforços possíveis para utilizar ao máximo os terrenos dentro da cidade (MATTHEW, 1997, p.131).

A cidade medieval passou a concentrar cada vez mais poder econômico, com a força humana e as armas de defesa. Seus habitantes tinham algo por que combater: suas casas que haviam construído, a liberdade conquistada, pois “o ar da cidade liberta” e a cidade que habitavam, que muitas vezes tinham ajudado a criar. A procura de trabalho e “liberdade” afluí para as cidades uma parte considerável da população que vivia no campo. Este fluxo de novos moradores, com demanda por locais para se instalarem, faz dos proprietários de terrenos não ocupados, os novos agentes produtores imobiliários, que Menjot e Boucheron (2005) contextualizam:

Nas aglomerações antigas e nas formações progressivas, espaços vazios, situados entre núcleos de formação, são também progressivamente e voluntariamente urbanizados por proprietários desejosos de tornar rentável o solo que possuem e de reforçar seu poder face a outros indivíduos ou instituições proprietárias de terrenos na cidade. Eles criam, assim, loteamentos de plano regular, constituídos de um número variável de lotes condicionados, de forma e de dimensão nem sempre idênticas (MENJOT E BOUCHERON, 2005, p.25)

A necessidade de segurança transforma-se em um valor comum na Idade Média, passa a ser uma obsessão urbana e a cidade torna-se um pólo de atração de segurança, com suas muralhas e forças de defesa, que Le Goff (1988) assim descreve:

Antes de suas muralhas, a cidade se arma pouco de uma força de segurança encarregada de velar pela tranqüilidade de seus habitantes e de controlar os ataques externos. Muros e homens armados velam pela cidade (LE GOFF, 1988, p.72).

Como nos dias atuais, os agentes produtores imobiliários do período medieval, que em vista das incursões bárbaras, do banditismo, das guerras e da violência, vendiam o ideal de uma cidade segura, através da imagem simbólica de uma arquitetura militar e da privatização de sua defesa (FRANCO JÚNIOR, 2002, p.16).



Figura 1 – Condomínio Dahma III
– São José do Rio Preto-SP.
Fonte: Google Earth – 2006



Figura 2 – Muralha da cidade medieval
de Lugo – Espanha.
Fonte: Google Earth – 2006

Analisando as figuras acima, onde identifica-se um condomínio contemporâneo e uma cidade do período medieval preservada até os dias atuais, observam-se estruturas que caracterizavam as cidades medievais, que atualmente encontram-se presentes na maioria das grandes e médias cidades no Brasil, na figura dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados, identificados pela barreira física dos muros em seus perímetros, como as muralhas do período medieval.

Lemos, Scarlato e Machado (2002), menciona alguns dos elementos comuns encontrados nesses espaços urbanos, afirmando que:

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

O primeiro a destacar é o valor outorgado à segurança, isto decorrente da preocupação com a propriedade privada e claro também com a própria vida.

(...) A muralha trouxe também um outro valor a destacar: o interesse pelo bem comum. Dentro desses recintos, verdadeiras <<ilhas de paz>>, a consciência de liberdade e comunidade se tornam valores urbanos.

(...) Deste primeiro elemento, derivamos um segundo que é o fato de serem redutos de populações de considerável poder aquisitivo, que no paralelo que traçamos com as cidades da Idade Média eram os sítios da nobreza, ou seja lugares com alto poder de consumo (LEMOS, SCARLATO e MACHADO, 2002, p. 218-219).

1. 1.2 – O Subúrbio e as Gated Communities

O uso do termo subúrbio teve sua origem na forma de designar os espaços situados fora dos muros e que se situavam nas cercanias dos burgos, ou seja, sub-burgo, onde eram segregados os indivíduos indignos de compartilhar o espaço interno das muralhas dos burgos. Desde o período medieval as cidades reservam seus subúrbios para o desenvolvimento das atividades consideradas indignas, sujas, poluentes e para moradia da classe de menor poder aquisitivo.

No Brasil desde o século XIX, segundo Freire (1968) em seu livro *Sobrados e Mucambos*, esta é uma forma corrente de urbanização, onde a construção de mucambos, palhoças e cortiços espalhados pelas zonas de subúrbios mais desprezadas da cidade, formam aldeias de casebres um por cima do outro, numa total situação anti-higiênica, contrastando com os sobrados e chácaras situados em locais isolados e com grandes espaços.

Diferentemente da elite medieval, o espaço fora da cidade para os gregos da antiguidade, era o local de paz e descanso, enquanto que para os romanos o subúrbio era o local de refúgio para escapar do ar fétido, do barulho e da vida urbana, onde construía suas vilas, ginásios e academias (TUAN, 1980).

Na Europa a partir do século XVIII, principalmente na Inglaterra devido a Revolução Industrial, as cidades sofreram transformações com a rápida urbanização ocorrida nesse período. O crescimento populacional com conseqüente procura por moradias, ocasionou um adensamento habitacional elevado, pois a expansão territorial não acompanhava o número de habitantes que chegavam na cidade. Mesmo por que, se a cidade se expandisse muito não haveria condições de percorrer a pé as distâncias entre o locais de moradia e trabalho.

Sposito (1994), apresenta as conseqüências das transformações ocorridas no espaço das cidades assim:

Cem anos após a revolução industrial, o chamado centro guardava a sua estrutura original, com seus monumentos, suas ruas estreitas, algumas casas pequenas e compactas, jardins e pátios anexos às áreas residenciais dos mais ricos. Estes foram abandonando, aos poucos, o centro, onde se amontoavam trabalhadores pobres e recém-migrados do campo. Nos pátios e jardins eram feitas novas construções – casas, indústrias, barracões – tornando a densidade elevadíssima (SPOSITO, 1994, p. 56).

Nas cidades coabitavam no mesmo espaço diferentes classes sociais que, muitas vezes, compartilhavam a mesma casa ou eram vizinhos e compravam no mesmo comércio. Grande parte das habitações eram pequenas e muito próximas uma das outras ou até mesmo construídas geminadas, sem espaço ao redor para que tivessem iluminação e ventilação suficientes. Além disso, a maioria dessas casas, localizavam-se próximo das indústrias e estradas de ferro, fontes de fumaça, barulho e poluição dos rios (Sposito, 1994).

As condições de higiene eram precárias e até mesmo a classe mais abastada sofreu, pois, circular nas ruas estreitas da cidade tornara-se difícil com a lama e o odor fétido que emanava dessas vias de terra, nas quais as crianças e porcos se misturavam ao lixo e ao esgoto a céu aberto.

A poluição e a falta d'água atingiam a todos na cidade e o poder público viu-se obrigado a estabelecer normas e executar obras para melhorar a qualidade de vida dos habitantes. Os ricos passaram a procurar os subúrbios das cidades e afastaram-se do centro na procura por ares mais limpos.

No final do século XVIII, começaram a se desenvolver nos arredores de Londres as *country villas*, onde setores das classes sociais de maior poder aquisitivo, sobretudo comerciantes e industriais, identificados por um certo “estilo de vida”², construíram suas casas no campo e nas bordas das vilas e cidades, distanciadas da linha da rua e acessadas por vias pavimentadas. Passaram a fazer do campo seu refúgio, como um novo local de residência ou para servir como segunda moradia. A mudança para o subúrbio foi uma fuga do desconforto, do que era prejudicial à saúde, da sujeira e dos congestionamentos.

O desenvolvimento industrial criou a urbanização, mas também a suburbanização, onde uma nova classe social que estava emergindo encontrou seu caminho fora do centro da cidade. No início do século XX, aparecem as primeiras *gardem cities* inglesas, construídas e administradas por grandes empresas imobiliárias, constituindo-se de ... *verdadeiros bairros suburbanos planejados, com casas situadas em ruas sinuosas que cortavam áreas bastante arborizadas* (Frúgoli Jr., 2002).

O desejo de morar perto da natureza e com as vantagens da vida urbana, marcada pela rejeição à grande cidade, foi expresso por Ebenezer Howard no ano de 1898 em seu livro *Tomorrow: A Peaceful Path to Social Reform*, que posteriormente foi reeditado como *Gardens Cities of Tomorrow*, onde Howard definiu sua cidade assim:

² Livre tradução do inglês da expressão *gentlmanly manner*

Uma cidade planejada para uma vida saudável e para indústria; de tamanho suficiente para permitir uma plena vida social, mas não grande demais, rodeada por um cinturão verde; o terreno todo de propriedade pública ou administrado pela comunidade (HOWARD, 1996, p. 26).

Segundo Howard (1996), a união entre a cidade e o campo seria a oportunidade de elevar o nível de saúde e bem estar e garantir o princípio de liberdade e valorização da natureza humana. Estabelece ainda três princípios básicos: eliminação da especulação da terra, que deveria pertencer à comunidade que alugaria seus terrenos; controle do crescimento e limitação da população em torno de 30.000 habitantes, devendo estar cercada por um cinturão agrícola formando um equilíbrio funcional entre a residência, comércio e indústria etc.

Marins (1998) discorrendo sobre o projeto original de Howard afirma que: (...) *era uma proposta de habitação suburbana para classes médias e pobres, idealizada para atenuar as precárias condições de moradia das grandes metrópoles industriais inglesas (MARINS, 1998, p. 181).*

Com o objetivo de promover a difusão das idéias da cidade jardim, em 1903 foi construída Letchworth e em 1920 Welwyn Gardem City, ambas próximas de Londres. Embora não tenham sido criadas outras cidades jardins, elas tornaram-se a base dos planos do programa oficial para as New Tows britânicas no início dos anos quarenta.

Inspirados no padrão urbanístico das cidades jardins de Howard, os americanos começam a implantar não mais os espaços destinados a classe operária como na Inglaterra, mas sim para os ricos e para uma grande parcela da classe média branca em ascensão.

O subúrbio americano teve suas raízes na Inglaterra do século XIX, mas difere do seu predecessor em caráter e intenção, como local de residência fixa já no início da industrialização, uma vez que a classe a ser

atendida nesses empreendimentos, diferentemente da inglesa, não tinha condição financeira para possuir uma segunda casa.

Mary Baumgartner (1988) realizou pesquisa de campo em um subúrbio americano de classe média e observou a existência de um código de sociabilidade, que definiu como “minimalismo moral”, adotado nos bairros de subúrbios onde há predominância da classe média branca americana. Esse código é baseado na “evitação”, ou seja, afasta-se do indesejado para evitar o conflito aberto entre pessoas de classes diferentes.

A classe média branca americana, fugindo das áreas mais centrais da cidade onde afloravam os problemas urbanos, como violência, concentrações étnicas e deterioração, passou a habitar os subúrbios estritamente residenciais, distantes dos locais de trabalho e com baixa densidade populacional. Isso (...) *resultou em vastos espaços que esgarçaram as fronteiras urbanas, sem vida pública significativa, segregados em termos de renda, etnia e estilo de vida* (FRÚGOLI JR., 2002).

Antes mesmo do final do século XIX, aparece nos Estados Unidos no ano de 1853 a primeira Gated Communities. Denominado “Llewellyn Park”, foi planejada para ser o primeiro enclave³ residencial exclusivo dos Estados Unidos e, em 1857 o empresário de Nova York Llewellyn Solomon Haskell⁴ funda o empreendimento situado em área distante do centro urbano (Nova York), com espaço para construir 173 residências localizadas em meio a majestosas árvores e riachos e, identificado como um lugar especial para viver em uma comunidade privada, com paz e calma – “valores que são muito raros no mundo de hoje”⁵.

³ Denominação dada por Caldeira (2003)

⁴ Ver sítio: <<<http://www.llewellynpark.com/History~93841~13266.htm>>>

⁵ Assim descrito no sítio da nota 6: “...values that are all too rare in today's world”

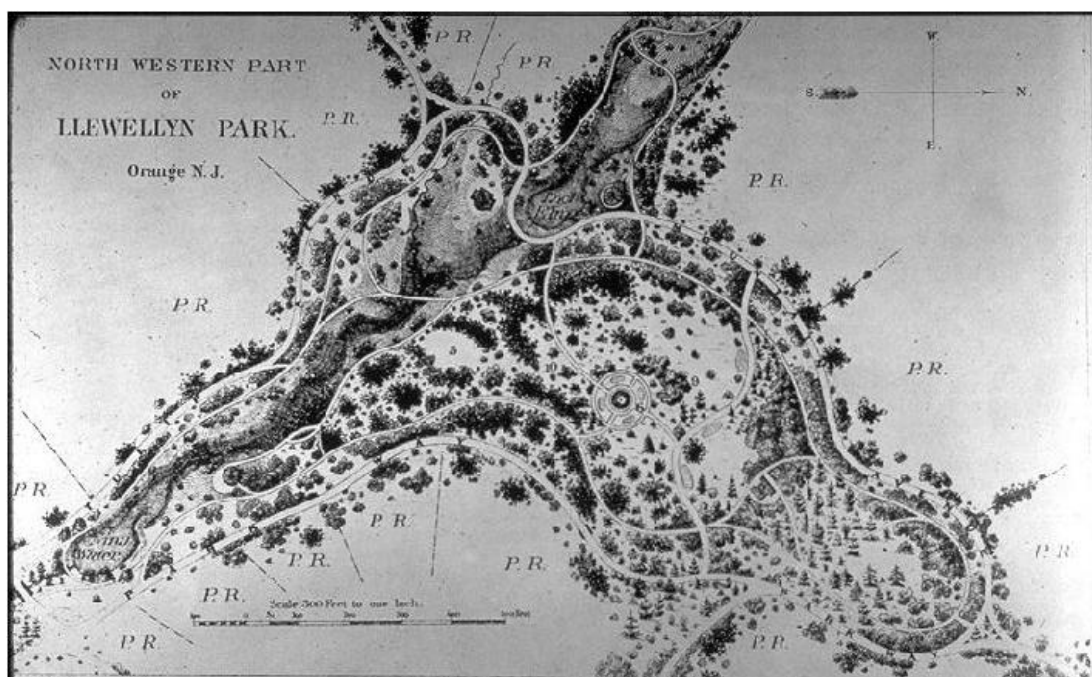


Figura 3 – O plano original de Llewellyn Park (1859)
Publicado por John W. Reps, *The Making of Urban America*, Princeton University Press: Princeton, New Jersey, 1965, p.340.
Fonte: <http://historyproject.ucdavis.edu/imageapplication/MarchanMajors.ctm>



Figura 4 – Entrada de Llewellyn Park em 1859
Publicado por John W. Reps, *The Making of Urban America*, Princeton University Press: Princeton, New Jersey, 1965, p.340.
Fonte: <http://historyproject.ucdavis.edu/imageapplication/MarchanMajors.ctm>

LLEWELLYN PARK



Figura 5 – Entrada de Llewellyn Park em 2007

Fonte: <<<http://www.llewellynpark.com/History~93841~13266.htm>>>

Posteriormente, houve a implantação nos Estados Unidos de outras Gated Communities como New York's Tuxedo Park e as ruas privadas de St. Louis, que foram construídas por ricos cidadãos para se isolarem dos indesejáveis aspectos da rápida industrialização da cidade (Blakely e Snyder, 1997), surgindo como um desdobramento do processo de suburbanização.

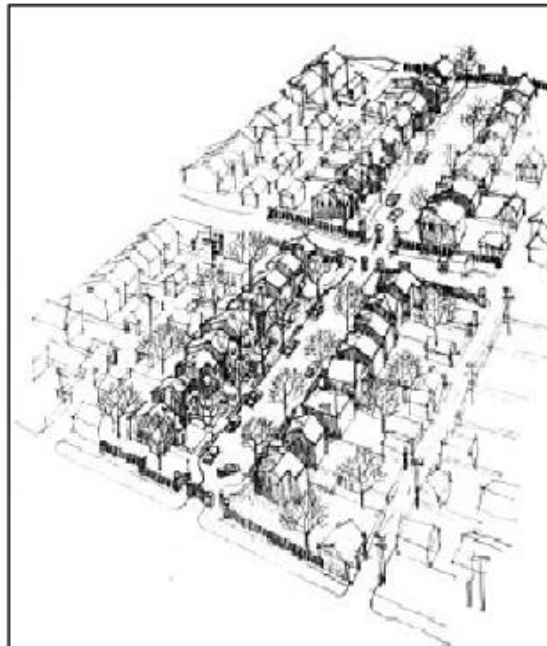


Figura 6 – Vista das ruas privadas de St. Louis

Fonte: Newman 1996, p. 14

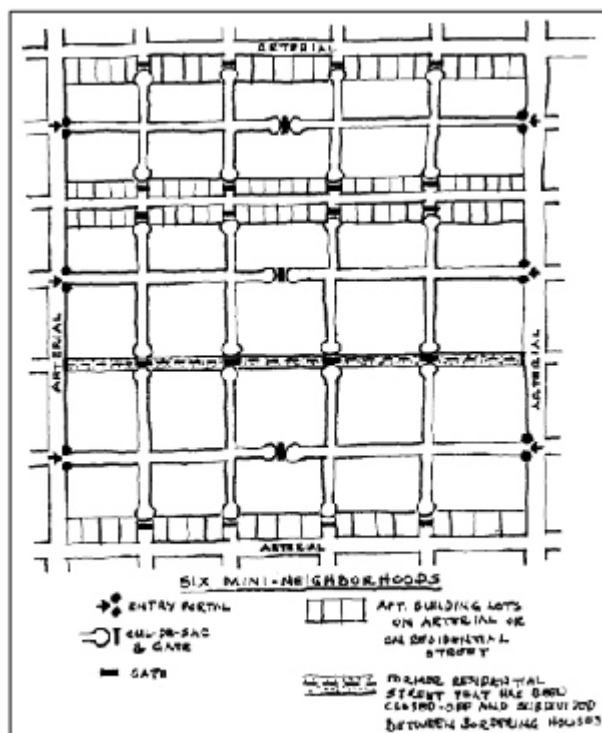


Figura 7 – Esquema de fechamento das ruas privadas de Dayton
 Fonte: Newman 1996, p. 45

Este modelo não ficou restrito aos Estados Unidos, expandiu-se e foi amplamente copiado em todos os continentes, o que tem chamado a atenção de pesquisadores, urbanistas e cientistas sociais de várias partes do mundo.

Caldeira (2003) nos traz uma idéia do crescimento desses empreendimentos pelos continentes:

De Johannesburgo a Budapeste, do Cairo à Cidade do México, de Buenos Aires a Los Angeles, processos semelhantes ocorrem: o erguimento de muros, a secessão das classes altas, a privatização dos espaços públicos e a proliferação das tecnologias de vigilância estão fragmentando o espaço da cidade, separando grupos sociais e mudando o caráter da vida pública de maneiras que contradizemos ideais modernos da vida urbana (CALDEIRA, 2003, p. 328).

O termo *Gated Communities* utilizado no livro *Fortress America: Gated Communities in the United States*, editado no ano de 1997, de autoria dos americanos Edward Blakely e Gail Snyder, tornou-se referência

internacional para designar os ambientes enclausurados, cercados por muros, com acesso controlado e providos de sistemas de segurança privada.

Blakely e Snyder (1997) assim conceituam as *Gated Communities*:

Gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents. They include new developments and older areas retrofitted with gates and fences, and they are found from the inner cities to the exurbs and from the richest neighborhoods to the poorest. Their gates range from elaborate two-story guardhouses staffed twenty-four hours a day to roll-back wrought-iron gates to simple electronic arms. Guardhouses are usually built with one lane for guests and visitors and a second lane for residents, who may open the gates with an electronic card, a code, or a remote control device. Some communities with round-the-clock security require all cars to pass the guard, issuing identification stickers for residents' cars. Others use video cameras to record the license plate numbers and sometimes the faces of all who pass through. Entrances without guards have intercom systems, some with video monitors, that residents may use to screen visitors. (BLAKELY e SNYDER, 1997, p. 2).⁶

Em outro trabalho, salientam que as *Gated Communities* podem ser classificadas em três categorias baseadas na motivação principal dos residentes. A primeira, motivada pelo estilo de vida e segurança, destinadas ao descanso e lazer, com campos de golf ou junto a clubes de campo. Numa outra categoria estão as comunidades destinadas a “elite”, onde os portões de um lugar seguro, simboliza prestígio e distinção. Tornam-se enclaves de ricos

⁶ Em livre tradução: *Gated communities* são áreas residenciais com acesso restrito nos quais os espaços públicos são privatizados. Elas são seguramente desenvolvidas, com perímetros demarcados normalmente por muros ou cercas, e com acesso controlado com a intenção de prevenir a entrada dos não residentes. Elas incluem antigas e novas áreas desenvolvidas com portões e cercas, e elas são encontradas tanto no interior como no exterior das cidades e desde vizinhanças ricas até as mais pobres. Seus portões vão desde elaboradas guaritas vigiadas vinte e quatro horas por dia, portões de ferro e até simples cancelas eletrônicas. As guaritas normalmente são construídas com uma entrada para convidados e visitantes e uma segunda para residentes, os quais podem abrir os portões com um cartão eletrônico, um código, ou com controle remoto. Algumas comunidades com ronda de segurança, exigem que todos os carros que passam pela guarda, identifiquem-se por cartões de residentes. Outros usam câmeras de vídeo para gravar os números da placa dos carros e algumas o rosto de todos que passam pela entrada. Entradas sem guardas possuem circuitos internos, alguns com monitores de vídeo, que os residentes podem usar para identificar os visitantes.

e famosos, um lugar de destaque na escala social. A terceira categoria é denominada de “zona de segurança”, onde o medo do crime e dos estranhos é a principal motivação para optarem por morar em uma fortificação defensiva. Essa categoria inclui a classe média que procura proteção para seus bens e sua propriedade, geralmente localizada na vizinhança da classe trabalhadora de baixa renda, de áreas deterioradas da cidade ou de complexos residenciais públicos, onde o crime é atuante (BLAKELY e SNYDER, 1995).

1.2 – Condomínios horizontais e loteamentos fechados

O Brasil entra no século vinte e um, com a configuração mais urbana de sua história, ocorrida principalmente a partir da segunda metade do século passado em função do grande êxodo rural. Isso ocasionou grandes transformações e novas estruturações no espaço urbano das cidades, com nítida divisão social desse espaço, onde as classes sociais passam a criar espaços muito particulares. Villaça (1998) indica a luta de classes como a maior força de estruturação do espaço urbano, manifestado pela segregação espacial.

A segregação nessa sociedade de classes passa a ser produzida pela luta social de interesses, assim, *(...) do ponto de vista político, a segregação é um produto e produtora do conflito social. Separa-se porque a mistura é conflituosa e quanto mais separada é a cidade, mais visível é a diferença, mais acirrado poderá ser o confronto* (ROLNIK, 1988, p. 48).

Atualmente, a desigualdade passa a ser um produto do processo de produção do espaço da cidade, as classes sociais se distanciam umas das outras, gerando áreas de expansão urbana onde a pobreza é confinada em bairros precários na periferia e separada das classes média e alta, que Gottdiener (1993) identifica assim:

(...) a segregação espacial de grupos sociais isentou a grande maioria da população de responsabilidade pelo menos afortunado, pois aquela não vive mais na vizinhança deste. O presente é testemunha da progressiva marginalização e confinamento espacial daqueles grupos sociais menos capazes de desempenhar um papel ativo na economia política (GOTTDIENER, 1993, p. 271).

Os primeiros condomínios no Brasil surgiram na cidade de São Paulo na Chácara Flora, destinados as classes média e alta. Já o primeiro loteamento fechado lançado no mercado que aparece na literatura é o Loteamento Alphaville no ano de 1974 (Lemos, 1994).

A construtora Albuquerque Takaoka S.A., procurando fazer frente à crise que se estabeleceu no mercado imobiliário, principalmente de prédios de apartamentos, sua especialidade, decidiu ampliar suas possibilidades de negócios e encontrou nos loteamentos de alto padrão um novo e promissor mercado.

Os empreendedores decidiram então lançar o Alphaville Residencial, como forma de atrair os possíveis compradores, a partir da apresentação de um projeto mais global, isto é, com centros residenciais (condomínios fechados), ao lado de centros empresarial e comercial.

Projetou-se e criou-se um novo espaço. Não foi colocado à venda só o terreno, mas um “novo estilo de vida”, uma “maneira moderna de morar”, “a valorização do verde”, “o contacto com a natureza”, “a segurança intra-muros”, deixando-se para trás a “poluição”, a “violência”, o “corre-corre”, a “desordem urbana”. O condomínio fechado surgia como uma nova concepção de morar numa cidade marcada pela insegurança (LEMOS, 1994, p. 226).

Baseada na experiência adquirida na construção de condomínios de edifícios de apartamentos, verificou que os moradores sentiam-se “engaiolados” com os muros ou as grades construídos no perímetro, pois se encontravam muito próximas dos edifícios. Daí a constatação da necessidade de se lançar mão de um novo “produto”, ou seja, o condomínio horizontal.

O empreendimento se consolidou e foi um sucesso de vendas, tornando-se como uma “grife ou um emblema”, pois basta dizer que é

residente deste empreendimento, para que seja identificado como integrante de um grupo seletivo da sociedade.

A fórmula do sucesso de lançamento desse novo produto imobiliário foi “exportada” para outras cidades como: Campinas, Belo Horizonte, Curitiba, Goiânia e Salvador.

A boa aceitação desse novo padrão urbanístico, levou investidores do mercado imobiliário a lançarem empreendimentos por todo o Brasil, principalmente nas últimas décadas do século passado. Provocando o êxodo urbano das classes altas para fora do centro da cidade, que buscam esses espaços fechados e enclausurados para se protegerem e se isolarem do indesejado (violência, miséria, insegurança etc). Assim, o condomínio aparece como uma “salvação” para os *problemas urbanos, embora esta salvação venha a liberar somente a uns poucos, aqueles que podem pagar seu ticket para o paraíso* (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 99).

Segundo Lemos; Scarlato; Machado (2002, p. 233):

(..) a classe abastada dirige-se a ocupar dos condomínios horizontais das áreas suburbanas da metrópole, onde pode simular que mora numa cidade do primeiro mundo, protegida por muros e um verdadeiro exército de seguranças, desfrutando de uma paisagem que imagina a volta ao passado. Ter uma <<consciência >> perpassada por um constante <<faz de conta>>, essa é a essência da cidade que podemos rotular de <<pós-moderna>> (LEMOS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p. 233).

Também habitantes de uma mesma região da cidade que moram próximos, mas são de diferentes estratos sociais, tendem a não circular ou interagir em áreas comuns:

Os condomínios fechados estão mudando consideravelmente a maneira de como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (CALDEIRA, 2003, p.258).

Nesse novo padrão de segregação espacial, os enclaves fortificados ancorados no medo, separam por muros e tecnologias de segurança as diferentes classes sociais no espaço urbano da cidade contemporânea, justificado assim por Caldeira (2003):

O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo “enclaves fortificados”. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento (CALDEIRA, 2003, p. 211).

Os novos espaços urbanos que aqui são tratados na forma de loteamentos fechados e condomínios horizontais (enclaves fortificados), cada vez mais estão localizados em áreas distantes da malha urbana, transformando-se em ilhas no meio do espaço rural, ou agrupados em áreas de valor agregado, seja paisagístico ou de localização, ou ainda, formando verdadeiros arquipélagos, tamanho o número de enclaves agrupados.

Sobarzo Miño (1999), conceitua que:

A conseqüência desta dinâmica é o surgimento de um espaço urbano fragmentado, segundo níveis socioeconômicos, onde a segregação, neste caso uma auto-segregação, intensificada pela exclusividade residencial e a distância espacial, provoca a produção da vida social em espaços privados nos quais se compartilha com iguais e é difícil ter consciência daqueles menos favorecidos pelo processo de crescimento. O condomínio residencial exclusivo surge como um claro exemplo desta dinâmica (SOBARZO MIÑO, 1999, p. 45).

Essa fragmentação começou a evidenciar-se timidamente nos anos 70 e, a partir da metade da década de 1980, ganha força e os condomínios passam a consolidar-se nas franjas urbanas e em regiões privilegiadas, saltando sobre a periferia pobre, tanto nas grandes como em médias cidades brasileiras. Isso aconteceu a partir de uma demanda por isolamento onde os iguais possam habitar com exclusividade. Assim, os condomínios passam a ser o sonho de consumo das camadas com renda mais alta da população.

Definindo os condomínios, Lima (2002) citando Santos (1981), associa os modelos racionalista-progressista e o culturalista de Choay (2000) a esses empreendimentos:

*Condomínios são **racionalistas** porque pretendem criar um ambiente urbano dissociado dos elementos da cidade real. São também totalitários e visam à eficiência. O espaço é planejado para um homem ideal e visa cumprir suas funções básicas. É também uma solução universal, independe da localização, pode ser localizado em qualquer lugar. Condomínios expressam o **culturalismo** porque pretendem criar um mundo fechado, com restrições para a população de fora de seus muros. A população máxima do condomínio é cuidadosamente prescrita; não é possível ocupar além do limite determinado. O número de unidades estabelece a quantidade de infraestrutura e serviços. Como uma espécie de complemento, existem muros vigiados e acessos controlados. Em alguns casos existem códigos secretos para o acesso, cartões eletrônicos e circuitos fechados de televisão. Em outros existe hora para fechar como nas cidades medievais (LIMA 2002, p.20-22).*

Para Santos (1981), o morador de um condomínio é *homogeneizado*, será mais um igual entre os de sua classe. Ainda na fase de projeto, o condomínio já identifica seus futuros moradores prevendo o seu gosto e as suas atividades, ou seja, junto com local de moradia, é vendida uma fórmula de vida urbana.

O ingresso no mundo dos condomínios não é dado por características atribuídas como cor, religião ou nome de família: o critério de seleção é puramente econômico (MOURA, 2003, p. 212).

CAPÍTULO 2
LOTEAMENTOS OU CONDOMÍNIOS?

CAPÍTULO 2 – LOTEAMENTOS OU CONDOMÍNIOS?

2.1 – Elementos Teóricos

2.1.1 – O Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo está inserido no contexto da urbanização brasileira sob a forma de loteamento ou desmembramento (regular, irregular ou clandestino), regulamentado por legislação específica, utilizada na organização territorial dos municípios, com a missão de permitir ou proibir algumas formas de apropriação do solo, regulando a produção da cidade.

Uma nova dinâmica de parcelamento do solo urbano, justificada principalmente pela má qualidade de vida e insegurança urbana, vem ocorrendo nas cidades brasileiras sob a forma condominial ou com o fechamento de loteamentos, identificada por diversas nomenclaturas, tais como: “loteamento fechado”, “loteamento especial”, “loteamento em condomínio”, “condomínio fechado”, “condomínio especial”, “condomínio horizontal”, “condomínio urbanístico”, “residencial fechado” dentre outras afins.

Toda essa sinonímia no trato desse tipo de parcelamento, que premia as camadas sociais de maior poder aquisitivo com o isolamento de suas áreas residenciais, tem sido utilizada no Brasil indistintamente, procurando identificar empreendimentos com características diferentes dos convencionais, porém ancorados em polêmica base jurídica, criando sérios problemas jurídico-urbanísticos, por falta de uma legislação adequada.

A legislação urbanística no Brasil, que procura orientar a ocupação do solo no sentido de buscar uma cidade organizada, é um exagerado aparato regulatório que revela na prática inúmeros problemas e se apresenta como um imenso abismo entre a cidade real e a cidade oculta.

Maricato (2002), discorrendo sobre a legislação urbanística da cidade legal e sua eficácia salienta:

Nunca é demais repetir que não é por falta de planos e nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras crescem de modo predatório. Um abundante aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil – rigorosas leis de zoneamento, exigente legislação de parcelamento do solo, detalhados códigos de edificações são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei. A ineficácia dessa legislação é, de fato, apenas aparente pois constitui um instrumento fundamental para o exercício arbitrário do poder além de favorecer pequenos interesses corporativos.

As recorrentes discussões técnicas detalhadas sobre posturas urbanísticas ignoram esse fosso existente entre lei e gestão e ignoram também que a aplicação da lei é instrumento de poder arbitrário. A leitura das justificativas de planos ou projetos de leis urbanísticas, no Brasil, mostra o quão pode ser ridículo o rol de boas intenções que as acompanham. Ridículo sim, porém não inocente. Cumprem o papel do plano-discurso. (MARICATO, 2002, p. 147 e 148).

Merecendo assim, um estudo aprofundado em relação ao fechamento de loteamentos e implantação de condomínios horizontais, pois estão evidentemente vinculados à privatização dos espaços públicos, considerando tanto seus aspectos legais e positivos, como sua ilegalidade e seus malefícios, com conseqüências imediatas na vida dos habitantes e na expansão do tecido urbano de muitas cidades brasileiras.

Discutir a legalidade ou não da privatização dos espaços públicos dos loteamentos fechados, está intimamente atrelado ao parcelamento, uso e ocupação do solo, ou seja, ao Direito Urbanístico e ao urbanismo, que simplesmente não podem ser atropelados em nome da segurança, “status”, luxo, qualidade de vida, ou o que mais se queira usar como justificativa.

2.2 – A Natureza Jurídica

A primeira lei no Brasil que tratou da regulamentação do parcelamento do solo urbano foi o Decreto Lei nº 58/37, que apresentou de forma secundária a questão urbanística do parcelamento, pois o objetivo superior desse decreto era a regulamentação das transações de compra e venda de lotes, procurando trazer maior segurança e amparo legal aos compradores de lotes.

A migração do campo ocasionou nas cidades um crescimento desordenado e grave crise habitacional, levando as pessoas a procurarem por habitações que tivessem maior aproveitamento do espaço e conseqüentemente preços mais acessíveis, como nos prédios de apartamentos construídos inicialmente entre os anos 30 e 40 do século passado em cidades como São Paulo, provocando o processo de verticalização das cidades (Mautner, 2004, p. 248).

O Decreto Lei nº 58/37 não se refere de forma específica ao parcelamento do solo ou ao condomínio, o que ocasionou a explosão dos empreendimentos clandestinos nos centros urbanos com sérios danos aos compradores de lotes e ao ordenamento das cidades. Assim, dada a necessidade de regulamentação, em 16 de dezembro de 1964, baseado em projeto do professor Caio Mário da Silva Pereira, é sancionado um novo ordenamento jurídico através da Lei Federal 4.591/64, conhecida como lei do condomínio.

Satisfeito a questão do condomínio através de um instrumento específico, permanecia ainda o parcelamento sem um diploma legal de nível federal que contemplasse os assuntos de ordenamento urbanístico, as regras civis e penais.

Sendo o parcelamento do solo um dos aspectos que mais interferem no urbanismo e devido à carências de normas superiores que disciplinassem a matéria, em 19 de dezembro de 1979 foi criada a Lei Federal nº 6.766, também conhecida como Lei Lehmann, com o objetivo de ordenar o crescimento das cidades brasileiras, face ao crescimento populacional e a proliferação de parcelamentos clandestinos.

De acordo com Lehmann (1977) (...) *em razão do recrudescimento do problema urbano, a partir da década de 60, começou-se a clamar por uma nova lei federal do loteamento, que viesse a substituir o Decreto-lei n.º 58/37, uma vez que tal legislação, por contemplar realidade bem diversa daquele tempo, já se encontrava totalmente defasada.*

Pensada a partir da atividade econômica de parcelar o solo urbano, produzindo lotes para o mercado formal em zonas urbanas ou de expansão urbana, ela prevê apenas duas modalidades: o loteamento e o desmembramento, que assim são definidos no Art. 2º, parágrafos 1º e 2º:

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

A presente lei considera ...*a subdivisão de gleba em lotes* e primeiramente deve-se atentar para significado das palavras “gleba” e “lote”. Segundo definição do dicionário Houaiss (2001), gleba é “porção de terra não urbanizada” e lote “porção de terra autônoma que resulta de loteamento ou desmembramento”. Amadei e Amadei (2001) definem gleba como: ... *a área*

de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, isto é, aprovado e registrado. Assim, referindo-se a questão urbana, gleba é a terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo executado de forma regular, loteamento ou desmembramento, com aprovação dos órgãos competentes e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

A gleba parcelada regularmente, ou seja, loteada ou desmembrada, é composta de lotes e áreas públicas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

Lote, portanto, é e continua sendo, à despeito da inovação legal, conforme a clássica definição pela causa final, a porção de terra resultante do parcelamento do solo urbano destinado a edificação e recreação (AMADEI e AMADEI, 2001, p. 9).

Ao afetar diretamente o espaço e a vida da cidade, o loteamento passando a integrar a malha viária da cidade configura o seu caráter público e aberto, e uma vez aprovado o parcelamento do solo e efetuado o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ocorre automaticamente a transferência das áreas institucionais, praças, ruas e áreas destinadas a edifícios públicos ao município nos termos do art. 22 da Lei 6.766/79⁶, como ensina Barroso (1993):

... aprovado o loteamento pela municipalidade, os espaços livres, as vias, as praças, assim como outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, tornam-se inalienáveis; e, com o registro do loteamento, transmitem-se, automaticamente, ao domínio público do município, com a afetação ao interesse público especificado no plano de loteamento (BARROSO, 1993, p. 57).

⁶ Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Com essa transferência ao município, esses espaços ficam afetados à finalidade pública sem a ocorrência de pagamentos indenizatórios ou de desapropriações e independem de lavratura de escrituras, termos de doação ou declaração de afetação⁷, conforme lição de Barroso (1993):

Tal transferência dos bens ao domínio público e sua afetação aos fins públicos indicados no plano do loteamento independem de qualquer ato jurídico de natureza civil ou administrativa (escritura ou termo de doação) ou ato declaratório de afetação (BARROSO, 1993, p. 57).

2.2.1 - O Loteamento Fechado

A terminologia com uso mais freqüente para designar os parcelamentos do solo urbano que mais se distanciam dos parcelamentos previstos pela legislação brasileira, é o denominado “loteamento fechado”. Apesar de juristas de renome se esforçarem para conceituá-lo, este termo tem gerado incontáveis controvérsias por não se encontrar regulamentado juridicamente no âmbito da legislação federal, o que tem provocado grande discussão e questionamentos por parte dos operadores do direito, dos administradores públicos e das áreas de pesquisadores das universidades.

O Prof. José Afonso da Silva (1981), assim conceitua o loteamento fechado:

A denominação de loteamento fechado vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação, que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional urbano. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial (SILVA, 1981, pp. 400).

⁷ Afetação: jur. Ônus que recai sobre um bem para garantir uma obrigação; ato que dá destino a um bem público – Definição do Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa.

Os “loteamentos fechados” têm encontrado diversos defensores de sua legalidade, perante a legislação atual, baseados na concessão ou permissão de uso das vias públicas para os loteamentos aprovados conforme as normas constantes da Lei 6.766/79.

De acordo com a Lei Federal nº 8.666/93 que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, qualquer alienação (toda transferência de domínio de bens a terceiros) por parte do município é passível de licitação e deve ser efetuada na forma do Art. 22 (modalidades de licitação), § 5º (leilão)⁸, configurando desta forma a inviabilidade da alienação das vias e outros bens de uso comum do povo. Porém os defensores do fechamento de loteamentos baseados no art. 25⁹, sustentam a inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição, autorizada pelo *caput* do referido artigo.

Sobre a proliferação dos “loteamentos em condomínio”, Grau (1986) entende estes, como uma forma de livrar-se dos requisitos da Lei Federal 6.766/79, em virtude da sua constituição não se submeter também aos preceitos da incorporação imobiliária determinada pela Lei Federal 4.591/64, pois o loteador não toma para si a obrigação de edificar casas, como estabelecido pelo art. 8º, desta lei.

Não havendo previsão na legislação federal do instituto do loteamento fechado, verificam-se diversas distorções na criação de espaços privativos como ruas, praças, praias e lagoas, que Sarmento Filho (2007) assim caracteriza:

⁸ § 5º Leilão é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens móveis inservíveis para a administração ou de produtos legalmente apreendidos ou penhorados, ou para a alienação de bens imóveis prevista no art. 19, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação

⁹ Art. 25. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição...

Os moradores de tais localidades criam serviços para manutenção dos espaços privatizados, confeccionando um regulamento da vida comunitária do loteamento, à semelhança do que ocorre com a convenção de condomínio no regime do atual Código Civil e da antiga Lei 4.591/64. Esta convenção, todavia, não ingressa no registro imobiliário por falta de previsão legal.

Para aumentar o aspecto de legalidade, é comum se efetuar o registro dessas convenções nos cartórios de títulos e documentos, que não têm impedimento para aceitá-las, embora o façam somente para efeito de conservação do documento, na forma da art. 127, VII, da Lei 6.015/73. Cria-se, todavia a falsa impressão de que existe um condomínio legalmente instituído (SARMENTO FILHO, 2007, p. 24-25).

A prática de implantação deste tipo de urbanização já está consolidada no Brasil e ainda assim muitos dos envolvidos questionam a legalidade deste procedimento. José Afonso da Silva em sua obra “Direito Urbanístico Brasileiro”, observa que *sua disseminação no território nacional vem criando sérios problemas jurídico-urbanísticos, por falta de regulamentação adequada que dê atenção a seu aspecto urbanístico, mormente quando se desenvolve dentro do perímetro urbano* (SILVA, 1981, p. 401).

Gasparini (1983) analisando a criação dos conhecidos “loteamentos prive” ou “integrados” ou “especiais” ou “integrais” ou “fechados” ou “em condomínio”, apresenta similar entendimento sobre a ilegalidade do ato administrativo por parte dos municípios que os autoriza, não submentendo-os aos ditames da Lei de Condomínio (Lei 4.591/64) e ao regime do Código Civil e adverte que o ordenamento jurídico vigente no país, *não acolhe a atividade administrativa para autorizá-los, não se legitima, dado que não está a presidi-la o princípio da legalidade* (GASPARINI, 1983, p. 318).

Diversos municípios brasileiros têm admitido a figura do loteamento fechado, seja pela omissão do poder público ou quando é previsto em lei municipal como uma nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante da união da Lei Federal 6.766/79 com o art. 8º da Lei Federal 4.591/64, conforme observa Sarmiento Filho (2007):

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

O processo de criação dessa nova forma de moradia pode surgir por vontade do empreendedor, que obtém licença para construir um loteamento e, posteriormente, transforma-o, com o beneplácito do poder público, em um condomínio de fato, erguendo muros em torno da gleba.

A iniciativa de fechar um loteamento ou vias públicas pode caber, entretanto, aos próprios proprietários de uma determinada localidade, que se reúnem e organizam uma associação, no mais das vezes informal, e instituem uma contribuição mensal para fazer face às despesas de manutenção dos serviços criados.

O Poder Público em diversas cidades, por intermédio de decretos, tem regulado a matéria no que concerne ao uso de bens públicos com exclusividade pelos moradores do local, permitindo a instalação de cancelas e guaritas na entrada de logradouros ou mesmo fechando loteamentos inteiros (SARMENTO FILHO, 2007, p. 39).

O sistema viário aprovado no parcelamento do solo de um loteamento é de suma importância para a cidade, pois não só interliga bairros mas facilita o acesso dos habitantes às outras regiões da cidade. Assim, tanto as vias como as áreas transferidas ao município não podem ser desafetadas para privilegiar uma pequena parte dos moradores da cidade em detrimento dos demais.

O professor Hely Lopes Meirelles (2000) admite em sua doutrina a formação dos loteamentos fechados, devido a proliferação destes empreendimentos e a necessidade de normas por parte dos municípios:

Loteamentos especiais' estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso (MEIRELLES, 2000, pp.468-469).

Mukai (2004), discorrendo favoravelmente sobre a legalidade dos loteamentos fechados, enfatiza sobre a viabilidade da aprovação desses loteamentos com a interferência do município, mesmo tratando-se de um loteamento sujeito aos trâmites e regras da Lei 6.766/79. Entende que, com autorização do poder executivo em outorgar a sociedade formada pelos compradores de lotes, a concessão do direito real de uso das vias de comunicação e espaços livres do loteamento, através da lavratura de instrumento público ou particular, autorizando o fechamento e implantação de portarias de controle de acesso, com as devidas obrigações da sociedade constituída em urbanizar a área, conservar as vias e praças e franquear acesso aos agentes públicos municipais de fiscalização, podendo ser rescindido em caso de desvirtuamento das cláusulas pactuadas.

A identificação e o impedimento de acesso através de portarias, cercamento e outros tipos de cerceamento a liberdade de locomoção ao interior do loteamento, é tratado pelos seus defensores como normal, basta o simples ato de identificar-se, que lhe é franqueado o acesso, como alega Mukai (1998): *Exigir a simples identificação do interessado para ingresso no loteamento não significa impedi-lo.*

Observa-se que o professor Mukai anos antes em sua obra intitulada “Direito e Legislação Urbanística no Brasil” edição do ano de 1988, expressava pensamento diverso, sobre a legalidade dos “loteamentos fechados” ou “loteamentos em condomínios”, ao apresentado em 2004 como se pode observar:

Tem sido observada a ocorrência de duas hipóteses distintas nas tentativas legais dessa adaptação: na primeira hipótese uma gleba é dividida em frações ideais e na segunda a gleba é dividida em unidades juridicamente autônomas, às quais se vinculam frações ideais das partes comuns.

Entendemos que nas duas hipóteses existem elaborações juridicamente equivocadas que não podem prosperar.

Na primeira, a invocação da Lei 4.591/64 não é válida, posto que a característica condominial não se perfaz senão com a conjugação

dos elementos 'edificação' e 'terreno'. Não subsiste nela o terreno independentemente da edificação.

Já a segunda hipótese, a elaboração é totalmente ilegal, porque a adaptação é despropositada, do ponto de vista jurídico. A Lei 6.766/79 impede a existência de um esquema jurídico desse tipo, posto que, em sendo a gleba dividida em unidades juridicamente autônomas, já temos aí configurado um loteamento (art. 2.º, § 1.º) (MUKAI, 1988, p. 141).

Silva (1995) manifesta seu entendimento na inexistência de amparo legal na constituição dos “loteamentos fechados”, afirmando que estes juridicamente não existem, constituindo distorção e deformação dos instrumentos jurídicos do parcelamento do solo (loteamento e desmembramento) e do condomínio. Salaria ainda ser um instrumento utilizado pela especulação imobiliária, que assim atua *sem as limitações, as obrigações e os ônus que o Direito Urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo* (SILVA, 1995, p. 315).

Também Freitas (1998) entende que os municípios, mesmo apoiados em lei municipal que preveja ou regule sua implantação, não podem autorizar esta forma de “loteamento condominial”, porque o município não tem competência legislativa em matéria de condomínio, caracterizando flagrante ilegalidade.

Nesse sentido, muitos empreendimentos denominados “loteamentos fechados” são implantados formando grandes bairros, com extensas vias geralmente interligadas ao sistema viário da cidade por uma única passagem, Silva (1995) enfatiza que:

Temos tido “loteamentos fechados” (na verdade, falando sobre condomínios de casas) até com mais de mil casas residenciais, com arruamentos e tudo o mais que é próprio do processo de loteamento. As Prefeituras deverão negar autorização para esse tipo de aproveitamento do espaço urbano, exigindo que se processe na forma de plano de arruamento e loteamento ou de desmembramento, que não se admite sejam substituídos por forma condominial, como se vem fazendo (SILVA, 1995, p. 315).

A concessão de uso privado de bens de uso público caracteriza-se pela perda do caráter público do direito comunitário de livre trânsito pelos moradores da cidade de desfrutar de áreas e equipamentos de lazer. A Constituição Federal no seu art. 6º assegura o lazer como um direito social, assim, o Poder Público deve exercer o direito de propriedade pública, como enfatiza Abe (2006) ... *o Poder Público deve gerir os bens públicos a fim de atender aos interesses públicos. Todavia, esse dever decorre do próprio regime de Direito Público, inerente ao exercício da função administrativa* (ABE, 2006, p. 96).

Em abril de 2004 a consultora legislativa da Câmara dos Deputados, Suely Mara Vaz Guimarães de Araújo, analisando os condomínios urbanísticos e em especial a legalidade do fechamento de loteamentos, posicionou-se assim:

Não obstante, discordo dessa posição. Bens de uso comum do povo devem ser utilizados livremente, respeitado o controle do Poder Público sobre a segurança e o patrimônio público. O controle do acesso pela associação de moradores e o cercamento do loteamento entram em choque com a previsão de utilização por qualquer um do povo.

Para a implantação de empreendimentos com perímetro fechado, impõe-se, em minha opinião, o regime condominial. Não aceito o loteamento fechado, apenas o condomínio urbanístico, nas áreas da cidade onde a legislação municipal prevê a possibilidade de sua implantação. No regime condominial, a obrigação de instalação e manutenção de infra-estrutura e equipamentos internos é dos condôminos. Não há apropriação de investimentos públicos por um grupo específico de pessoas.

Por fim, deve-se dizer que, em minha opinião, apenas um morador seria suficiente para obstar a iniciativa de transformação de um loteamento já implantado em loteamento fechado, ou o Ministério Público, no âmbito de uma ação civil pública representando os interesses da comunidade (ARAÚJO, 2004, p.8).

Constante no Estatuto da Cidade e na Constituição Federal, o princípio da função social da propriedade deve ser aplicado à propriedade pública, sobretudo quando se refere a bens de uso comum e bens de uso especial. Di Pietro (2004) manifesta sua preocupação com relação a estes bens afetados, no sentido de que a função social exige que sejam somados

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

ao uso principal a que se destina o bem, outros usos, desde que não prejudiquem a finalidade a que o bem está afetado.

Diversos entendimentos têm sido discutidos sobre a possibilidade de desafetação de bens públicos de uso comum do povo, originados do registro do loteamento na forma do art. 22 da Lei 6.766/79, para o fechamento de ruas e loteamentos. Sobre esse aspecto, Freitas (1998) entende não haver fundamento em tal procedimento sem uma justificativa que não contrariasse o interesse público e que, para a concretização da desafetação de uma área, mesmo com autorização legislativa, não basta a lei para desafetá-la, é necessário que a área tenha perdido sua utilização pública, como: ter perdido seu sentido de via de circulação ou ter se tornado desabitada. *É preciso atender ao interesse público, como qualquer ato administrativo, sem o qual não haverá fundamento para contestar a transmutação operada pela lei ordinária que promove a desafetação* (FREITAS, 1998, p.8).

Assim, diversos juristas entendem que a ilegalidade dos loteamentos fechados estão embasados em: agravo ao direito de ir e vir, obstrução ao acesso da população em geral aos bens de uso comum internos aos loteamentos fechados, exclusão social, perda da função social da propriedade pública e tentativa de burlar exigências legais referente à lei do condomínio.

Para Soares (1999), a incapacidade do poder público em prover a cidade em suas necessidades básicas de manutenção da qualidade de vida no meio urbano, tem direcionado o agrupamento de moradores na implantação de condomínios informais:

A insuficiência do poder público quanto às questões de segurança, abastecimento de água, conservação de vias e logradouros públicos de uso comum do povo, levou os proprietários de lotes individuais a se agruparem informalmente, de modo a comportarem-se como condôminos, sem que houvesse efetivamente relação condominial.

Esses proprietários, através de associações, denominadas de condomínio de adesão, ou irregulares ou de fato, elegiam a figura de um administrador, para que tomasse frente face as suas necessidades, e desse modo contratavam serviços de terceiros para suprir a deficiência provocada pelo ente público. Na realidade, o que a coletividade fez foi criar um mecanismo voltado para preencher essa omissão, sem se preocupar com os moldes impostos pelo legislador (SOARES, 1999, p. 82).

Rizzardo (2003) tem entendimento favorável à constituição de condomínio em loteamento, no sentido de que os proprietários dos lotes possam usufruir de melhores condições de vida comunitária e de segurança e que independentemente de registro público, o que vigora é o princípio da autonomia da vontade, no qual ao aderir a constituição de uma associação, o titular de uma unidade autônoma, ao mesmo tempo em que assume a obrigação de pagar contribuição referente as despesas comuns, passa a poder desfrutar de serviços próprios de vigilância, conservação e outros.

Considerando que a Constituição Federal no art. 30, I e VIII¹⁰, ampara a legalidade do município em editar lei local para regulamentar a aprovação de loteamentos fechados, operadores do direito entendem que o município pode autorizar o fechamento de loteamentos, como Fazano (2003):

Diante da celeuma criada, entendo perfeitamente legitimar a postura municipal no sentido de legislar de forma complementar visando atender aos anseios dos munícipes. Em recente posicionamento jurisprudência favorável a nova modalidade de condomínio, em voto proferido pela 3ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada de Minas Gerais (RT 734/466) ficou consignado que “essa modalidade nova de condomínio, em que só se permite o ingresso aos moradores e pessoas por ela autorizados, ainda carece de legislação específica. Nada impede, entretanto, que os municípios o regulamente, sobretudo no que se refere ao uso e propriedade das vias internas de circulação, que não são bens públicos de uso comum do povo (FAZANO, 2003, p. 136).

Embora os “loteamentos fechados” já existam de fato, seus precursores sempre necessitam fazer adaptações e adequações através de

¹⁰ Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

legislação municipal, para que sejam devidamente aprovados e regulamentados na prática.

Diversos municípios tem adotado legislação específica autorizando a figura do loteamento, pois entendem que são beneficiados com a desoneração do fornecimento de diversos serviços públicos como: iluminação pública, coleta de lixo, manutenção do sistema viário entre outros.

2.2.2 – O Condomínio Horizontal

O termo “condomínio¹¹ horizontal” tem sido confundido com o “loteamento fechado”, mesmo pela doutrina especializada, apesar de tratar-se de institutos diferentes e sujeitos a legislações distintas, mas tratados como sinônimos. Silva (1981) ao descrever o aproveitamento condominial do espaço, o chama de loteamento fechado:

Então o chamado loteamento fechado constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno, assim loteado, não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica....

O regime jurídico dessa modalidade de desenvolvimento urbano, como acabamos de indicar é o Direito Privado, com base no art. 8º da Lei 4.591/64, com natureza jurídica, como visto, de condomínio privado (SILVA, 1981, pp. 400-402).

Também Grau (1986) se confunde ao preconizar que nos “condomínios fechados”, as áreas de passagens comuns “não podem ser cercadas ou bloqueadas, de modo que impeça o seu uso normal por qualquer pessoa, evitando-se o acesso a quem quer que seja ao “condomínio”.

¹¹ Importante para esclarecer e informar que segundo do Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, o significado da palavra “condomínio: a posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto, ainda em estado de indivisão; co-propriedade, compropriedade.

Duas são as leis que disciplinam a implantação de loteamentos e condomínios, sendo a lei de parcelamento de solo urbano, regulamentada pela Lei Federal nº 6.766 de 1979 que regula os loteamentos e a Lei Federal nº 4.591 de 1964 que trata especificamente do condomínio.

Souza Netto (1999), trata da enorme diferença entre um loteamento e um condomínio, que assim a define:

O loteamento é a divisão de uma gleba em vários lotes destinados à edificação, mediante abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Cada lote adquire autonomia em relação à gleba original, perdendo qualquer vínculo com esta (art. 2º, § 1º, da Lei 6766/79).

O condomínio, regulado pelo Código Civil (art. 623 “usque” 646) é a comunhão de propriedade ou a compropriedade, no qual duas ou mais pessoas são donas da mesma coisa. Tem vida curta, pois a indivisibilidade não pode durar mais de dez anos (nos termos do art. 629, parágrafo único).

Difere do condomínio em edificações, disciplinado pela Lei 4.591/64, no qual sobre um único lote ou terreno edificam-se várias unidades autônomas, vinculadas entre si por uma fração ideal do terreno e coisas comuns (art. 1º, da Lei 4.591/64) (SOUZA NETTO, 1999, p. 237 e 238).

Para Pessoa (1978), as questões importantes na expansão urbana que resultam do regime condominial são principalmente a inexistência de logradouros públicos (ruas, estradas e praças) no espaço interno do condomínio e a possibilidade de impedir o acesso através de portarias e cercamento do perímetro.

A urbanização sob a forma condominial tem seu embasamento no art. 8º e seus incisos da Lei 4.591/64 e diversamente da propriedade em loteamento onde cada lote é individualizado, o regime condominial constitui-se por edificação de unidades autônomas, às quais correspondam quota ou fração ideal de terreno e das partes comuns que devem ter acesso direto ou indireto a via pública. Ao condômino não existe o direito de separar sua unidade do conjunto condominial e deve sujeitar-se às regras da convenção de condomínio, observando as restrições e deveres nela constantes.

O *caput* do art. 9º¹² da Lei 4.591/64 determina a elaboração de convenção e aprovação de regimento interno e que para configurar a existência de Associação de Moradores, esta só se iniciará a partir do momento de seu registro junto ao Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, que também deverá ser inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda.

Para o autor da Lei 4.591/64, Caio Mário da Silva Pereira (1994), o princípio jurídico dominante nesta modalidade de aproveitamento do espaço urbano, guardadas as devidas relações, é o mesmo do edifício urbano em condomínio, onde cada condômino é dono de sua unidade, podendo fechá-lo de acordo com o previsto na convenção condominial e ainda:

Pode aliená-lo com o terreno reservado. Mas não lhe assiste o direito de dissociar a sua unidade do conjunto condominial nem separá-la da fração ideal que lhe corresponde nesse conjunto. E muito menos apropriar-se das partes de uso comum ou embaraçar sua utilização pelos demais (PEREIRA, 1994, p. 72).

2.2.3 – O Condomínio Horizontal de Lotes

A questão do condomínio horizontal de lotes, tem sido debatida como uma nova modalidade de parcelamento do solo. Uma corrente de estudiosos do Direito entende que a unidade autônoma é o próprio lote condominial, no qual não há prévia construção das casas e o proprietário tem o direito de construir sua residência conforme seu interesse, desde que siga as normas estabelecidas pela legislação municipal e convenção condominial. Diferencia-se do loteamento fechado porque permanece como propriedade dos condôminos o sistema viário e equipamentos comunitários.

¹² Art. 9º - “Os proprietários, proeminentes compradores, cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.”

A base legal para o condomínio horizontal de lotes, que na realidade é um misto de loteamento ou desmembramento do solo urbano com o condomínio, está embasada no art. 8º da lei 4.591/64, que exige a edificação de residência para se poder instituir o regime condominial e no art. 3º¹³ do decreto-lei 271/67, onde as obras de infra-estrutura são equiparadas à construção da edificação da residência.

Assim, com a efetiva execução das obras básicas previstas para o condomínio, estas substituem necessidade da prévia edificação e estará assim atendido o requisito legal estabelecido na Lei 4.591/64, mas não se equiparando a liberdade de construção do loteamento, previsto na Lei 6.766/79, pois fica sujeito a padronização das unidades habitacionais previstas na convenção condominial.

O processo de registro e aprovação do projeto deve submeter-se às regras contidas na legislação de condomínios (Lei 4.591/64) e no Código Civil. No âmbito municipal, fica a critério de cada município através de lei específica, definir os critérios e exigências urbanísticas.

Para configuração do condomínio horizontal de lotes, onde a construção da infra-estrutura básica se equipara à edificação, tem-se os seguintes requisitos:

- que o empreendimento seja projetado nos moldes do art. 8º da Lei nº 4.591/64 e ao no art. 3º do decreto-lei 271/67, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração das coisas comuns, sendo que nesse todo existirão o sistema viário e equipamentos comunitários;

¹³ Art. 3º - "Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação."

-
- que esteja aparado por legislação municipal específica, prevendo a implantação de condomínio horizontal de lotes; e
 - que exista uma Convenção de Condomínio, que deve constar as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para que sirva de anteparo às normas de convivência entre os condôminos.

Finalmente no quadro a seguir observar-se de forma sintética as diferenças entre o loteamento fechado e o condomínio fechado.

Quadro1 – Diferenças entre Loteamento e Condomínio

Loteamento Fechado	Condomínio Fechado
Natureza jurídica pública.	Natureza jurídica privada.
Disciplinado pela Lei n. 6.766/79.	Disciplinado pela Lei n. 4.591/64
Criação de logradouros públicos e lotes passíveis de edificação.	Áreas comuns dos condôminos, já edificado (ou com promessa de edificação).
Proprietário de unidade autônoma.	Proprietário de fração ideal.
Divisível.	Indivisível.

2.2.4 – O Espaço Público (ou será privado?) nos Loteamentos Fechados

A privatização do espaço público é um dos aspectos mais relevantes na implantação dos chamados loteamentos e condomínios fechados, sobretudo na criação de loteamentos que após sua aprovação são fechados. As áreas criadas, como as áreas verdes, praças, áreas institucionais e vias de circulação, que deveriam servir toda a população da cidade, são privatizadas para uso de poucos, ou seja o público passa a ser privado.

Verifica-se uma convivência conflituosa na relação loteamento fechado *versus* o cidadão comum morador da cidade. O morador do ambiente fechado detém o direito de transitar sem embaraço dentro do perímetro fechado, enquanto os demais cidadãos são obrigados a suspender seu livre trânsito para identificar-se e declarar seu destino se quiser ingressar no loteamento fechado.

Tudo que se diz público, está sempre relacionado a estatal, administrado pelo Estado, pela administração pública, seja nacional, estadual ou municipal. Para Barreto (2002), também está relacionado ao uso público, coletivo, das pessoas em geral.

O Código Civil Brasileiro em seu Artigo 66º (...) *classifica, os bens públicos como bens de uso comum do povo, bens de uso especial e os bens chamados dominicais* e para Cretella Júnior (1984) o uso comum é aquele que se destina:

A atender ao homem, em virtude de sua qualidade humana, tendo, pois por objetivo principal e imediato a satisfação de necessidades físicas indispensáveis para a própria vida, de todos, sem distinção, permitindo ainda o desenvolvimento e projeção da personalidade humana no campo da liberdade... (CRETELLA JÚNIOR, 1984, p. 112).

O novo Código Civil (2002), em seus artigos de 99 a 103, especifica os bens públicos e suas formas de alienação:

São bens públicos:

I – os de uso comum do povo, tais como riso, mares, estradas, ruas e praças;

II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem.

Freitas (1998) exemplifica assim os espaços de domínio público: **de uso comum ao povo** – *aqueles que, por sua natureza ou determinação legal, são destinados à utilização coletiva: ruas, estradas, praças* – **de uso especial** – *os que são afetados à realização de serviços públicos: terrenos, edifícios e repartições públicas* – **os dominicais** – *aqueles que pertencem ao patrimônio disponível da União, Estados e Municípios. São bens inalienáveis, na forma da lei, e estão fora do comércio.*

Para entender os instrumentos públicos da cessão de uso de bem público ao particular, cabe identificar qual, como e quando devem ser utilizados, bem como sua diferenciação (Freitas 1998).

- **Autorização de uso** - É ato administrativo unilateral e discricionário, que permite ao particular utilizar bem Público, podendo ser a título gratuito ou oneroso. A autorização de uso do bem é de natureza precária, que dispensa licitação ou autorização legislativa e permite a administração, a qualquer momento, revogar o ato sem qualquer necessidade de indenização ao particular.

- **Permissão de uso** - Ato administrativo unilateral e negocial, apropriado para utilização de bem público em favor do administrado, independentemente de sua natureza pública ser de uso comum, especial ou dominial. O administrado contemplado poderá perdê-la a qualquer momento por ato unilateral da administração. Podendo ou não ser estabelecida por tempo certo ou

indeterminado e, discricionariamente ser revogado tendo como fundamento o interesse Público, sem caber com isso indenização ao administrado permissionário.

- **Concessão de uso** – Contrato de direito público, bilateral, podendo ser gratuito ou oneroso, sendo o instrumento de cessão de uso ao particular que mais dá garantia ao administrado, pois pode ser indenizável quando cessado, se previsto no estabelecimento ou caso a administração não cumpra o contrato. Na utilização de bem de uso comum do povo, sua outorga só será possível para fins de interesse público e se for compatível com a destinação principal do bem e deve ser sempre precedida por licitação.

A concessão de direito real de uso tem sido o instrumento mais freqüentemente utilizado para viabilizar o fechamento da maioria dos loteamentos, por meio de obstrução das vias internas ao acesso do público, com a colocação de cancelas, guaritas, portarias e muros, facultando ao município o direito de concessão aparado no Art. 7º do decreto lei 271/67:

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Nesse sentido Silva Filho (1998) entende que através de dois institutos de Direito Administrativo: a permissão de uso ou a concessão de uso, o município tem poder para autorizar o loteamento fechado, bem como a utilização exclusiva das vias de circulação e praças dentro dele, por seus proprietários.

A utilidade desse contrato administrativo é que caso não sejam cumpridas as obrigações, não lhe der o uso prometido ou desviar sua finalidade contratual, ocorrerá a reversão dos bens e a sua afetação.

2.2.5 – Considerações

Embora o tema, loteamento fechado e condomínio horizontal, seja polêmico e controvertido, o que se constata é:

- que se trata de um retrocesso urbanístico, por cuidar-se de área produzida com características não só de auto-segregação, mas de não permitir a livre circulação das pessoas e bens – direito de ir e vir, ferindo preceito constitucional;
- que a vontade do particular se sobrepõe ao interesse público quanto ao direito ao lazer e o direito à igualdade;
- que não há como apoiar a legalidade do loteamento fechado, pois a redação do art. 22 da Lei 6.766/79 de forma clara estabelece: *Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.*
- que mesmo amparado pela Lei 4.591/64 e o “condomínio fechado” fazendo parte da cidade, passa a negá-la. A cidade é o espaço onde as pessoas se conhecem, reconhecem e aprendem a respeitar os direitos

iguais do outro apesar das diferenças socioeconômicas e culturais, que Hisse (2006) assim observa:

A cidade é o lugar da praça e do encontro. É o espaço inventado pelo homem, para conversa, para o diálogo, onde os homens se encontram e se reconhecem contraditoriamente, entretanto, é o lugar do encontro, do diálogo, da criação, de identidades que se desenvolve o espaço do estranhamento (HISSE, 2006, p. 89).

- que desde as últimas décadas do século passado, tem havido um enorme incremento da implantação desses modos de morar enclausurado, havendo a necessidade da regulamentação de legislação federal específica para essas novas modalidades de “parcelamento do solo”.

2.3 – Os Loteamentos Fechados e Condomínios Horizontais na Revisão da Lei nº 6.766/1979

Desde a criação da Lei 6.766/79, o Brasil passou por profundas transformações e ainda hoje vigora essa lei que se encontra ultrapassada, pois não regula outras figuras de parcelamento do solo urbano diferentes do loteamento e desmembramento, não atendendo ainda aos institutos urbanísticos, ambientais e registrários previstos na Constituição Federal, Estatuto da Cidade e leis promulgadas posteriormente a sua edição.

O Projeto de Lei 3.057/00 que tinha como objetivo atualizar e substituir a Lei Federal 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), foi arquivado em 31 de janeiro 2007 pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados porque nenhum dos seus proponentes foi reeleito para o mandato atual. Outros dois novos Projetos de Lei sobre a matéria foram apresentados sendo: o PL 20/2007, pelo Deputado Fernando Chucre (PSDB-SP) e o PL 31/2007, pelo Deputado Zezéu Ribeiro (PT-BA) e, ambos retomam o PL

3.057/00, porém o PL 31/2007 propõe alterações em alguns artigos e foi apensado ao PL 20/2007.

Atualmente, após diversas emendas e substitutivos, tramita na Câmara dos Deputados a chamada Lei de Responsabilidade Territorial (Projeto de Lei 20/2007), que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e regularização fundiária sustentável de áreas urbanas. A lei originalmente apresentada na forma do Projeto de Lei 3.057/2000, pelo deputado Wanderval Santos (PL-SP) em 18 de maio de 2000 e posteriormente com substitutivo do deputado Barbosa Neto (PSB-GO), passou por um processo de intensa discussão com a sociedade civil, empresários da construção civil, representantes de entidades como: Irib, Anoreg, Colégio Notarial, Secovi, CBIC, Fórum Nacional da Reforma Urbana e Ministério das Cidades entre outros.

O procurador-geral de Justiça do Estado de São Paulo, Rodrigo César Rebello Pinho, em artigo publicado no jornal Folha de São Paulo no dia 18 de novembro de 2007, externou assim sua preocupação com formato do projeto de lei:

O texto legislativo, que se iniciara como uma pequena alteração na lei de parcelamento do solo, hoje, após sucessivas emendas e substitutivos, se reveste de matérias bastante diversificadas. Tal qual uma colcha de retalhos, o projeto altera o direito do consumidor, a legislação ambiental, cuida de temas que não guardam nenhuma ligação com sua origem, além de alterar todo o sistema do registro imobiliário e negligenciar questões urbanísticas importantes (PINHO, 2007).

A existência de normas não muito realistas com o modelo de crescimento da cidade como ocorre hoje no país, ignorando a crescente implantação da figura dos chamados “loteamentos fechados” e “condomínios fechados” e a atual fase de expansão e consolidação desses tipos de assentamentos, remeteu a sociedade a promover uma reflexão sobre a necessidade de se reconhecer e regulamentar essas ocupações do solo urbano.

Com a necessidade de revisão da Lei 6.766/79, uma série de audiências públicas foi realizada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, para colocar o texto em debate, procurando atender aos diversos temas e problemas que abrangem o parcelamento do solo nas cidades.

Em audiência realizada, focalizando a questão dos condomínios, a “Regularização de condomínios urbanísticos e horizontais” foi o tema proposto, que contou com a participação de acadêmicos, representantes do Ministério Público, especialistas do Poder Executivo e pesquisadores.

Diversas foram as críticas dos debatedores dirigidas a figura do condomínio fechado, entre as quais se pode destacar:

- Ermínia Maricato, na época Secretária executiva do Ministério das Cidades, salientou que o tema é complexo e que (...) *o Brasil tem capacidade regulatória do discurso, mas é incapaz de controlar o solo e que deve-se encurtar a distância entre a lei e prática*. Demonstrando sua preocupação com a proliferação dos empreendimentos fechados observou que: (...) *não podemos admitir uma cidade como a soma de loteamentos murados* (MARICATO, 2004, p.68).
- José Carlos Freitas, representante do Ministério Público do Estado de São Paulo, condenou esses tipos de assentamentos que formam verdadeiros guetos, privatizam praias e outras áreas de uso público. Sugeriu que os condomínios passem obrigatoriamente a pagar uma compensação tributária, construir obras sociais em favor da vizinhança e dar acesso aos bens públicos. Em sua palestra nesta audiência, manifestou sua preocupação quanto a violação dos direitos do cidadão:

O que estou expondo aos senhores é uma série de violações ao art. 3º da Constituição Federal. Viola-se, por exemplo, o princípio de se construir uma sociedade justa, livre e solidária; o princípio da erradicação da pobreza e da marginalização e da redução das desigualdades sociais; o princípio da promoção do bem-estar de todos, sem preconceito de origem, raça, cor, idade, sem quaisquer formas de discriminação (FREITAS, 2004, p. 76).

Ainda fez referência à forma com que o instrumento substitutivo da Lei 6.766/79 trata do loteamento fechado:

Se anistiar-mos esses projetos de loteamento fechado, feitos dessa forma, da maneira como o substitutivo propõe, talvez tenhamos que apresentar uma emenda à Constituição Federal para dizer que esses princípios não se aplicam nessa situação. Ou então vamos ter que enfrentar um sério questionamento constitucional, na nossa Suprema Corte, que é o Supremo Tribunal Federal, a respeito dessa situação (FREITAS, 2004, p. 76).

- Marcelo Lopes de Souza, professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro, também fazendo uma análise da reforma da lei e discorrendo sobre os condomínios horizontais afirmou que:

Embora eles não se constituam em exemplos de apropriações privadas de espaços públicos, portanto ilícitas, também contribuem para fragmentar a cidade. Precisamos nos afastar da idéia de que os loteamentos fechados são maus. Há uma diferença que talvez seja apenas de grau, embora obviamente o caso de “apropriação”, entre aspas, privada de logradouros públicos seja particularmente aberrante, mas os efeitos à longo prazo de ambas as situações são nefastos. Portanto, eles também contribuem para fragmentar a cidade (SOUZA, 2004, p. 95).

Decorridos mais de sete anos de discussão, apesar das críticas e problemas apontados em relação aos condomínios urbanísticos, a Comissão Especial do Parcelamento do solo, aprovou em 12 de dezembro de 2007 o substitutivo do deputado Renato Amary (PSDB-SP) ao PL 3057/00, mas rejeitou o último destaque ao texto aprovado em 21 de novembro de 2007, devendo ir ao plenário da Câmara.

2.3.1 – Novas Diretrizes do Parcelamento do Solo – Condomínios Urbanísticos

Esse novo instrumento também vem regular a prática crescente no país da implantação dos condomínios urbanísticos (loteamentos fechados ou condomínios horizontais) e adota critérios para sua aprovação como

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

impactos na estrutura urbana, dimensões, responsabilidades pela implantação de infra-estruturas e serviços, normatizando o acesso aos bens públicos de uso comum do povo e, aparecem pela primeira vez na legislação brasileira, como forma de parcelamento do solo onde é subdividido em duas modalidades:

1) - *condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio (art. 3º, XII), e*

2) - *condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização (art. 3º, XV).*

O art. 2º procura normatizar conceitos para uma única nomenclatura a ser adotada no trato do parcelamento do solo urbano, discriminando e conceituando os termos, trazendo benefício para um país profundamente heterogêneo como o Brasil, com diversificada forma de falar e enorme diversidade de situações urbanísticas.

Diversas nomenclaturas e termos são conceituados tais como: regularização fundiária e suas variadas formas admitidas e a nova figura do condomínio urbanístico, definindo as diversas formas de parcelamento, bem como áreas destinadas ao uso público, de uso comum dos condôminos, equipamentos comunitários, infra-estrutura básica e complementar.

Essa nova legislação agrega avanços ao tratar de temas polêmicos no trato das questões sociais do acesso ao solo pela camada de menor poder aquisitivo, ao tratar de demarcação urbanística, legitimização da posse, zonas especiais de interesse social (ZEIS) e assentamentos informais entre outros. Observa-se outro avanço da lei, na determinação tácita do art.

8º, § 4º, que as áreas de uso público comum em condomínios urbanísticos, devem estar situadas em local externo ao perímetro do empreendimento com acesso controlado.

Determina o art. 7º, III, que a articulação das vias de um novo parcelamento de solo com o sistema viário existente ou projetado deve garantir o acesso público aos corpos d'água, praias e demais áreas de uso comum, impedindo assim que, principalmente os condomínios urbanísticos, privatizem praias, lagos e outras áreas de uso do povo.

Desde que previsto em lei municipal (art. 10), o município poderá exigir do empreendedor doação de área para programa de assentamento social ou recursos para o fundo municipal de habitação, caso exista, bem como receber contrapartida da outorga onerosa do direito de construir nos moldes dos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)¹⁴.

Independente do número de habitantes, o parcelamento de solo na forma de condomínio urbanístico apenas será admitido em municípios que

¹⁴ Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

possuam gestão plena (art. 10, § 3º), conforme inciso XXVI, do art. 3º, que considera que devam possuir simultaneamente:

- órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental ou intregre entes colegiados intermunicipais com as mesmas finalidades;
- órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental ou intregre associações ou consórcios intermunicipais para planejamento, gestão e fiscalização nas mesmas áreas.

Assim, a modalidade de parcelamento em condomínio urbanístico só é admitida em municípios com gestão plena, excluindo grande parte dos municípios brasileiros, por não possuírem capacidade financeira ou técnica para elaborarem um plano diretor na forma participativa como exige a legislação atual. Observa-se que poderá acontecer, como no passado, a ocorrência de “vendedores de plano diretor”, com “fórmulas de bolo”; planos prontos para somente cumprir a determinação legislativa.

A expedição de licença para condomínios urbanísticos é vedada quando não existir legislação municipal. (Art. 11, § 2º) e apenas será admitida em municípios que possuam gestão plena (art. 4º, § 4º) e Plano Diretor ou lei municipal nos moldes do art. 11 ; § 1º, que defina:

I – os locais da área urbana onde serão admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor;

II – a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar;

VII – os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público;

VIII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

O mais polêmico dos destaques aprovados pela comissão é o que determina limites para a manutenção do loteamento fechado, que poderá ser permitido pelo município, sem restrições, por um período de transição de cinquenta e quatro (54) meses e, após, deverão seguir as normas aprovadas para os condomínios urbanísticos, conforme determina o Art. 144:

Art. 144. Após o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada ou com controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico.

§ 1º Considerar-se-á válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 2º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, com base em lei estadual ou municipal, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 3º O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no caput deste artigo, bem como as condições previstas nesta Lei para a

regularização fundiária de interesse específico e as demais exigências legais.

§ 4º Observadas as disposições desta Lei relativas aos loteamentos, com exceção da restrição ao fechamento do perímetro, durante o período de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da entrada em vigor desta Lei, admitir-se-á a aprovação pelo Poder Público municipal de novos parcelamentos para fins urbanos na forma de loteamento em área fechada e com controle de acesso, desde que lei estadual ou municipal existente autorize a implantação deste tipo de empreendimento.

§ 5º Nos casos previstos nos §§ 1º a 4º deste artigo:

I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deverá ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores poderá ser controlado, mas não impedido.

§ 6º No prazo de até 54 (cinquenta e quatro) meses, os Municípios deverão adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no caput deste artigo.

Tratado no parcelamento do solo como condomínio urbanístico, surge no art. 124 a figura do “loteamento fechado”, chamado de *loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:*

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito de uso das áreas internas do loteamento;

II – a concessão ou permissão de uso referida no inciso I seja outorgada a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do caput, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

III – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão ou concessão referido no inciso I do caput, o qual deve ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso deve ser prorrogado, automática e sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do caput.

Observa-se a força dos empreendedores do mercado imobiliário com a aprovação do art. 124, § 4º ¹⁵, visto que outros substitutivos do PL 3.057/00 não apresentavam propostas para a regularização dos conhecidos “loteamentos fechados”. No texto recentemente aprovado pela Comissão Especial do Parcelamento do solo, onde aparece o termo “válido”, que segundo o dicionário Houaiss (2001) significa *o que tem existência ou valor legal; que tem eficácia, é capaz de produzir efeitos legais*; ou seja, regulariza o instituto híbrido do loteamento fechado que tenha sido licenciado ou implantado, amparado por lei estadual ou municipal, antes da entrada em vigor desse projeto de lei.

¹⁵ § 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

Discorrendo sobre a influência que determinados grupos da sociedade conseguem exercer nas propostas de alteração de leis, Souza (2007) enfatiza que:

Os grupos de pressão que representam a construção civil, incorporadores, corretores e empreendedores de imóveis, dentre outros, que são os grandes responsáveis pela produção do tecido urbano, tendem a ser mais influentes que os grupos de consumidores da cidade, geralmente não tão organizados quanto àqueles (SOUZA, 2007, p. 43).

Nesse contexto, abre-se um leque para a regularização desse passivo urbanístico, que muitos consideram como uma forma de parcelamento de solo sem amparo legal. Essa “brecha” na legislação pode levar a enfrentar, num futuro próximo, logo após a aprovação definitiva e entrada em vigor da lei, uma verdadeira corrida na promoção de regularização de loteamentos que tiveram facilidades na aprovação junto aos municípios e encontraram dificuldades em seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, formalizando assim, a regularização da privatização dos espaços públicos de uso comum do povo em geral, como as ruas, praças, praias, lagos e rios entre outros.

A proteção dos recursos naturais, em especial os recursos hídricos, no âmbito do art. 125, provoca-nos profunda inquietação pela fragilidade do seu texto, admitindo que as APPs que necessitem de recomposição possam *ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:*

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais da APP;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

Pinho (2007), expõe sua inquietação em relação ao excessivo poder que o texto delega ao município e também externa preocupação com as conseqüências de impactos ambientais que podem ocorrer:

Procura-se, ainda, delegar, em afronta à Constituição Federal, exclusivamente aos municípios, na imensa maioria dos casos, a análise dos impactos ambientais de empreendimentos imobiliários, quando se sabe que a maioria das cidades brasileiras não conta com um mínimo de estrutura para tanto. Pelo projeto, a proteção dada aos recursos hídricos fica enfraquecida, o que é preocupante. A fragilidade dos cursos d'água não permite que a proteção seja relegada a segundo plano, sob pena de aumentar o risco de enchentes nos centros urbanos pela ocupação e utilização de áreas de várzea ou áreas vegetadas que hoje acolhem as cheias em épocas de chuva (PINHO, 2007).

Observa-se que o art. 125, determina o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento e que, apesar desses limites estabelecidos, as APPs podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre.

Essa utilização ocorrendo, principalmente nos ambientes fechados dos condomínios urbanísticos, onde a fiscalização é mais difícil de proceder, as APPs tornam-se passíveis de serem transformadas em verdadeiros clubes particulares com campos de golfe, futebol e outros mais; perdendo sua função primordial de proteger o ambiente natural, atenuando os efeitos erosivos, reduzindo o assoreamento dos cursos d'água, regularizando o fluxo hídrico e beneficiando a fauna e a flora.

O PL além da licença integrada para parcelamento do solo, nos municípios onde não haja gestão, exige licença ambiental expedida pelo

Estado (art. 33, § 2º) e apresenta no § 3º ressalva quanto ao licenciamento ambiental estabelecendo o seguinte:

I – em áreas:

- a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;*
- b) localizadas em mais de um Município;*
- c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica;*

II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com tipificação previamente definida por lei estadual ou por conselho estadual de meio ambiente;

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, na forma da legislação em vigor.

Essas proposições em relação a reforma da Lei 6.766/79 vêm de encontro com nosso anseio, constituído da necessidade indispensável de se estabelecer uma nova legislação de caráter nacional que procure nortear não só as novas formas de parcelamento do solo urbano, bem como a regularização fundiária.

Esse novo marco jurídico-urbanístico, deverá consolidar-se no país como a Lei de Responsabilidade Territorial, responsabilizando crimes, estabelecendo procedimentos, criando novos conceitos e sobretudo atuando como instrumento de desenvolvimento urbano.

Quadro 2 – Comparativo entre condomínio urbanístico e loteamento com acesso controlado

	Condomínio Urbanístico	Loteamento com acesso controlado
Sistema Viário	Manutenção pelos concessionários ou permissionários e se autorizado, pelos condôminos.	Necessita Lei municipal. Precária e temporária.
Infra-estrutura Complementar	Execução pelo empreendedor e manutenção pelos condôminos a partir do registro.	Execução pelo empreendedor e manutenção pelos concessionários ou permissionários.
Infra-estrutura Básica	Execução pelo empreendedor e manutenção pelos concessionários ou permissionários e se autorizado, pelos condôminos.	Execução pelo empreendedor e manutenção pelos concessionários ou permissionários.
Permissão e Autorização de Uso	Não há.	Necessita Lei municipal Precária e temporária.
Áreas de Uso Comum	Manutenção pelo empreendedor, até o registro da instituição do Condomínio Após, pelos condôminos, salvo se lei municipal estabelecer outros critérios	Necessita Lei municipal Precária e temporária
Requisitos Urbanísticos e Ambientais	Limitação da produção, Regras de Fechamento, Áreas públicas, Equip. públicos, Equip. Comunitários, Sistema viário, Número de empreendimentos	Os mesmos para qualquer tipo de loteamento.
Áreas Públicas	Localização fora do perímetro fechado ou em outro local Transferindo o domínio ao município.	Localização: conforme previsto em Lei municipal. Transferindo o domínio ao município.
Acesso Interno	Pode ser impedido pelos moradores	Pode ser controlado, mas não impedido a não moradores.
Reversibilidade	Irreversível.	Reversível
Aplicabilidade	Depende de lei municipal.	Depende de lei municipal.

CAPÍTULO 3
A TERRA E A CIDADE

3.1- A Propriedade da Terra no Brasil

A ocupação do território brasileiro não se deu logo após sua descoberta, pois a Coroa Portuguesa não se interessou de imediato, devido ao fato de não terem sido descobertos metais preciosos na costa brasileira, como ocorreu em conquistas espanholas. Apesar do envio de diversas expedições de reconhecimento, de concreto reconheceu-se somente valor comercial para o pau-brasil e:

Em consequência dessas informações, o governo português arrendou, por três anos, em 1502, a exploração do pau-brasil a comerciantes. A obrigação destes era construir um forte e enviar navios que explorassem anualmente trezentas léguas de litoral... Em 1503, o grupo comercial enviou uma segunda expedição exploradora, provavelmente responsável pela fundação da feitoria de Cabo frio, destinada à extração de pau-brasil (WEHLING, 1999, p. 45).

Diversas feitorias¹⁶ foram instaladas e por serem uma forma de ocupação incerta e precária, satisfaziam interesses momentâneos dos comerciantes portugueses e garantiam proteção, pois havia um imenso território escassamente povoado. As ameaças externas de invasão do território brasileiro e dificuldades financeiras em promover a colonização, levou o rei de Portugal a implantar o sistema de capitanias no Brasil.

As capitanias foram doadas a donatários que deveriam portar-se como agentes políticos e administrativos da Coroa e tinham poderes para fundar vilas, nomear funcionários e distribuir terras (sesmarias) entre colonos, mas sobretudo visavam a expansão do capitalismo comercial, para garantir a extração de pau-brasil, ouro e implantar uma agricultura de exportação

¹⁶ Feitorias: postos coloniais geridos por feitores das finanças, estabelecidos normalmente na costa, dependentes do poder militar colonizador ou de natureza particular, cujo objetivo era negociar com os nativos e recolher e armazenar os produtos que seriam transportados para a metrópole.

(Wehling, 1999), mesmo porque não havia mercado interno a abastecer devido a pequena população que aqui residia.

A forma principal que regulava a apropriação territorial era através da sesmaria, constituída de uma subdivisão da capitania e caracterizada por doação condicional, com exigências de que a terra fosse aproveitada, cultivada, medida, demarcada e confirmada, pois caso contrário a administração colonial poderia retomar as terras incultas. As autoridades coloniais descuidaram dos registros dessas concessões, não impedindo que fossem vendidas e compradas, formando um significativo mercado de terras, que contribuiu para a criação de latifúndios improdutivos.

No período colonial também houve a doação de terras que as municipalidades faziam com objetivo de edificação particular, sendo uma espécie de sesmaria urbana, que ficou conhecida como “concessão de data”. Segundo Zmitrowicz (2007), uma aglomeração de residências ao ser elevada à condição de “vila”, passava a ser administrada por uma autoridade local, o “Senado da Câmara”, com abrangência de sua jurisdição em um território conhecido por “termo”, onde era demarcado o “rocio”, ou seja, uma área de uso comum do povo para o pastoreio do gado e recolhimento de lenha. Dentro do rocio a autoridade municipal tinha atribuição para concessão de lotes chamados de “datas”, para a construção de edificações e expansão da aglomeração urbana.

A relação conflituosa entre as autoridades coloniais, sesmeiros, colonos e posseiros, determinaram a extinção do regime de sesmarias em 17 de junho de 1822, através da Resolução nº 76 do Príncipe Regente D. Pedro. O fim das sesmarias não acabou com a figura do grande fazendeiro, que se aproveitando da ausência de um poder concedente de terras, delas se apropriava através de sua ocupação.

Tendo em vista o fato de muitos sesmeiros não cumprirem as determinações do acordo, cultivar a terra permitiu o surgimento dos posseiros, que passaram a cultivar e ocupar as terras não utilizadas. A posse foi uma das formas de aquisição de domínio sobre as terras nesse período, mesmo que de fato, mas gerou uma ameaça ao regime de sesmarias e uma desorganização política do país, pois, de acordo com Cavalcante (2002), perdía-se o controle da distribuição de terra (SOUZA, 2007, p. 4 e 5).

Durante o longo período de vigência das sesmarias, quando a Coroa portuguesa dava a concessão de suas terras no Brasil, o termo “fazenda”, referia-se ao conjunto de bens, onde a terra era simples instrumento de conquista de riqueza, pois não possuía preço. A riqueza estava nos bens produzidos pelo trabalho e o trabalho representado pela figura do escravo (Martins, 1990). O “homem de posses” ou o grande fazendeiro era identificado pelo número de escravos que possuía.

Na economia escravocrata, o cativo apresentava-se como fator indispensável na produção e servia de garantia nos empréstimos bancários ou de agiotas do capital comercial. Assim, o proprietário ou fazendeiro encontrava no trabalhador escravo um capital imobilizado, seja como fonte de trabalho ou como renda capitalizada, sem o qual não conseguia expandir seus negócios.

Ricardo Costa de Oliveira (2007) em artigo intitulado “Africanos e Escravidão em uma Sociedade do Brasil Meridional”, demonstra claramente ao relatar o inventário de Baltazar Carrasco dos Reis datado de 21/10/1697, que pelo valor relativo do preço dos escravos, o custo da mão-de-obra era uma das questões centrais da economia da região, pois na relação de bens, não havia a descrição de terras, apenas os itens ligados aos bens escravos e aos objetos imóveis.

No inventário de Baltazar Carrasco dos Reis datado de 21/10/1697[11] temos um arrolamento de preços relativos. Havia três negros do gentio da terra que foram avaliados da seguinte maneira em réis :Angelo – 24.000, João Criolo, "doente de achaques" – 20.000 e uma negra boçal – 16.000. O preço dos escravos era muito superior ao dos outros bens listados no inventário.

Três vacas com suas crias – 1.760 cada uma
Sete vacas – 1.440 cada uma – 10.080
Três novilhas – 2.400
Um boi – 1.100
Quarenta e seis cabeças de ovelhas - 14.720
Quatro foices velhas – 1.280
Três machados velhos – 96
Seis cabeças de enxadas velhas – 400
Uma alavanca velha – 640
Pesos de meia arroba e balança - 3.000
Duas braças de correntes velhas com três colares - 1.600
Umas casas de palha velhas na vila com uma porta e duas janelas – 6.000
Um catre e um colchão velho - 1.000
Teodósia, uma negra da terra com uma cria mais o filho – 30.000
(OLIVEIRA, 2007, p. 1 e 2).

Às vésperas da proclamação da independência, com a emissão da Resolução de 17 de junho de 1822, que determinava a suspensão da concessão de sesmarias, o Brasil ficou sem um sistema de legislação referente às terras públicas. Na ausência de um poder concedente de glebas, a posse ou a ocupação passou a ser o principal meio de aquisição do domínio dessas terras, quando, até mesmo os detentores de grandes extensões territoriais, se valeram desse princípio.

Lima (1988) explica que depois de 1822 e extinto o regime das sesmarias, a posse com cultura efetiva proporcionou a formação de grandes latifúndios, passando a abranger fazendas inteiras com dezenas de léguas de extensão de terras contínuas. Apoderar-se das terras devolutas para em seguida cultivá-las, passou a ser entre os colonizadores, com o correr dos anos, uma forma considerada legítima de aquisição da terra

Tendo em vista a falta de um ordenamento jurídico e a necessidade de se estabelecer regras ao caos ocasionado pela extinção do sistema sesmarial e do sistema informal da posse das terras, em 18 de setembro de 1850 o Governo Imperial edita a Lei nº 601, conhecida como a Lei de Terras. No Brasil até então, referia-se a sesmeiro ou posseiro, mas não a proprietário como nos moldes atuais, essa figura só apareceu com a Lei de Terras, na formalização da compra e venda de terras.

Com a edição dessa lei, procurou-se proibir a transferência graciosa de terras públicas bem como legitimar as posses já concretizadas. De acordo com Fausto (2003), a lei procurou atender aos interesses dos grandes fazendeiros que procuravam atrair imigrantes para começar a substituir a mão-de-obra escrava, mas que queriam evitar que esses tivessem acesso à propriedade da terra.

Também Martins (1990), manifestou seu pensamento assim:

A Lei de terras de 1850 e a legislação subsequente codificaram os interesses combinados de fazendeiros e comerciantes, instituindo as garantias legais e judiciais de continuidade da exploração da força de trabalho, mesmo que o cativo entrasse em colapso. Na iminência de transformações nas condições do regime escravista, que poderiam comprometer a sujeição do trabalhador, criavam as condições que garantissem, ao menos, a sujeição do trabalho. Importava menos a garantia de um monopólio de classe sobre a terra, do que a garantia de uma oferta compulsória de força de trabalho à grande lavoura. De fato, porém, independentemente das intenções envolvidas, a criação de um instrumento legal e jurídico para efetivar esse monopólio, pondo o peso do estado do lado do grande fazendeiro, dificultava o acesso à terra dos trabalhadores sem recurso (MARTINS, 1990, p. 59).

Transformações econômicas e políticas ocorriam no cenário mundial, e países como a França e Inglaterra viviam a euforia da sociedade capitalista, passando por processos de modernização e configurando como grandes potências mundiais.

Segundo Costa (1992), com o desenvolvimento capitalista a terra passou a ser incorporada à economia comercial, transformando-se em valiosa mercadoria e mudando a relação do proprietário com esse bem. A terra aparece como uma nova mercadoria capaz de gerar lucro não só pela capacidade de produzir outros bens, mas também por seu caráter específico.

Com a política de incentivo à imigração de trabalhadores europeus, aos poucos foi sendo substituído o trabalho escravo pelo do homem

livre assalariado, e a terra passou a representar o capital imobilizado antes caracterizado na figura do cativo. A propriedade imobiliária passa a ser oficialmente objeto de penhora na obtenção de empréstimos, resultando em crescente valorização da mercadoria terra ou seja, a Lei de Terras mudou completamente a economia agrária do Brasil.

A lei de 1850 proibiu a aquisição de terras devolutas e determinou que deveriam ser vendidas em regime de hasta pública, por um preço mínimo que dependia da localização e qualidade das terras. Inaugurando com esse diploma um novo modo de apropriação da terra que Marx (1991) exemplifica assim:

A Lei de Terras de 1850 inaugurou um novo sistema geral de obtenção e de transmissão de terras entre nós. Tal sistema, significativamente, muito tardou, tendo sido o de sesmarias suspenso uma geração antes, porém não substituído até o seu advento. A Lei de Terras estabeleceu como única forma possível de adquirir ou de transmitir a outrem que não os herdeiros a compra e a venda de terras ... (MARX, 1991, p. 119).

A Lei de Terras procurava organizar a propriedade de terras no Brasil, com a definição do que seriam as terras devolutas, revalidação das terras concedidas pelo sistema de sesmarias e com a legitimação das posses primárias.

O art. 3º definia como terras devolutas aquelas que:

- não se achassem aplicadas a algum uso público;
- nem estivessem no domínio particular por qualquer título;
- nem tivessem sido havidas por sesmarias ou outras concessões do governo, sem que houvessem caído em comisso¹⁷;
- nem as havidas por sesmaria que, havendo caído em comisso, tivessem sido revalidadas pela própria;

¹⁷ Comisso: penalidade imposta a quem não cumpre certas condições impostas por lei ou por contrato, ou seja, que não cumpriram as condições de doação.

-
- nem que estivessem ocupadas por simples posse, legitimada também pelos termos da Lei nº 601.

Essa Lei foi formulada no princípio de que o poder público pudesse assegurar o controle das terras brasileiras, mas o que se observou é que, com a abertura da imigração, o governo cedia gratuitamente as terras às companhias de colonização que as revendiam aos imigrantes em condições lucrativas.

Buscando regulamentar essa lei, especificando os critérios e procedimentos para sua execução, foi emitido em 30 de janeiro de 1854 o decreto nº 1.318¹⁸

A legislação sobre terras surgiu esparsa e sem sistematização até a Lei Imperial 601, de 18.9.1850, que definiu as terras devolutas e proibiu sua aquisição a não ser por compra, salvo as limítrofes com outros países, numa faixa de dez léguas, as quais poderiam ser concedidas gratuitamente; tratou da revalidação das concessões de sesmarias e outras do Governo geral ou provincial; dispôs sobre a legitimação de posses; estabeleceu o comisso; e instituiu o processo de discriminação das terras públicas das particulares. Esta lei – denominada Lei das Terras – foi regulamentada pelo Dec. Imperial 1.318, de 30.11.1854, que criou a Repartição Geral das Terras Públicas; regulou a medição das terras públicas, a legitimação das particulares e a venda das terras públicas; instituiu as terras reservadas e a faixa de fronteiras; estabeleceu o regime de fiscalização das terras devolutas e regulou o registro paroquial (MEIRELLES, 2001, p. 505).

¹⁸ O Decreto número 1.318, foi composto de nove capítulos. “No capítulo I regulamentava-se a repartição geral das terras públicas. No capítulo II estabelecia-se a forma pela qual seriam medidas as terras públicas, com a criação do cargo de Inspetor Geral das Medições e o papel dos agrimensores, além da afirmação de que se procederia à formação dos mapas de cada território medido. Os capítulos III e IV reafirmavam a obrigatoriedade da revalidação e legitimação das terras particulares. O capítulo V dispunha sobre a venda das terras públicas, enquanto o capítulo VI preocupava-se com as terras reservadas para a colonização, aldeamento indígena e a fundação de povoações. O capítulo VII dispunha sobre as terras devolutas situadas nos limites do Império com outros países. O capítulo VIII procurava firmar normas e estabelecer os responsáveis pela conservação das terras devolutas. Por fim, o último capítulo fixou as normas para os registros das terras possuídas”. Brasil. Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários. *Coletânea: legislação agrária, legislação de registros públicos, jurisprudência*. Maria Jovita Wolney Valente (elaboração). Brasília, 1983, p.361-374 – apud MOTTA, 1998, p.179, nota 2).

Esta regulamentação estabelecia que a partir de um prazo a ser fixado, os possuidores de terras tinham a obrigação de registrar suas terras e para tal, deveriam procurar a paróquia onde suas terras estavam localizadas, passando os vigários paroquiais (igreja) a serem os responsáveis pela inscrição nos Livros Paroquiais.

Com a aprovação dessa lei, o poder público passa a reconhecer e regulamentar a capitalização da terra no Brasil, possibilitando a transformação da terra em mercadoria, diferenciando terras públicas de privadas e organizando o espaço.

A partir deste contexto, com as delimitações e regulamentações do espaço e da propriedade de terras, é que se constata o avanço do povoamento no território brasileiro, em áreas antes supostamente pertencentes a latifundiários posseiros e que, quando da aprovação da Lei nº 601, puderam ser identificadas como devolutas.

Pela figura 8, pode-se observar a evolução do povoamento sobre o território brasileiro.

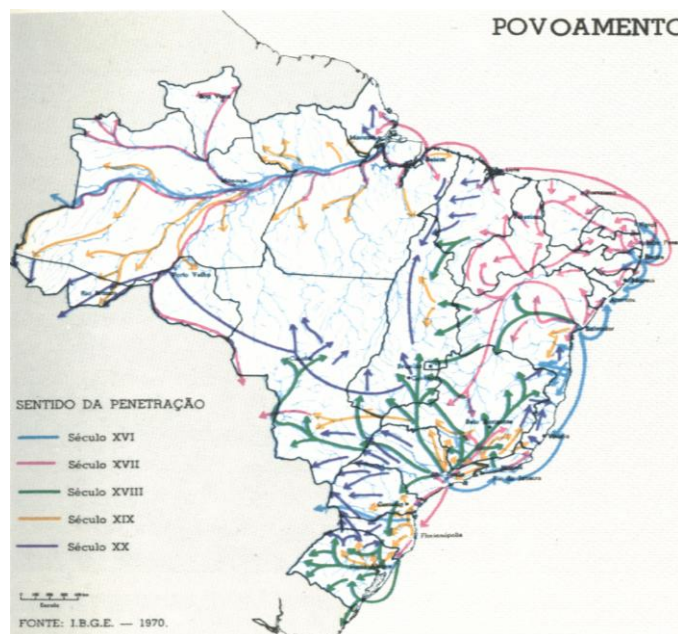


Figura 8 – Povoamento do Brasil – Fonte IBGE (1970)

O que se pode concluir com o histórico das terras no Brasil, é um processo de passagem das terras do domínio público ao domínio privado.

3.2- O Valor da Terra

O crescente processo de urbanização apresentado no Brasil, desde meados do século passado, tem ocasionado a especulação com conseqüente valorização da terra, devido a demanda por essa mercadoria no meio urbano. Um dos aspectos mais marcantes dessa urbanização é a rapidez com que ocorreu (VAINER e SMOLKA 1995), acompanhada de um processo de industrialização do país.

O processo de industrialização ocorrido tanto no campo como no meio urbano provocou o êxodo de grande parcela da população rural, com contínua expansão das áreas urbanas das cidades

Essa correlação de urbanização e industrialização, está intimamente atrelada ao processo de industrialização que o país tem atravessado e pode-se observar no gráfico 1 que desde o começo da industrialização o país vem atravessando um processo de urbanização crescente. O Brasil, que em 1940 possuía 26,35% de sua população morando na área urbana, chega ao ano de 2000 com um percentual de 81,23% de urbanização.

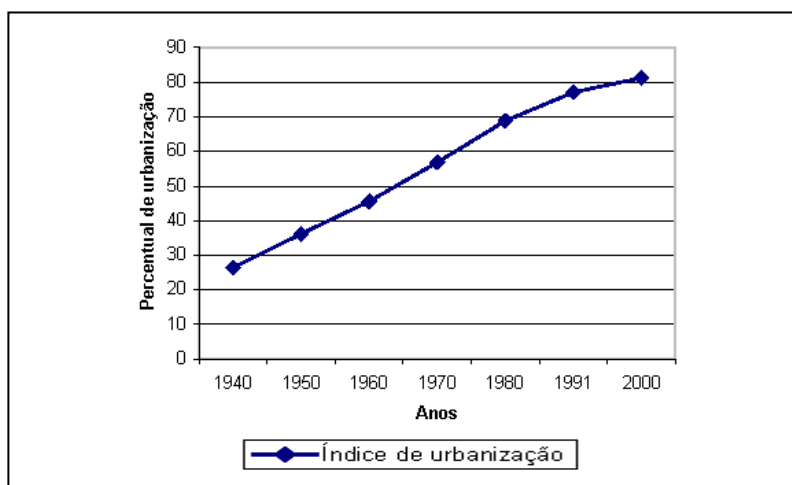


Gráfico 1 – Percentual de urbanização no Brasil – 1940 a 2000
Fonte: Dados do IBGE – Elaboração: Barroso - 2007

Segundo Cano (1990), o processo de urbanização ocorrido nas décadas de 1950 e 1960 foi de forma suportável, e a partir da década de 1970 a urbanização passou a ser feita de forma caótica, com perda da qualidade de vida e crescimento anárquico das cidades. Isto propiciou a especulação imobiliária com o capital comandando o processo de ocupação do solo, com conseqüente periferização na urbanização das cidades.

Para que a cidade possa crescer e implantar novos empreendimentos urbanos, é necessária a transformação do uso do solo rural para urbano. Com essa transformação, o mercado de terras apresenta um panorama especulativo tanto dentro como fora da cidade, nas franjas urbanas, dada a escassez de oferta de terras urbanizadas, em virtude do aumento da demanda por esse tipo de mercadoria.

Sendo a terra um recurso natural não reprodutível, o que lhe confere um caráter escasso, com reflexo no seu preço enquanto um ativo de capital e que de acordo com Reydon e Plata (2000):

(...) não tem um mercado de preços fix (como a maior parte dos ativos de capital), porque não pode ser produzida. Como os proprietários especulam sobre os preços futuros dos seus estoques de terras, vendendo-as quando pensam ser o melhor momento, a terra pode ser tratada como sendo negociada num mercado de preços flex. Isto significa que os proprietários de terras, os ofertantes no mercado, apenas a vendem quando há um demandante que ofereça um preço elevado o bastante para superar sua expectativa de ganhos com a propriedade da terra (REYDON E PLATA, 2000, p. 45).

Desta forma, no modo capitalista de produção, a terra, embora não tenha valor, tem preço e este é obtido conforme seu proprietário a utiliza ou quando ela é comercializada. A terra promove a valorização do capital, e nesse raciocínio Topalov (1979) manifesta que:

El sistema de valorización de la propiedad del suelo es, entonces, un sistema de transición. Con la promoción inmobiliaria, la relación entre capital y propiedad del suelo se invierte. El capital ya no es un auxiliar de la propiedad del suelo. Por el contrario, la propiedad o la

*disposición del suelo, es un medio para la valorización de un capital autónomo (TOPALOV, 1979, p. 144).*¹⁹

A especulação imobiliária aparece com a disputa por uma determinada localização no sítio urbano. A parte da população que possui maior renda acaba por vencer essa luta na apropriação dos territórios onde estão localizadas as melhores condições de moradia como: acessibilidade, infra-estrutura, equipamentos públicos, localização, tranqüilidade etc.

Também para Singer (1979), o preço da terra urbana é bastante variável dentro da cidade e decorre de fatores como: (...) *transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. O prestígio social (...) decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente* (SINGER, 1979, p. 27).

A produção da cidade se processa numa constante transformação da terra rural em terra urbana e, no mercado imobiliário, os agentes que lucram com essa transformação são: (...) *o proprietário da terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário* (RIBEIRO, 1997: 41).

A decisão de transformar ou não áreas rurais em urbanas é uma prerrogativa do poder legislativo municipal. O mercado de terras no Brasil, que sempre se caracterizou por ser fortemente especulativo e segregador, encontra nas câmaras municipais um mecanismo para atuar a favor do capital.

O especulador compra terras rurais nas franjas da cidade ou até mesmo afastadas, por um preço bem menor que o da terra urbana e se utiliza do poder legislativo para agregar valor à essas terras ao transformá-las

¹⁹ Em livre tradução: O sistema de valorização da propriedade do solo é, então, um sistema de transição. Com a promoção imobiliária, a relação entre capital e propriedade do solo se inverte. O capital já não é um auxiliar da propriedade do solo. Pelo contrário, a propriedade ou a disposição de solo, é um meio para a valorização de um capital autônomo.

urbanas. Compram-se terras a preço de alqueires ou hectares e as vendem por metros quadrado.

3.3 – A Terra e a Legislação Municipal

Diversas foram as propostas apresentadas para a ampliação do perímetro urbano da cidade de São José do Rio Preto. Muitas delas, foram efetivadas para atender aos interesse particulares de grupos de investidores do mercado imobiliário, prejudicando o município, que hoje se encontra com grande número de vazios urbanos servindo de estoque especulativo.

Uma análise de algumas leis se faz necessário para entender a dinâmica do desenvolvimento urbano da cidade e sobretudo na implantação dos loteamentos e condomínios fechados.

No final da década de 1970, preocupada com a bacia de abastecimento de águas da cidade, a Prefeitura Municipal passou a não mais autorizar a implantação de loteamentos nessa área. Mas, com a pressão imposta pelos mercantilizadores da terra, a Câmara Municipal aprova a Lei nº 3.098 de 28 de julho de 1982, autorizando a implantação de loteamentos nessa bacia.

Era uma Lei polêmica, que teve o seu Art. 2º vetado pelo Prefeito Municipal e que, retornando à Câmara foi revogado o veto e o artigo ficou com a redação do Parágrafo único, determinando que: *As estações de recalque onde forem necessárias, os emissários e as ligações comuns ao sistema de emissários-coletor mais próximos disponíveis, serão executados pela Prefeitura e o custo dividido proporcionalmente entre as áreas beneficiadas.*

Essa lei colocava em risco a caixa d'água da cidade, ou seja, a bacia de abastecimento composta pela represa municipal. Em vista disso, pouco mais de um mês de sua aprovação, a lei foi revogada pela Lei 3.172 de 17 de setembro de 1982.

Com um mercado promissor, a voracidade do mercado imobiliário aparece através do legislativo municipal com a aprovação de leis que ampliaram continuamente o perímetro urbano da cidade. É interessante destacar a Lei 3.900 de 13 de agosto de 1.986, em que o autor, na justificação do seu projeto de lei, faz explícita discriminação no espaço urbano, defendendo os de maior poder aquisitivo:

*A apresentação do presente projeto tem, ainda, a pretensão de evitar que no local — um dos mais privilegiados de Rio Preto e rodeado de núcleos residenciais de alta relevância, venha a se transformar em loteamentos populares, com prédios deficitários nas questões de estética, urbanismo, funcionalidade exigidos por um setor residencial nobre.*²⁰

No final da década de 1990, em tumultuada seção na Câmara Municipal, aprovou-se a Lei 7.032/98, que incluía de uma única vez vasta área, totalizando uma área superficial de 337,2404 hectares ou 3.372.404 m², na região considerada de segurança sanitária no Plano Diretor, onde estão as bacias dos mananciais que abastecem d'água a população da cidade. Assim, alterou-se a lei, buscando atender aos interesses imobiliários, que pressionavam para que se liberasse para urbanização essas áreas.

A aprovação dessa lei colocava por terra a preocupação da população e do Poder Público anterior, amparados legalmente, em não permitir o crescimento dos loteamentos na região das cabeceiras dos mananciais. Abre-se assim um novo vetor de crescimento dos loteamentos nessa direção.

Os empreendedores imobiliários, a partir dessa lei promulgada sentem-se estimulados a outras iniciativas semelhantes e o que se observa hoje é a que houve a implantação de diversos empreendimentos, voltados a classe de maior renda, conhecidos como condomínios horizontais fechados.

²⁰ Trecho da justificativa do vereador e anexo ao seu projeto de Lei.

Assim, nesse contexto, os investidores imobiliários utilizando-se de várias estratégias, buscam concretizar a implantação de seus empreendimentos, conforme atesta Arantes (2006, p.201):

Anwar Dahma, dono da construtora Encalso, não teve pressa para implantar seu primeiro condomínio rio-pretense. De início, ele colocou a área, de 40 alqueires, que era rural, no perímetro urbano, numa votação polêmica liderada pelo vereador Laerte Teixeira da Costa. Depois, sua empresa ganhou concorrência estadual para construir a vicinal ligando Rio Preto a Engenheiro Schimitt. A estrada deveria cruzar o rio Preto e entrar no Jardim Soraya, mas a Encalso conseguiu desviar o curso para ligar a um viaduto fantasma que existia na BR-153, na altura do Jardim Fuscaldo. (ARANTES 2006, p. 201).

Com as melhorias implantadas para acesso a área e com a construção da segunda represa municipal, executada através de concorrência vencida pela empresa Encalso, agregou-se valor paisagístico à área, e só então foi lançado o primeiro de uma série de condomínios Dahma.

A Prefeitura Municipal, que na década de 1980, principalmente entre 1986 e 1990, tinha se constituído no grande empreendedor imobiliário da cidade, retrai-se e observa-se a voracidade do retorno do capital privado na expansão do espaço urbano de São José do Rio Preto, com a aprovação de mais de trinta leis de ampliação do perímetro urbano, resultando nesse setor um total de 23.271 lotes urbanizados em uma área de 13.398.513m² de terras na década de 1990, contra uma área de 8.760.879m² na década de 1980.

Considerando-se que a população nessa década diminuiu em 59% o seu ritmo de crescimento, passando de 54% na década de 80, para 22% na década de 90, observou-se nesse contexto o agravamento do problema dos vazios urbanos na cidade, ou seja, grande área rural foi transformada em urbana contrastando com aumento menor da população.

Os empreendimentos lançados a partir dos anos noventa, acabaram por delimitar e impor vetores de crescimento no espaço da cidade

de acordo com as classes sociais, construindo loteamentos populares na zona norte da cidade e condomínios fechados nas zonas sudoeste e leste, ou seja, os mercadores de terras confinaram os pobres na zona norte da cidade, situação que perdura até os dias atuais.

Em término de legislatura, a Câmara Municipal aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento de Rio Preto em 23 de dezembro de 1992, que possuía como principais instrumentos para assegurar o planejamento territorial o seguinte:

1)- O Conselho de Planejamento do Plano Diretor de Desenvolvimento, órgão de consultoria obrigatória e permanente da administração municipal, que emitia pareceres sobre a extensão do perímetro urbano, diretrizes viárias, localizações de grandes equipamentos públicos e privados, padrões dos futuros loteamentos, modificações na Lei de Zoneamento e Parcelamento do Solo, entre outras questões do interesse da organização e do desenvolvimento municipal, era composto por representantes da administração pública e por representantes de algumas lideranças urbanas, entre elas o I.A.B. e a Sociedade dos Engenheiros locais.

2)- O Plano Diretor determinava os vetores de crescimento da cidade baseado no estudo de suas bacias hidrográficas e nos seus eixos viários, e estabelecia o “congelamento” dos loteamentos na direção sul do município para não agravar o problema de inundações na área central da cidade.

3)- Aparece na legislação municipal a previsão legal da implantação dos loteamentos fechados e condomínios, que fixava as áreas públicas mínimas. Compatibilizando-se com as outras leis que compunham o Plano Diretor Urbano, que obrigava o loteador a caucionar lotes para a garantia da execução das obras de infra-estrutura e pavimentação das ruas e, determinava que *o parcelamento do solo somente será permitido obedecidas às exigências desta lei e as diretrizes do C.P.D.D.*

Neste contexto, a Câmara Municipal atendendo a uma determinação do Gabinete do Prefeito Municipal e os interesses da especulação imobiliária, através da Lei 4.662/90, extingue o Conselho de Planejamento do Plano Diretor e suspende a tramitação de projetos nesse Conselho, que emitia diretrizes prévias, dava parecer e analisava a pré-aprovação dos loteamentos. No entender dos vereadores, o Conselho ao dirimir as dúvidas constantes na legislação, passa a assumir um poder maior do que a própria lei, ou seja, iria “dividir poder” ao interferir, publicamente, em decisões que envolveriam grandes interesses econômicos privados e pessoais.

Assim, o Prefeito Municipal da época, mesmo contrariando o disposto no Plano Diretor, assume diretamente as aprovações dos parcelamentos do solo.

Que no entender de Galvão (2007), a atuação desses interesses é assim descrita:

Nas médias e grandes cidades, além dos grandes grupos locais, os grandes empreendedores imobiliários, conseguem, utilizando o seu poder financeiro, aprovações que não obedecem a nenhum plano específico (GALVÃO, 2007, p. 50).

A Lei 4.952 de 14 de abril de 1992, passa a permitir a implantação de loteamento na forma de condomínio horizontal fechado. A justificativa do proponente dessa lei, é que o município não possuía uma lei específica sobre condomínios fechados, apesar de já terem sido aprovados diversos outros empreendimentos semelhantes pela Prefeitura Municipal.

Essa lei também alterou a classificação do loteamento em condomínio fechado destinado às pessoas de renda mais alta, pois, de acordo com Lei de Zoneamento, esse tipo de empreendimento era classificado como Zona 1 e o tamanho do lote para essa zona deveria ser de no mínimo 450m²,

passa com a aprovação da lei a ser classificado como Zona 2, com tamanho mínimo de lote de 360m².

Observa-se mais uma vez a facilidade de atuação do mercado de terras na alteração da lei, para que esta se adapte aos seus interesses, pois com a diminuição no tamanho dos lotes, subdivide-se um número maior de lotes dentro de uma mesma área, obtendo-se maior rendimento do capital aplicado.

Para aprovação de um loteamento fechado pela Prefeitura Municipal é necessário que se atenda os seguintes requisitos:

- Requisitar junto a PM as Diretrizes para elaboração dos projetos;
- Solicitação da pré-aprovação municipal;
- Aprovação nos órgãos estaduais (Graprohab);
- Aprovação definitiva na PM.

Para a pré-aprovação junto à Prefeitura se faz necessário apresentar a seguinte documentação para análise:

- Projeto completo do parcelamento do solo;
- Projeto do sistema viário;
- Projeto de rede coletora de esgoto;
- Projeto da rede de distribuição de água;
- Projeto da rede de energia elétrica;
- Projeto de pavimentação das vias;
- Projeto de sistema de captação de águas pluviais;
- Projeto de arborização;
- Projeto de terraplenagem

Após a aprovação do empreendimento, a Prefeitura realiza fiscalizações durante a execução da infra-estrutura. O recebimento definitivo do loteamento é realizado por uma comissão constituída pelos diversos órgãos municipais.

Com a análise da legislação municipal e pelos fatos aqui apresentados, observa-se que a partir da década de 1990 a cidade começa a se apresentar como uma cidade partida. A Lei de Zoneamento passa a empurrar os pobres para a Zona Norte da cidade e a definir as zonas Sudoeste e Leste como zonas exclusivas dos habitantes de melhor renda, com a aprovação de leis que facilitaram a implantação de loteamentos fechados nessas áreas.

CAPÍTULO 4
OS PARAÍDOS PRIVADOS

CAPÍTULO 4 – OS PARAÍDOS PRIVADOS

4.1 – A violência Urbana e O Morar com Segurança

A violência sempre esteve presente em todos os tempos na história da humanidade como modo de resolver problemas entre tribos, comunidades, nações, famílias e pessoas. Atualmente a segurança tem sido discutida e divulgada principalmente pelos meios de comunicação que noticiam ocorrências de violência e crime contra o cidadão.

A mídia tem nos apresentado quase que diariamente casos sensacionalistas transformados em figuras emblemáticas do perigo que se corre, evidenciando um aumento nas taxas de criminalidade. O bombardeio de notícias que abordam o tema da segurança e violência tem contribuído para a formação de uma sociedade amedrontada, ou seja, estamos vivendo sob ameaça constante e portanto devemos desenvolver uma “cultura da segurança”.

Amparados nessa “cultura”, ditam-se “medidas de segurança” para que as pessoas não se coloquem em situações de risco, devendo incorporar no seu cotidiano o medo do outro, do desconhecido.

De dia, ande na rua ande com cuidado, olhos bem abertos. Evite falar com estranhos. À noite, não saia para caminhar, principalmente se estiver sozinho e seu bairro for deserto. Quando estacionar, tranque bem as portas do carro e não se esqueça de levar o som consigo. De madrugada, não pare em sinal vermelho. Se for assaltado, não reaja – entregue tudo. É provável que você já esteja exausto de ler e ouvir várias dessas recomendações (PINHEIRO; ALMEIDA, 2003, p. 8).

Para Virilio (1996), a sociedade capitalista pautada na necessidade de segurança, já produz um novo modelo de cidadão, não mais

aquele que enriquece a nação consumindo, mas o que investe primeiro na segurança para sua proteção.

Nos últimos anos, a violência urbana tem alcançado níveis nunca antes vistos, havendo um aumento das estatísticas criminais de roubos, furtos, homicídios e seqüestros. Ainda houve expressivo aumento do crime organizado no país, principalmente aquele ligado ao tráfico de entorpecentes, assim, a segurança tem sido um dos temas mais debatidos na atualidade.

Os meios de comunicação, principalmente a mídia eletrônica e os jornais, apresentam à população, diariamente notícias de crimes e violência, identificados como um fenômeno cotidiano que está em toda parte, do qual só resta tentar se proteger. De cidadãos confiantes e seguros, passamos a ser consumidores do medo, e, aqueles que possuem maior poder aquisitivo, buscam proteção nos condomínios fechados (“medievalização” das cidades) que estão sendo construídos na cidade contemporânea, com um novo conceito de morar, com segurança, exclusividade entre os iguais, isolamento, lazer e serviços. Anunciados nos meios de comunicação pelo mercado imobiliário como ilhas de segurança, felicidade, liberdade e status social.

Que Fridman (2006) assim define:

Os condomínios fechados cercados por seguranças e monitorados por sistemas de televisão, exemplo universal de concepção arquitetônica de como viver nas grandes cidades, evidenciam a incorporação da violência nas mais variadas dimensões da vida cotidiana. As pessoas ricas e abonadas da sociedade sentem-se, assim, protegidas do “caos” da vida das ruas, das pessoas pobres e dos bandidos. As cercas, as cancelas e os limites militarizados dos condomínios reforçam as fronteiras sociais pelo elogio à privatização da vida. Não é incomum a presença de escolas, clubes, cursos de línguas, academias de ginástica, consultórios médicos, lanchonetes e lojas nos condomínios; é uma vida à parte, uma vida em permanente estado de sítio. Moradores e moradoras desses condomínios orgulhosamente proclamam “que não precisam mais ir a lugar nenhum” além dos domínios “comunitários” (FRIDMAN, 2006, P. 17).

Veríssimo em *Novas Comédias da Vida Privada*, apresenta-nos num tom jocoso a relação segurança/morar enclausurado:

O ponto mais forte do condomínio era a sua segurança. Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança. Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de T.V. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados. Mas os assaltos começaram assim mesmo. Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas. Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto. [...] Mas os assaltos continuaram. Decidiram eletrificar os muros.[...] Mas os assaltos continuaram. Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível. Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca. As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema. Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém. Visitas só no local pré-determinado pela guarda, [...] e ninguém pode sair. Agora a segurança é completa. Não tem havido mais assaltos. Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades de sua casa olhando melancolicamente para a rua. Mas surgiu outro problema. As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade. A guarda tem sido obrigada a agir com energia (VERÍSSIMO, 1996, p. 103 - 104).

A “ditadura do medo” transforma o homem cada dia mais num ser individualista, sozinho num mundo globalizado. Nunca o planeta esteve tão interligado devido ao avanço dos meios de comunicação e em contrapartida é cada vez mais raro dar bom dia aos vizinhos ou compartilhar uma conversa na calçada. Sabe-se em poucos segundos o que está acontecendo em outras regiões do planeta ou até mesmo no espaço, mas não se sabe que o vizinho está enfermo.

A desconfiança, a incerteza e o medo, transformaram o homem moderno. A negação do “outro”, do estranho, é prática comum em nosso cotidiano e o que preocupa é que também está presente no “outro”, generalizando uma guerra ancorada na desconfiança e na intolerância.

Para Delicato (2004), em contraponto a insegurança das ruas, tem-se a sensação de segurança no condomínio:

Basicamente a sensação de segurança dentro de um condomínio é construída a partir de uma carga de medo alimentado pelas notícias sobre violência no resto da cidade, de regras de convívio e de esquemas de vigilância existentes nesses empreendimentos (DELICATO, 2004, p. 80).

O modo de morar enclausurado (em fortalezas como na Idade Média), se apresenta cada vez mais como estilo de vida das elites, que exclui o “outro” que se encontra fora dos seus muros. Essa relação pode se observar na charge publicada pelo jornal Bom Dia, do dia 8 de setembro de 2007, na cidade de São José do Rio Preto-SP.



Figura 9 – Jornal Bom Dia – edição de 08/09/2007

Esse estilo de vida quase sempre exclui a convivência com os diferentes e, assim, a violência que se apresenta hoje não é praticada somente pelos que habitam a cidade aberta, mas também por moradores dos

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

condomínios fechados, que não aprenderam a conviver com as diferenças ou simplesmente não as conhecem.

O arquiteto vencedor do Prêmio Pritzker de Arquitetura 2005, Paulo Mendes da Rocha em entrevista ao jornal O Estado de São Paulo no dia 18 de novembro de 2007, manifestou assim a sua preocupação com a cidade e com a juventude que está sendo criada dentro dos condomínios fechados:

A cidade é convívio, é ir a pé ao cinema, ao teatro, ao restaurante. É ir à banca comprar jornal no domingo. É morar ao lado do metrô. A cidade é o lugar da reprodução do conhecimento. Só que hoje as pessoas preferem morar em condomínios, cercadas de segurança particular, armada até os dentes, tomando banho na sua piscina particular. Em consequência, há menos vida em grupo... E aí, o que mais me preocupa é o futuro desses jovens, criados e educados nesses condomínios, cercados por muralhas, de onde saem em carros blindados por ruas muitas vezes transformadas em corredores murados, para se “divertirem” em shoppings, que é o que há de mais negativo do ponto de vista da cidade. Essa é uma forma estúpida de criar e educar a juventude (ROCHA, 2007).

O jornal Folha de São Paulo do dia 1 de julho de 2007 apresenta manchete no Caderno Cotidiano, folha C2: *Geração criada em condomínio testa limites na Barra da Tijuca – Agressão a empregada doméstica por jovens da classe média alta expõe área nobre do Rio de Janeiro em que vandalismo e incivilidade espalham pela noite.*

Essa reportagem apresenta uma pequena entrevista com Simone de Aguiar, coordenadora do Centro Latino-Americano de Estudos da Violência e Saúde (Claves), que assim manifesta sua opinião sobre a juventude dos condomínios:

As famílias se mudam para esses condomínios para fugir da violência, da vida concreta. Acabam fazendo com que essas crianças cresçam sem ver a vida real, com mendigos, prostitutas etc. Vivem em um ambiente com pares iguais e, quando saem, às vezes não toleram a diferença. A classe média mantém esses jovens muito protegidos. Com 19, 20 anos, já começam a ser adultos responsáveis. É uma infantilização dos jovens (AGUIAR, 2007).

Causa espanto a forma com que esses jovens veem a vida. No caso do espancamento de uma empregada doméstica no Rio de Janeiro, que foi amplamente divulgado pela mídia, seus pares reagiram de forma que no seu entendimento não deveria haver punição para os agressores, como se a lei não tem validade para eles. *Muitos acreditam que os cinco agressores da doméstica já tiveram a sua pior punição: a exposição de seus rostos na mídia.*

Uma jovem estudante manifestou-se assim: *Eles deveriam ser punidos, mas para que colocar numa prisão?* Outro jovem entende que o poder do capital basta para resolver o problema, não o da doméstica que foi agredida, mas sim dos agressores, que considerou um *exagero a prisão do grupo* e, entende que: *Se o caso não fosse divulgado, o problema seria resolvido com dinheiro, que é o que sempre acontece.*

Em consequência da insegurança, violência e criminalidade, observa-se cada dia mais a disseminação dos serviços e equipamentos de segurança privada no Brasil e deve-se considerar quatro aspectos importantes na ampliação desse mercado:

- o crescimento da violência e da criminalidade;
- percepção da violência e da insegurança;
- alterações na utilização do espaço urbano;
- circulação de pessoas e mercadorias.

Para Caldeira (2002), a expansão do mercado de segurança privada está relacionada com a falência da segurança pública, aproveitando as brechas deixadas pelo Estado em sua incapacidade de solucionar problemas em relação a segurança pública.

Essa fragilização do Estado em não conseguir oferecer a segurança que as pessoas desejam, segundo Minhoto (2002) estaria favorecendo a criação de espaços exclusivos na sociedade com aprofundamento da segregação social, *tais como condomínios fechados,*

shoppingcenters, circuitos eletrônicos de monitoramento e vigilância em edifícios e residências, cancela nas ruas etc (Minhoto, 2002, p. 151).

A preocupação com a segurança aparece até em jornais de divulgação de órgão públicos, como se pode observar na figura 10, que em reportagem de capa apresentava dicas aos moradores e vigilantes de condomínios, sobre segurança e instalação de equipamentos de segurança.

JORNAL DO CONSUMIDOR

INFORMATIVO SEMANAL DA PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

ABRIL DE 2006

SAB	DOM	SEG	TER	QUA	QUI	SEX
22	23	24	25	26	27	28

• Ano XI • Nº 611

• jconsumidor@sjc.sp.gov.br
• www.sjc.sp.gov.br

SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS

Ela também depende da colaboração dos moradores

Figura 10 – Jornal do Consumidor.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos - 2006.

Dessa forma, constata Ferraz (2005):

O conseqüente quadro de “apartheid” e medo faz multiplicar esse mercado de segurança e constitui, de um lado, a subjacência do quadro construído - intitulado aqui “Arquitetura da Violência”. Arquitetura esta, como a que visa promover a segurança através de uma nova tipologia funcional e formal de arquitetura e de cidade, (...) (FERRAZ, 2005).

Segundo Luiz Flávio Gomes, em seu artigo *Indústria do Medo*, segurança, que não é a mesma coisa que proteção, (...) *é mais do que uma ordem: significa liberdade. Portanto, (...) estar protegido não significa estar seguro.*

4.2 – O Status e o Processo de Consumo

O Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, define a palavra status no âmbito antropológico, como *condição (de alguém ou de algo) aos olhos do grupo humano em que vive (...)*, ou seja, para uma sociedade onde a maioria absoluta é carente das necessidades básicas de sobrevivência e elevado déficit de moradias, o ter é mais importante do que o ser, ratificando a pergunta de Goethe (1991): *Que tens tu?*

Nesse contexto, a moradia e a sua localização passam a realçar a posição social do indivíduo aos *olhos do grupo humano em que vive*.

Facilmente podemos identificar que as cidades são setorizadas e a moradia não serve somente como abrigo: pode ser indicativo de status. A separação de áreas residenciais, mediante critérios sócio-econômicos, religiosos, étnicos e afins, é parte do que se denomina segregação urbana (DELICATO, 2004, p. 7).

A necessidade de consumo para satisfazer nossos desejos, segundo Botton (2005), nos leva a um processo contínuo de substituir uma angústia por outra e trocar um desejo por outro. Estamos sempre desejando uma mercadoria nova, acreditando que determinadas realizações e posses nos garantirão uma satisfação duradoura.

(...) as sociedades avançadas nos fornecem rendas historicamente elevadas, elas parecem nos deixar mais ricos. Mas na verdade o efeito líquido dessas sociedades pode ser nos empobrecer porque, fomentando expectativas ilimitadas, elas mantém aberto um abismo permanente entre o que queremos e o que podemos pagar, entre quem somos e quem poderíamos ser (BOTTON, 2005, p. 65).

A residência e o local onde se situa é para o mercado capitalista uma mercadoria, a escolha do local de moradia pelos de maior renda, não é mais atribuído pela distância do centro da cidade, mas sim por externalidades de vizinhança, onde se separa por meio de cercas e muros as famílias de menor renda.

Associados, o status social e a moradia, moldam as pessoas publicamente, criam sua posição social no espaço social e para Bourdieu, essa capacidade de associação vai depender do capital que possui:

O capital permite manter a distância, as pessoas e as coisas indesejáveis ao mesmo tempo que aproximar-se das pessoas e coisas desejáveis (por causa, entre outras coisas de sua riqueza em capital), minimizando, assim, o gasto necessário (principalmente em tempo) para apropriar-se deles: a proximidade no espaço físico permite que a proximidade no espaço social produza todos os seus efeitos facilitando ou favorecendo a acumulação de capital social e, mais precisamente, permitindo aproveitar continuamente encontros ao mesmo tempo casuais e previsíveis que garante a freqüência a lugares bem freqüentados (BOURDIEU, 1997, p.164).

Apesar de *homogeneizado*, os condomínios apresentam também diferenças e ambigüidades e, também são “classificados” de acordo com o prestígio atribuído a eles, onde, o valor do espaço, a localização e moradores que possuem indicadores de *status*, são fortes fatores que agregam valor e *status* a eles. Formalizando nesse “mundo dos condomínios” distribuições desiguais de *status* e poder, numa hierarquia estabelecida pelo poder do capital.

Nas diversas entrevistas feitas com moradores dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, que em São José do Rio Preto são popularmente chamados de condomínio, observou-se diversas formas de manifestação do consumo e do status produzido por esse consumo.

A competição entre os moradores de um condomínio é constante, conforme observa um morador do condomínio Damha I:

(...) se eu mando pintar minha casa, ou faço uma reforma no meu jardim, os vizinhos certamente vão procurar fazer o mesmo, e provavelmente melhor que o meu. Se eu trocar meu carro por um carro melhor, parece que cria uma inquietação nos outros moradores, uma inveja. Acredito que mesmo alguns que não teriam condições de comprar um automóvel igual ao meu, compram assim mesmo, só para não “ficarem pra traz”.(depoimento de Marcelo Fain)

Essa relação de status também está associada ao endereço de moradia, que segundo os entrevistados, muitas facilidades são encontradas na vida cotidiana na cidade aberta, principalmente junto ao comércio, pois quando dizem o nome e endereço do condomínio onde moram, muitos comerciantes sequer lhes pedem documentos ou garantias na hora de efetuar uma venda.

4.3 – São José do Rio Preto

São José do Rio Preto foi fundado em 1852, inicialmente com a denominação de Vila de São José do Rio Preto. Surgiu através da doação do Patrimônio a São José, por Luiz Antônio da Silveira e sua mulher, por escritura pública passada em São Bento de Araraquara, em 19 de março de 1852. (IBGE, 1958).

A partir da sua fundação foi considerada ponto de passagem para o sertão, tendo em vista sua localização geográfica que permitia ser ponto de parada, servindo de pousada para tropeiros e ainda facilitava o acesso aos mercados de Ribeirão Preto e Araraquara (Bruno, 1966).

A consolidação do povoamento do município de São José do Rio Preto ocorreu a partir de 1884, ocasião em que o café começou a ser plantado na região. Tal fato se deve a busca de novas terras, em meados do século XIX, pelos produtores de café, considerando o declínio da atividade cafeeira no Vale do Paraíba, levando-os a buscar terras a oeste do estado. Os fatores que propiciaram a expansão cafeeira e a incorporação dessa região foram: a grande disponibilidade de terras ainda pouco exploradas e o tipo de solo com inclinações suaves e alta fertilidade. A expansão da cultura do café além de contribuir com a expansão das terras a oeste do estado, também possibilitou a região na inserção à dinâmica econômica paulista.

A rápida colonização da região, intensificando a agricultura, possibilitou o aumento da população tanto na área urbana como na rural e em 1894, São José do Rio Preto foi elevada a categoria de Município.

A partir de 1880, principalmente, as cidades da região tornaram-se centros comerciais e de consumo, devido à imigração e o desenvolvimento das atividades agrícolas, comerciais, bancárias, de transporte ferroviário e ainda outros serviços que são implantados quando há aumento populacional. Dentre os migrantes da região, podemos destacar os de Minas Gerais, pois o estado estava em decadência com a crise do ciclo do ouro e os migrantes mineiros contribuíram especialmente na região, com a atividade pecuária.

A migração também ocorreu com os baianos e, tanto mineiros como baianos ocuparam a região através da derrubadas de matas e abertura de novas áreas. Além de mineiros e baianos a região recebeu migrantes estrangeiros, como: italianos, japoneses, libaneses, sírios, árabes e armênios que tão logo se instalaram e com a falta de recursos financeiros se adequaram às profissões em que a região necessitava.

Outra grande contribuição ao desenvolvimento da região e em especial de São José do Rio Preto foi a fundação da Estrada de Ferro Araraquara (EFA), em 1896 e que chegou ao município com sua linha-tronco em 1912. Transportava-se vagões cheios de mercadorias, procedentes de toda a região com destino à Capital.

Rio Preto assume o seu papel de pólo comercial de distribuição de materiais vindos da capital paulista e concentração mercadorias produzidas no então Conhecido Sertão de Avandava. Transformou-se em ponto de convergência para aqueles que percorriam o sertão e se embrenhavam em busca de novas regiões ainda desabitadas. Por sua privilegiada localização, tornou-se ponto de passagem para Mato Grosso e Minas Gerais, para as vilas de Araraquara e Jaboticabal.

A economia rural se desenvolve calcada na cultura cafeeira e o café passa a ser moeda forte na cidade. A comercialização e expansão das atividades agrícolas trouxeram outras atividades complementares para Rio Preto, com a presença de comissários do café, profissionais liberais, fazendeiros enriquecidos, bem como atividades complementares como bancos, lojas de comércio, armazéns, fábricas têxteis e abertura de estradas.

O mercado exportador de café também dinamiza a economia dando curso a um processo acelerado de modernização da indústria e ao comércio local, o que ocasionou melhorias nas condições das habitações com reformas, demolições e reconstruções.

A cidade começa a se planejar à partir da chegada do engenheiro civil Ugolino Ugolini, nascido na Itália. Contratado pelo Padre José Bento da Costa em fevereiro de 1893, foi o autor do primeiro mapeamento da cidade e buscou não só mapear as ruas existentes na época, mas traçou quarteirões para ampliação da cidade, onde hoje estão os bairros Boa Vista e Parque Industrial (Brandi, 2002).

primeiro traçado, desenvolveu-se um núcleo inicial limitado pela ferrovia e por dois córregos (Borá e Canela) e em 1984 a Lei nº 3504, já definia zonas para a cidade (Petisco, 2002). A partir dos anos 80 pode-se perceber um crescimento da população de menor renda no setor norte da cidade.

O motivo da escolha do município de São José do Rio Preto para desenvolver o estudo deste trabalho se deu primeiramente a partir da constatação do crescimento vertiginoso dos condomínios horizontais em seu tecido urbano, ocorrido principalmente nos últimos vinte anos. Pela facilidade de acesso às informações aos documentos da Prefeitura Municipal e, pelo conhecimento prévio do pesquisador por ser residente neste município.

O município de São José do Rio Preto, mais conhecido como Rio Preto, está encravado na região noroeste do Estado de São Paulo e sua condição de pólo regional está ligada mais aos setores de comércio e de serviços, principalmente nas áreas de medicina e educação. A cidade também apresenta uma taxa de crescimento populacional anual média em torno de 2,73% (entre 1991 e 2000).

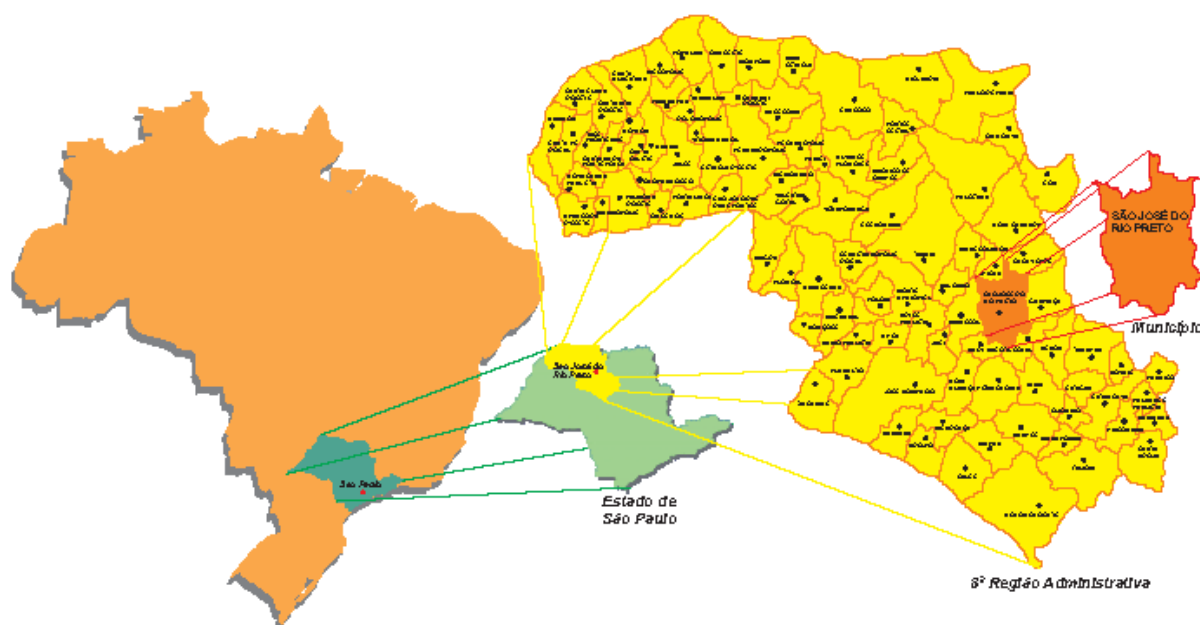


Figura 12- Mapa do Brasil, Estado de São Paulo, Região Administrativa e Município.

Fonte: Conjuntura econômica (PMSJRP, 2007, p. 04)

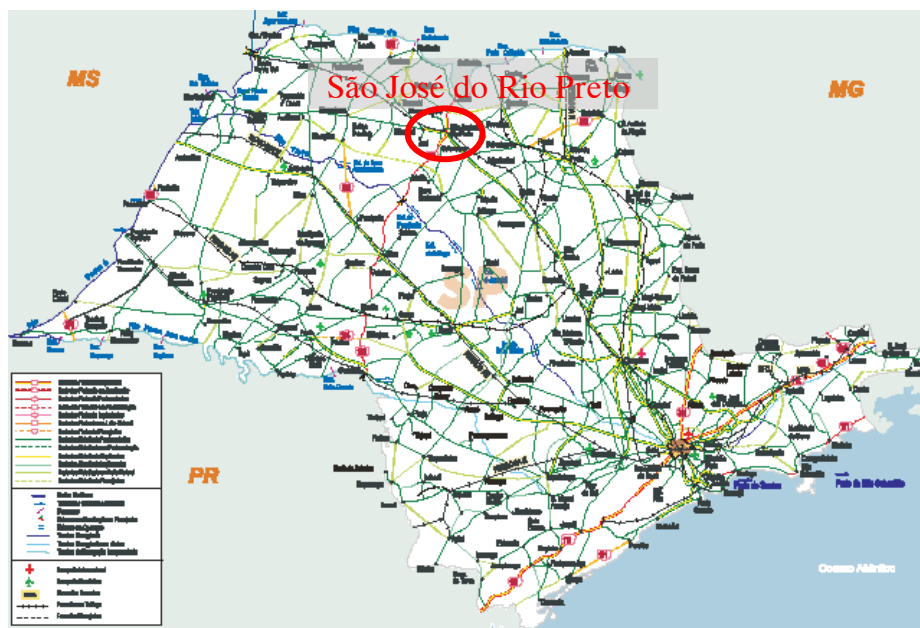


Figura 13 - Localização de São José do Rio Preto no Estado de São Paulo.
Fonte: Ministério dos Transportes – Adaptado por: Barroso (2007).



Figura 14 - Vista de São de São José do Rio Preto
Fonte: Barroso (2007).

Caracteriza-se também por ser um pólo de atração de migrantes, sustentado pelo êxodo rural nos anos anteriores e pela transferência de pessoas das cidades de sua influência, que procuram a cidade à procura de emprego e educação, devido aos vários cursos superiores oferecidos na cidade (quadro 3 e quadro 4). Apresentando assim, uma taxa de migração superior à do estado, como se pode observar no quadro 5.

Quadro 3 - Faculdades que oferecem Cursos de Graduação em São José do Rio Preto – ano 2006

Unidades	Número de Cursos	Núm. de Alunos	Número de Professores
Fac. Medicina de Rio Preto – FAMERP	2	627	277
Residência Médica – FAMERP	57	247	423
Aprimoramento – FAMERP	10	62	20
Aperfeiçoamento – FAMERP	6	38	20
Faculdades Dom Pedro II	4	870	128
Centro Universitário do Norte Paulista – UNORP	26	2.870	250
Universidade Paulista – UNIP / S. J. do Rio Preto	18	8.240	450
União das Faculd. dos Grandes Lagos – UNILAGO	18	2.300	105
Centro Universitário de Rio Preto – UNIRP	22	6.845	303
Universidade Estadual Paulista – UNESP	11	1.890	187
Fac. Ceres e Inst. Sup. de Ed. Ceres – UNICERES	9	1.500	80
FATEC	1	450	25
TOTAL	184	25.939	2.268

Fonte: Prefeitura Munic. de S.J. Rio Preto – Conjuntura Econômica 2006 – Organiz. Barroso

Quadro 4 - Faculdades que oferecem Cursos de Pós-Graduação em São José do Rio Preto – ano 2006

Unidades	Número de Cursos	Núm. de Alunos	Número de Professores
Fac. Medicina de Rio Preto – FAMERP	22	1.034	302
Fund. de Apoio a Pesq. e Extensão de S. J. do Rio Preto – FAPERP	3	119	28
Faculdades Dom Pedro II / INPG	10	280	38
Centro Universitário do Norte Paulista – UNORP	11	485	73
Centro Universitário de Rio Preto – UNIRP	13	488	210
Universidade Estadual Paulista – UNESP	13	542	191
União das Faculd. dos Grandes Lagos – UNILAGO	4	245	29
TOTAL	76	3.193	885

Fonte: Prefeitura Munic. de S.J. Rio Preto – Conjuntura Econômica 2006 – Organiz. Barroso

Quadro 5 – Saldo Migratório e Taxa de Migração por mil Habitantes em 2000

	Estado de SP.	Região Adm. De S.J. do Rio Preto	Município de São José do Rio Preto
Saldo Migratório	147.443	7.804	5.597
Taxa Líquida de Migração	4,31	6,44	17,57

Fonte de dados: Fundação Seade
Elaboração: Barroso.

Conseqüentemente, houve aumento considerável da taxa de urbanização no município, apresentando taxas geométricas de crescimento anual da ordem de 3,77% e 2,78%, entre os anos de 1980/1991 e 1991/2000 respectivamente, valor inclusive superior à taxa de crescimento do estado (quadro 6).

Quadro 6 – População, Taxa de Urbanização e Taxa de Crescimento Geométrico Anual, Município de São José do Rio Preto e Estado de São Paulo

	População			Taxa de Urbanização (%)			Taxa de Cresc. Geométr. (%)	
	1980	1991	2000	1980	1991	2000	80/91	91/00
São J. do Rio Preto	187.403	279.507	357.705	95	97	94	3,77	2,73
Total do Estado	24.953.238	31436.273	36.974.378	87	93	93	2,12	1,82

Fonte de dados: Fundação Seade – Elaboração do autor.

São José do Rio Preto passou por grande processo de urbanização na última metade do século passado, sua população praticamente dobrou a cada vinte anos e, de acordo com os censos do IBGE, possuía 45.284 habitantes no ano de 1940, 84.039 habitantes em 1960 e 187.403 habitantes em 1980, chegando a 357.705 habitantes no ano de 2000 e ultrapassando os quatrocentos mil habitantes em 2006, de acordo com projeção efetuada pela Fundação SEADE.

Quadro 7 - Projeção de População Residente em 1º de julho – São José do Rio Preto-SP.

POPULAÇÃO ESTIMADA							
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
348.309	357.052	365.368	373.195	381.189	389.356	397.697	404.380

Fonte: Dados extraídos da Fundação SEADE - Elaboração: Barroso

Esta evolução demográfica, tem sido uma tendência das cidades médias, em particular as do interior do Estado de São Paulo. O que tem sido

acompanhado também de um aumento da renda média *per capita*, com conseqüente elevação do consumo por parte dos seus habitantes.

Comparando a evolução da renda média *per capita* entre os anos de 1991 e 2000, dos municípios considerados pólo, regional das regiões norte e oeste do Estado de São Paulo, verifica-se essa tendência de um modo geral.

Quadro 8 - Distribuição de renda, Renda Média *per capita* e índices de indigência e pobreza - 1991/2000

Município	Renda média <i>per capita</i>		Pobres (%)*	Indigentes (%)	Gini
	1991	2000	2000	2000	2000
São José do Rio Preto	419	512	8,1	2,96	0,56
Catanduva	335	385	10,29	3,94	0,53
Presidente Prudente	370	483	12,0	4,16	0,59
Araçatuba	347	503	11,3	3,52	0,63
Bauru	376	500	10,4	4,18	0,59
São Paulo (capital)	536	610	12,06	5,6	0,62
Estado de São Paulo	383	443	14,4	5,9	0,59

Fonte: IPEA - Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil – Elaboração do autor

Pelo quadro 8 apresentado, verifica-se que o município de São José do Rio Preto apresenta a segunda maior renda média *per capita* (512) e tem a melhor distribuição de renda com o índice de gini de 0,56.

Nesse contexto, com melhores condições para consumir, o mercado imobiliário tem apresentado novos empreendimentos residenciais, como salienta Sposito:

O aparecimento de novos empreendimentos fundiários e imobiliários estimula e reflete esse movimento de crescimento quantitativo e qualitativo das cidades de porte médio do Estado de São Paulo. Alguns estudos têm demonstrado o papel crescente dessas iniciativas redefinindo as formas de habitat urbano, por meio da implantação de loteamentos fechados ou condomínios horizontais (SPOSITO, 2007, p.5).

Segundo Zakabi (2002), em reportagem da revista Veja de 15 de maio de 2002, um milhão de brasileiros residiam em condomínios e loteamentos horizontais fechados, e a tendência seria de que a população dos condomínios dobrasse no prazo de cinco anos, ou seja, provavelmente temos hoje dois milhões de brasileiros morando dessa forma.

Os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados. (...) Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais (CALDEIRA,2003, p. 258-259).

As elites sempre definiram suas localizações dentro da cidade, provocando mudanças no desenho urbano, alterações no uso e ocupação do solo e aumento do preço do solo, sendo fortes promotores do desenvolvimento e crescimento urbano.

Nessa sociedade do espetáculo, onde o importante não é ser, mas sim o parecer e aparecer (DEBOR, 2003, p.13), esses espaços aparecem no imaginário dos consumidores como um mundo perfeito, onde felicidade é igualada à sua condição de quanto se pode consumir.

A elite com sua capacidade de consumo e influência nas decisões políticas, acaba por atrair investimentos e serviços tanto públicos como privados para os locais de sua preferência, imprimindo transformações na paisagem urbana e, assim, criando ilhas particulares de privilégios.

No Brasil, ainda nos anos 70, os condomínios horizontais fechados começaram a ser construídos nas cidades brasileiras devido ao aumento da violência urbana e procura por melhor qualidade de vida.

Em São José do Rio Preto esse processo se inicia ano de 1974 com a implantação do Condomínio Bourganville e desde então foram

implantados 48 condomínios horizontais e atualmente estão em implantação mais 3, criando uma paisagem própria no meio urbano, com grandes espaços murados e longos corredores de vias com muros dos lados.

Segundo declaração da assessora do Conselho do Plano Diretor do Desenvolvimento Sustentável, engenheira civil Marina Richard Pontes Rozani, a Secretaria de Planejamento de Rio Preto estima que até o ano de 2.012, cerca de dez por cento da população da cidade esteja morando em condomínios fechados e que atualmente existem 29 pedidos de diretrizes para construção de novos empreendimentos.

No Brasil a violência urbana tem se expandido com maior percepção nas cidades grandes e médias, o que tem provocado mudanças e transformações e segregações apoiadas no medo à violência. Apesar dos meios de comunicação divulgarem alarmantes taxas para o país, Rio Preto não acompanha essa tendência, pois seu índice de violência por 100 mil habitantes, vem diminuindo ao longo dos anos, conforme se pode observar pelo gráfico 2.

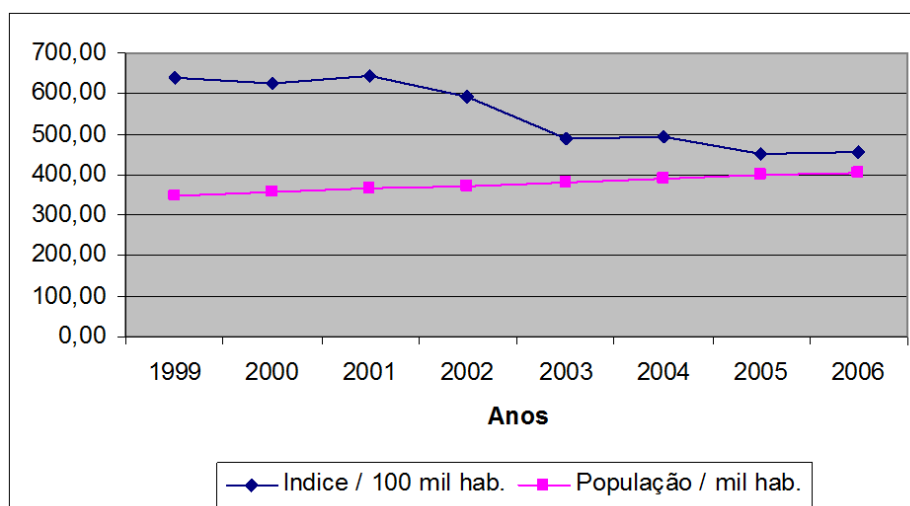


Gráfico 2 – Evolução da população e índice de violência/100 mil hab.

Fonte de dados: Conjuntura Econômica de S. J. Rio Preto – 1999; 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

Elaboração: Barroso, 2007

Quadro 9 – Loteamentos Fechados implantados em São José do Rio Preto-SP

	Nome do Loteamento	Ano de Aprov	Proprietário/Empreend.	Área da Gleba	Nº de Lotes	Área Média dos Lotes
1	Condomínio Bourganville	1974	Marden Ivan Negrão	72.537,00	34	1.458,62
2	Condomínio Débora Cristina	1978	Moná Empreend. Imob. Ltda	330.968,96	172	1.033,51
3	Clube de Morad. Jd. do Cedro	1981	Clube Monte Líbano de SJRP	281.374,78	176	958,73
4	Village Santa Helena	1990	ECCO-Eng. Const. E Com. Ltda	156.279,12	105	793,37
5	Parque Residencial Damha	1992	Anwar Damha	831.162,90	595	695,44
6	Condomínio Recanto Real	1992	A.C.J. Imóveis e Incrp. Ltda	305.144,00	445	397,42
7	Res. Jardins (Damha II)	1994	A.D. Empreend. Imob. Ltda	443.292,10	399	518,08
8	Lot. Village de La Montagne	1996	CONSTAL Incorp. Empr. e outros	400.000,00	630	380,44
9	Villa Borghese I	1998	TARRAF Construtora Ltda	20.614,75	179	75,83
10	Villa Borghese II	1998	TARRAF Construtora Ltda	25.250,06	204	75,74
11	Villa Borghese III	1998	TARRAF Construtora Ltda	20.745,70	179	75,79
12	Condom. Village Flamboyant	1999	Antonio Tarraf Júnior e outros	111.784,44	83	792,21
13	Res. Márcia (Damah III)	2000	A.D. Empreend. Imob. Ltda	658.053,00	607	440,58
14	Condomínio Green Palm	2000	RODOBENS Adm. E Prom. Ltda	87.895,28	42	1.064,06
15	Jd. Vista Alegre (Figueira)	2001	AGROSETA-Ag. Sebatião Tavares	309.348,57	503	365,74
16	Cond. Harmonia Residence	2002	Zaia Tarraf - Empr. Imob. Ltda	82.207,00	91	571,30
17	Parque Residencial Damha IV	2003	A.D. Empreend. Imob. Ltda	590.188,35	548	480,77
18	Residencial Gaivota I	2004	AGROSETA-Ag. Sebatião Tavares	501.379,63	686	416,07
19	Village Rio Preto	2005	ENCALSO Constr. Ltda	283.038,00	457	301,18
20	ECO Village I	2006	J.L. Spotti Empr Ltda e outro	125.512,82	146	558,79
21	Residencial Amazonas	2006	Constr. Cardoso Ramos Ltda	44.350,00	90	320,31
22	ECO Village II	2007	J.L. Spotti Empr Ltda e outro	148.308,45	158	610,13
23	Parque Residencial Damha V	2007	A.D. Empreend. Imob. Ltda	549.422,50	498	717,12

Fonte: Dados da Prefeitura Munic. de São José do Rio Preto

Pelo quadro 9, observa-se que no período de 1974 a 2007 foram implantados na cidade de São José do Rio Preto, um total de 7.027 lotes em loteamentos fechados, com uma área total loteada de 6.378.857,41 metros quadrados, ou seja, 263,59 alqueires de terras rurais que foram transformadas em urbanas.

Analisando os empreendedores e/ou proprietários atuantes na implantação desses empreendimentos, constata-se que quatro grandes grupos econômicos são os principais agentes envolvidos, onde num total de 7.027 lotes lançados no mercado imobiliário, os quatro grupos juntos lançam 6.068 lotes.

São os seguintes grupos:

- Grupo ENCALSO, formado por Anwar Damha, A.D. Empr. Imobiliários Ltda. e Encalso, associados a Rodobens, que produziram 3.104 lotes.
- SEBASTIÃO TAVARES, formado pela empresa AGROSETA – Agropecuária Sebastião Tavares, que lançou 1.819 lotes.
- Grupo TARRAF, formado por Tarraf Construtora Ltda., Antonio Tarraf Júnior e outros e Zaia Tarraf Empreendimentos Imobiliários Ltda., que lançou 736 lotes.
- Grupo ECCO, formado por ECCO – Engenharia Construções e Comércio Ltda., J. L. Spotti Empreendimentos Ltda, que lançou 409 lotes.

Quadro 10 – Condomínios Horizontais implantados em São José do Rio Preto

	Nome do Condomínio	Ano de Apr.	Proprietário/Empreend.	Área da Gleba	Nº de Lotes	Área Média Lotes
1	Res. Sebastião G. Padilha I	1997	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	12.432,59	36	126,50
2	Res. Sebastião G. Padilha II	1997	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	10.120,76	43	126,50
3	Res. Sebastião G. Padilha III	1997	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	8.123,80	34	126,50
4	Condomínio Green Village I	1998	RODOBENS Incorp. e Cons. Ltda	14.992,17	62	160,42
5	Condomínio Green Village II	1998	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	29.995,22	136	139,65
6	Via Veneto	1999	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	2.015,25	15	134,35
7	Cond. Resid. Vale Verde 2	1999	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	10.506,00	54	137,50
8	Cond. Resid. Vale Verde 3	1999	A Riopretana Empr. Imob. Ltda	10.506,00	54	137,50
9	Cond. Resid. Forest Hills	1999	TARRAF Construtora Ltda	11.420,12	50	171,30
10	Green Village -North Valley	2000	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	33.275,60	100	204,16
11	Cond. Maria Cristina	2000	KRS Incorp. e Constr. Ltda	13.315,92	88	99,82
12	Green Village -West Valley	2001	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	35.150,60	109	200,00
13	Green Village -South Valley	2002	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	32.356,21	91	231,12
14	Res. Terra Nostra - Cambuí	2002	A. Aguiar & Constr. Assoc. Ltda	7.200,00	24	195,00
15	Villagio Maria Stella	2002	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	69.500,00	178	209,79
16	Condomínio Res. Las Palmas	2002	SETPAR S/A	9.501,79	42	147,05
17	Jardins de Barcelona	2003	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	61.560,00	187	199,85
18	Condom. Green Village III	2004	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	39.488,09	152	152,95
19	Portal dos Ypes	2005	SETPAR S/A	23.874,00	112	129,32
20	Village Rio da Prata	2005	MRV Empreendimentos S/A	24.280,00	104	151,75
21	Garden Village	2006	ENCALSO Construções Ltda	204.692,30	360	369,58
22	Cond. Jardim de Athenas	2006	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	68.920,00	190	235,78
23	Terra Nova Belvedere I	2007	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	61.936,20	316	127,40
24	Terra Nova Pq. da Liberdade	2007	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	68.921,20	340	131,76
25	Terra Nova P da Liberdade II	2007	RODOBENS Incorp. E Cons. Ltda	49.250,10	248	129,08

Fonte: Dados da Prefeitura Munic. de São José do Rio Preto

Elaboração: Barroso

Pelo quadro 10, observa-se que no período de 1997 a 2007, foram implantados na cidade de São José do Rio Preto, um total de 3.125 casas em condomínios fechados, em área total de 913.333,92 metros quadrados, ou seja, 37,74 alqueires de terras.

Constata-se pelo quadro, que o grande empreendedor é o grupo formado pela associação das empresas Rodobens e Encalso, que num total de 3.125 casas, produziu 2.469, contabilizando em torno de 80% do total de casas lançadas nesses empreendimentos.

Até a década de 80 tinham sido implantados somente 3 empreendimentos na cidade, mas a partir da década de 90 começou a expansão física dos condomínios horizontais e loteamentos fechados.

Nessa década de 90, começa a se definir essa outra forma de expansão física urbana legalizada: são os loteamentos fechados. Inicialmente voltados apenas para as classes de maior renda, eles vão afirmando, paulatinamente, a tendência mencionada pelo mercado no processo geral da expansão da cidade. Nos anos 90, eles representaram uma expansão de 2.725.511,28 m² ou 20,6% no total urbanizado pela iniciativa privada (BUENO, 2003, p. 153).

Os dados do gráfico 3 mostram a evolução dessa expansão ao longo do tempo, observando-se a tendência de que até a década de 1980, implantou-se somente loteamentos fechados, na década de 1990 o número de empreendimentos na figura do condomínio horizontal começa a aparecer e na década seguinte passa a dominar o cenário do mercado imobiliário nesse segmento.

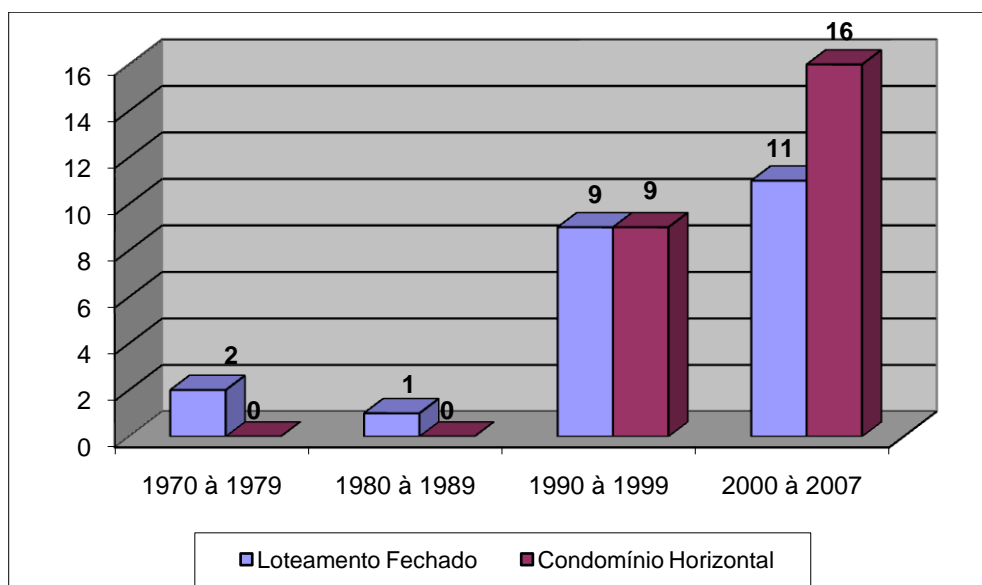


Gráfico 3 – Número de loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados implantados em S.J. Rio Preto.

Fonte: Dados da Prefeitura Munic. de São José do Rio Preto

Elaboração: Barroso

Vive-se a “febre” de condomínios horizontais fechados na cidade, que se deu segundo o jornalista e historiador Lelé Arantes (2006, p. 201) a

partir do lançamento dos condomínios denominados “Dahma”, as margens da segunda represa do manancial de abastecimento da cidade.

Diante desse cenário, ainda nos anos 90, registra-se uma tendência que se mostrou irreversível: o crescimento vertiginoso dos condomínios fechados horizontais, que chegam até as camadas da baixa classe média, com o lançamento do condomínio Villa Borghese. Um dos primeiros empreendimentos dessa natureza no mercado brasileiro, influenciando o lançamento de outros, voltados à essa classe, com todos os conceitos do condomínio fechado da alta classe média, equipados com quadras esportivas, piscinas, praça arborizada com bancos, vielas, anfiteatro, uma entrada monumental e salão social, construindo novas cidades com micro-territórios e micro-sociedades dentro da cidade.

No mercado imobiliário de Rio Preto, desde a metade da década de 90, não houve lançamento de loteamentos abertos para a classe média. O interesse dos empreendedores estava voltado para os condomínios horizontais fechados, que com os desejos de consumo dessa classe, aliados ao nível de escolaridade, a busca de segurança e afirmação social, apresenta-se como um grande nicho de mercado. Para esse mercado, os incorporadores imobiliários oferecem unidades residenciais já construídas, com financiamentos integrados a grandes bancos, que dessa forma são mais fáceis de comercializar.

Em uma análise detalhada dos quadros 8 e 9, observa-se que a partir do ano de 1998, começa a ocorrer um aumento expressivo no número de lançamentos dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados. Esse aumento segundo entrevista com corretores de imóveis das três maiores imobiliárias da cidade, se deu por causa da falência da Construtora Encol e pelo desabamento do Edifício Itália na cidade de São José do Rio Preto.

O sonho da casa própria de 42.000 famílias brasileiras começou a ruir em meados de 1997 com a quebra da Encol, na época a maior

construtora de imóveis residenciais do país, com mais de 100.000 prédios erguidos ou ainda em obras. Na edição de 27 de agosto de 1987, a revista Veja publicou matéria de capa sobre as falcatruas da Construtora Encol.

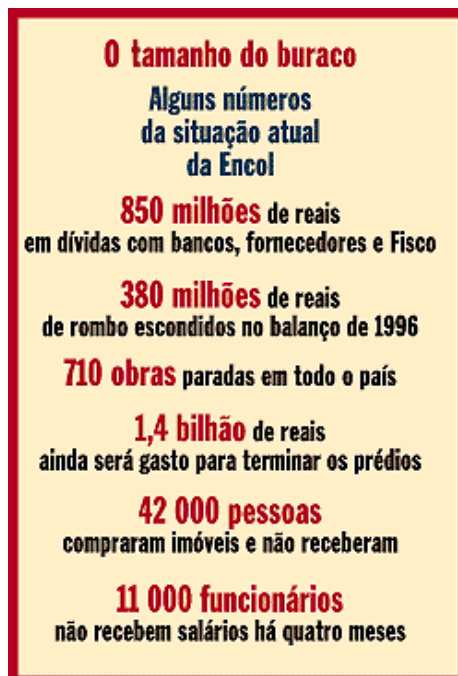


Figura 15 – Quadro Encol

Fonte: Veja – Edição de 27/08/1987

São José do Rio Preto não ficou imune à falência da Encol, vários prédios de apartamentos estavam sendo construídos na cidade e ficaram em completo abandono, com grande número de clientes sendo lesados.

Outro fato relevante se deu no dia 16 de outubro de 1997, quando houve o desabamento do Edifício Itália, em São José do Rio Preto. O condomínio onde se localizava o edifício era constituído por: um andar térreo, dois pavimentos de garagem e um pavimento de uso comum. Estes quatro pavimentos ocupavam toda a área do terreno, de onde subiam três torres denominadas Portugal, Espanha e Itália com 16 pavimentos de apartamentos cada uma. Em seguida a justiça manda implodir as torres Portugal e Espanha, como se pode observar na foto a seguir:



Figura 15 – Implosão das torres Protugal e Espanha

Fonte: Edson Baffi

Essas ocorrências levaram os investidores e mesmo aqueles que procuravam uma moradia, a não investirem mais em edifícios de apartamentos, devido a desconfiança que este tipo de construção provocou na população.

A partir desses fatos o mercado imobiliário de São José do Rio Preto passa a investir quase que em sua totalidade nos condomínios horizontais e loteamentos fechado e atualmente possui 48 empreendimentos dessa natureza, que ao longo de sua expansão foram implantados na seguinte cronologia:

4.3.1 - O período 1971 a 1980

Essa década é caracterizada pelo início dos loteamentos fechados em São José do Rio Preto, implantados na zona sul da cidade.

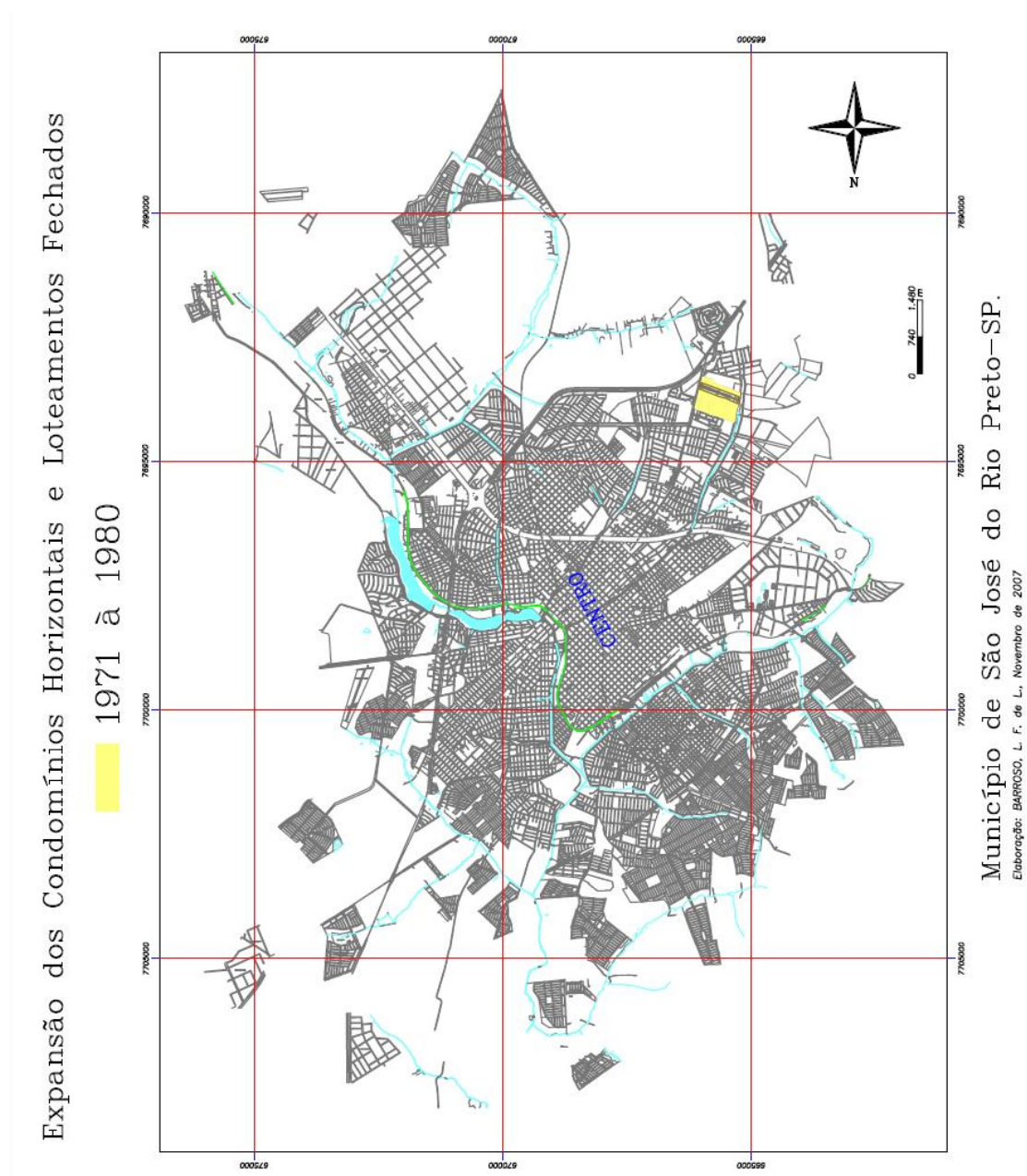


Figura 17 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 1971 a 1980

- Condomínio Bourganville

O médico psiquiatra Marden Ivan Negrão, muda-se para Rio Preto para trabalhar junto à Faculdade de medicina que estava sendo fundada. Adquire uma área rural de 72.537,00 metros quadrados para implantação de um hospital psiquiátrico e traz o arquiteto José Andrade e Silva para fazer o projeto de seu hospital, mas como não encontrou uma linha de financiamento para sua empreitada, resolveu fazer um loteamento na área.

Inspirado em um modelo europeu de residências, fez seu loteamento com apenas 34 lotes grandes, com área média de 1.458,62 metros quadrados, sistema de lazer com 1.667,00 m² e sistema viário com 19.327,00 m².

Tratando-se de um empreendimento localizado na zona rural da cidade, os moradores começaram a ter problemas com a invasão de animais silvestres, o que provocou o fechamento do loteamento por muros e constituindo o Condomínio Bourganville.

O condomínio hoje está situado na Avenida Anísio Haddad, em zona de alta valorização, entre os condomínios Harmonia e Village Flamboyant .



Figura 18 – Portal de entrada do Condomínio Bourganville



Figura 19 – Vista em destaque o Condomínio Bourganville
Fonte: Google Earth, 2007.

- Condomínio Débora Cristina

Construído no ano de 1978, originalmente foi implantado como um loteamento que posteriormente foi fechado. Morar nesse condomínio é sinal de alto *status* em São José do Rio Preto, pois residem “os mais ricos” da cidade. Segundo o empresário Osmar Garcia, proprietário da Imobiliária Redentora, uma das mais antigas da cidade, um terreno no condomínio Débora Cristina em 1978 custava US\$ 5 mil e hoje está em torno de US\$ 170 mil.



Figura 19 – Vista do Condomínio Bourganville
Fonte: Google Earth, 2007.

Pela vista aérea se observa que o empreendimento possui uma boa arborização, que foi plantada pelos moradores com mudas trazidas de Campinas por Roberto Lima e sua esposa. Com o plantio planejado pelo engenheiro Fernando Moreira, hoje as áreas de convívio do condomínio são exuberantemente arborizadas.

O Condomínio Débora Cristina foi uma realização da Moná Empreendimentos Imobiliário Ltda., de propriedade do Sr. Waldemar Haddad, considerado o precursor dos grandes e luxuosos condomínios da cidade, deu a empreendimento o nome de sua filha. O loteamento possui uma área de 330.698,96 metros quadrados, com 172 lotes com área média superficial de 1.033,51 metros quadrados, com 18.503,50 m² de área institucional, 66.930,10 m² de sistema de lazer e 63.743,82 m² de sistema viário.

4.3.2 - O período 1981 a 1990

- Jardim do Cedro

Loteamento fechado construído fora da cidade e comercializado pelo Clube Monte Líbano de São José do Rio Preto, em uma área de 281.374,78 metros quadrados, onde estão dispostos 176 lotes, sendo o lote com menor área com 974,57 m² e o maior com 1.032,22 m², 56.326,19 m² de sistema de lazer e 56.311,82 m² de sistema viário, localizado junto a Rodovia Washington Luiz, ao lado do clube de campo do Clube Monte Líbano.



Figura 20 – Portaria do loteamento fechado Jardim do Cedro



Figura 21 – Vista do Jardim do Cedro
Fonte: Google Earth, 2007.

- Village Santa Helena

Acompanhando os empreendimentos de alto padrão na zona sul da cidade, o loteamento fechado Village Santa Helena é lançado no ano de 1990 pela empresa ECCO - Engenharia Construções e Comércio Ltda., com 105 lotes, implantados em uma área superficial de 156.279,12 metros quadrados e com uma área média dos lotes de 793,37 metros quadrados, sendo o lote menor com área de 647,50 m² e o maior com 1.478,18 m², área institucional de 7.822,15 m², sistema de lazer com 23.445,22 m² e sistema viário com 41.725,39 m².



Figura 22 – Entrada do loteamento fechado Village Santa Helena

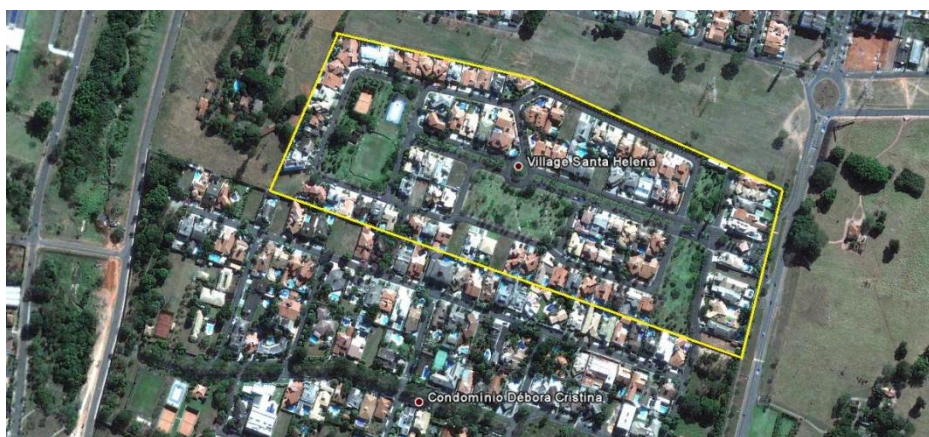


Figura 23 – Vista do loteamento fechado Village Santa Helena
 Fonte: Google Earth, 2007.

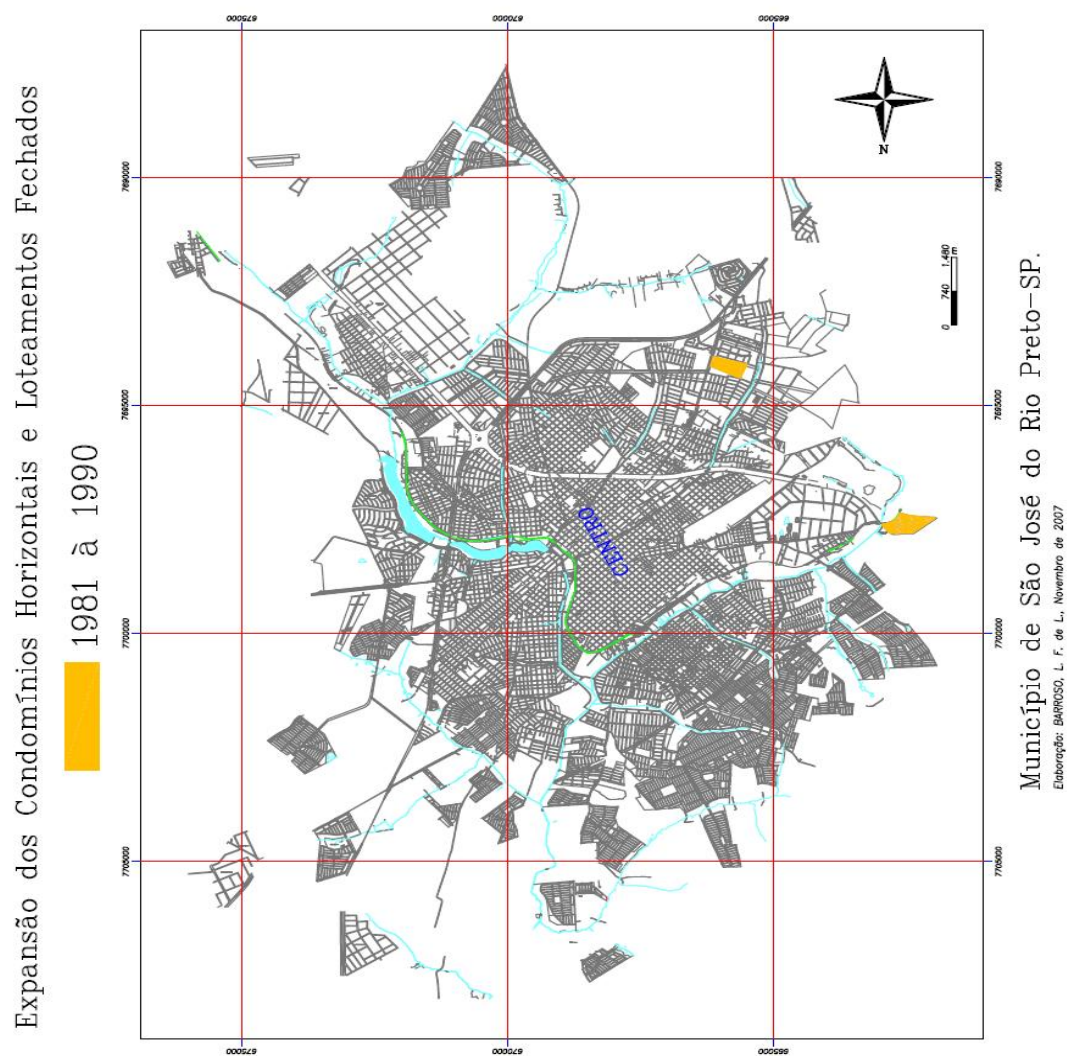


Figura 24 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 1981 a 1990

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
 EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

4.3.3 - O período 1991 a 2000

Essa década se caracteriza com a explosão no mercado imobiliário dos empreendimentos fechados, destinados quase que na sua totalidade para os de melhor renda.

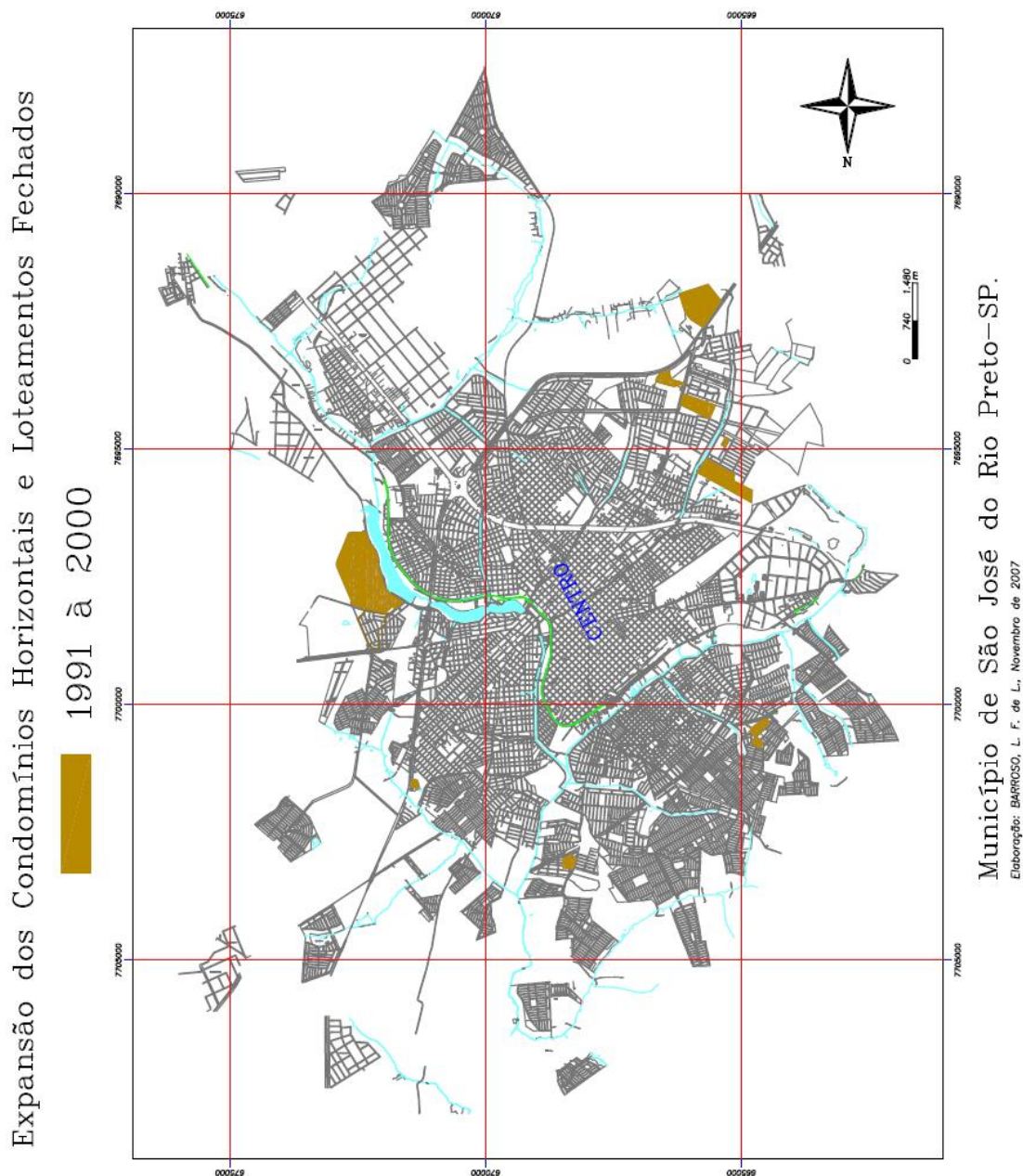


Figura 25 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 1991 a 2000

- Parque Residencial Damha

Loteamento fechado construído no ano de 1992, localizado na Estrada Municipal que liga ao Distrito de Engenheiro Schmit, construído com ampla área de lazer composta de quadras poliesportivas, academia, salão de festas e um lago. Esse foi o primeiro loteamento da “Família Damha” em Rio Preto, implantado junto a represa municipal em uma área de 831.126,90 metros quadrados, com 595 lotes de 1.000,00 m², área dominial de 41.709,70 m², área institucional de 23.601,80 m², sistema viário com 168.150,35 m² e sistema de lazer com 59.360,80 m².



Figura 26 – Portal do loteamento fechado Parque Residencial Damha



Figura 27 – Vista do loteamento fechado Village Santa Helena
Fonte: Google Earth, 2007.

- Condomínio Recanto Real

Loteamento fechado, construído no ano de 1992 pela empresa A.C.J. Imóveis e incorporações Ltda, implantado em uma área de 305.144,00 m², possuindo 445 lotes com área média de 360,00 m², com área institucional de 15.425,69 m², sistema de lazer com 30.552,87 m², área dominial de 15.257,20 m² e sistema viário com 63.453,90m². O empreendimento possui diversos equipamentos de lazer, piscinas, quadras, lago para pescaria e salão de festas.



Figura 28 – Vista do loteamento fechado Condomínio Recanto Real
Fonte: Google Earth, 2007.

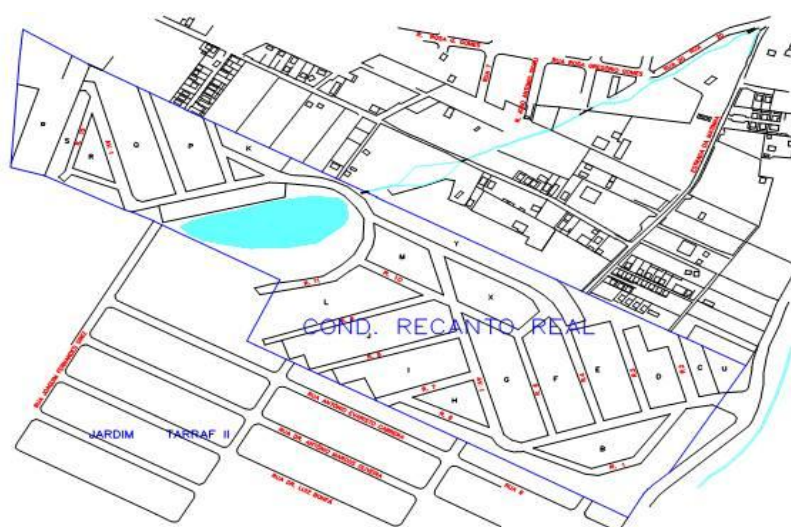


Figura 29 – Planta do Condomínio Recanto Real
Fonte: PMSJRP, 2007.



Figura 30 – Vista sistema de lazer do Condomínio Recanto Real
Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Padilha I

Condomínio residencial destinado à baixa renda, implantado em 1997 pela Riopretana Empreendimentos Imobiliários, na Avenida Luiz da Cruz Martins, com área total de 12.432,59 m², com 34 unidades habitacionais com área de 51,02 m² em lotes com 126,50 m² e sistema viário com 2.530,69 m².



Figura 31 – Vista do Condomínio Resid. Padilha I
Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Padilha II

Condomínio residencial destinado à baixa renda, implantado em 1997 pela Riopretana Empreendimentos Imobiliários, na Avenida Luiz da Cruz

Martins, com área total de 10.120,76 m², com 43 unidades habitacionais com área de 65,21 m² em lotes com 126,50 m² e sistema viário com 2.634,14 m².



Figura 32 – Vista do Condomínio Resid. Padilha II
Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Padilha III

Condomínio residencial destinado à baixa renda, implantado em 1997 pela Riopretana Empreendimentos Imobiliários, na Avenida Luiz da Cruz Martins, com área total de 8.123,80 m², com 34 unidades habitacionais com área de 67,40 m² em lotes com 126,50 m².



Figura 33 – Vista do Condomínio Resid. Padilha III
Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Jardins (Damha II)

Loteamento fechado construído ao lado do Damah I, em frente a represa municipal, destinado á classe de melhor renda, implantado em uma área de 443.292,10 m², com 399 lotes, área dominial de 22.393,55 m², área institucional de 22.929,60 m², sistema de lazer com 110.242,80 m² e área de lazer com 64.210,65 m².



Figura 34 – Vista geral do Condomínio Resid. Padilha III
Fonte: Google Earth, 2007

- Village de La Montagne

Loteamento fechado construído às margens da BR 153, construído pela Constal Incorporações, Empreendimentos e Construções Ltda e outros, no ano de 1996, em uma área de 400.000,00 metros quadrados, com 630 lotes com área superficial de 360,00 m², 20.000,00 m² de área dominial, 80.299,99 m² de área para o sistema viário, área de lazer com 40.020,58 m² e 20.000,00 m² de área institucional.



Figura 35 – Portal de entrada do Village de La Montagne

- Condomínio Green Village I

Condomínio residencial construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda. no ano de 1998, com 56 unidades habitacionais de 139,65 m² e 6 unidades de 279,30 m², assobradadas e geminadas, duas à duas, com salão de festas e piscina, implantado em uma área de 14.992,17 m², com 3.418,09 m² de sistema viário e 2.077,88 m² de sistema de lazer.



Figura 36 – Portal de entrada do Green Village I



Figura 37 – Vista do Green Village I em destaque

Fonte: Google Earth, 2007

- Villa Borghese

Idealizado pela Tarraf Construtora no ano de 1988, é formada por três condomínios fechados, com 562 casas e um centro comercial. As residências possuem 69,12 metros quadrados e cada um dos condomínios possuem um clube, com salão de festa, piscina, quadra poliesportiva e playground.



Figura 38 – Vista do portal de entrada – Vila Borghese

O empreendimento foi concebido para atender a classe baixa da população e sua implantação foi executada na zona norte da cidade.



Figura 39 – Vista dos condomínios Vila Borghese 1, 2 e 3
Fonte: Google Earth, 2007.

- O Villa Borghese I foi implantado em uma área de 20.614,75 m², com 179 unidades habitacionais assobradadas e geminadas, em lotes de 75,60 m², com 1.675,02 m² de área de lazer e 5.108,14 m² de sistema viário.

- O Villa Borghese II foi implantado em uma área de 25.250,06 m², com 204 unidades habitacionais assobradadas e geminadas, em lotes de 75,60 m², com 3.658,57 m² de área de lazer e 5.755,45 m² de sistema viário.

- O Villa Borghese III foi implantado em uma área de 20.745,70 m², com 179 unidades habitacionais assobradadas e geminadas, em lotes de 75,60 m², com 2.072,39 m² de área de lazer e 4.690,72 m² de sistema viário.

- Village Flamboyant

Loteamento residencial fechado, localizado na Avenida Anísio Haddad, construído no ano de 1999 em área nobre da zona sul, tendo como empreendedor Antonio Tarraf Júnior e outros, em uma área de 111.787,44 metros quadrados, com 73 lotes com uma área média de 902,10 m², área dominial de 5.589,22 m², sistema viário de 23.435,03 m² e área verde de 11.178,44 m².



Figura 40 – Portal de entrada do Condomínio Village Flamboyant

- Condomínio Green Village II

Condomínio residencial construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda. no ano de 1998, com 126 unidades habitacionais de 91,59 m² e 10 unidades de 183,18 m², assobradadas e geminadas, duas à duas, com salão de festas e piscina, implantado em uma área de 29.995,22 m², com 6.224,39 m² de sistema viário e 4.478,43 m² de sistema de lazer.

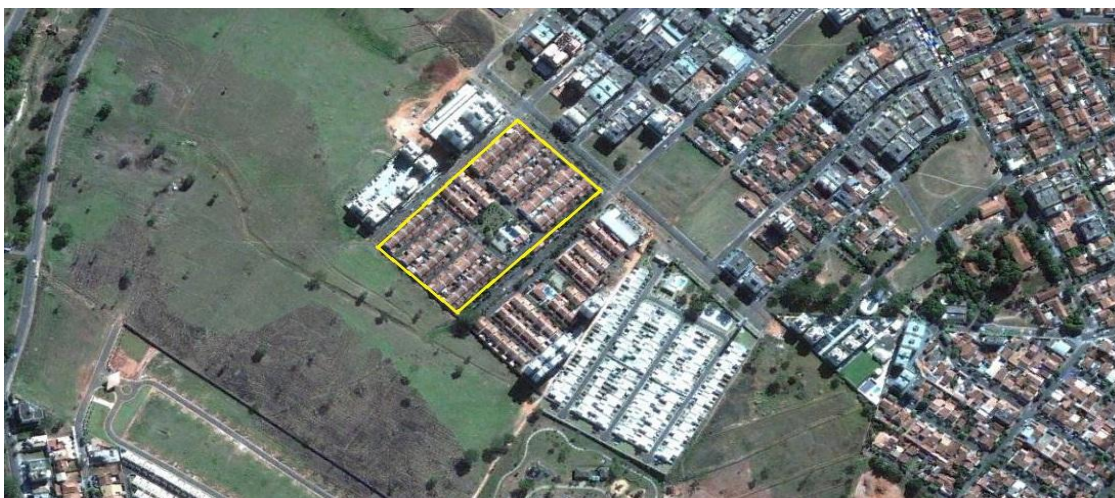


Figura 41 – Vista do Green Village II em destaque



Figura 42 – Entrada do Condomínio Green Village II

- Condomínio Residencial Vale Verde 1 e 2

Inicialmente estes condomínios estavam na zona rural de Rio Preto, depois com a expansão da zona urbana foram incorporados ao perímetro urbano. Empreendimento destinado a atender a classe média baixa, foi idealizado pela Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda., em duas áreas de 10.506,00 m² cada, onde foram construídas 108 casas de 74,80 m², possuindo casas geminadas de 137,50 m² e casas isoladas com 2280,00 m², possuem área de lazer com salão de festas.



Figura 43 – Entrada dos Condomínios Vale Verde 1 e 2

- Condomínio Forest Hills

Empreendimento composto por 50 casas em dois pavimentos e área construída de 121,01 m², composta de garagem para até três veículos, três dormitórios, sendo do tipo suíte, sala para dois ambientes, lavabo, banheiro, cozinha e área de serviços. O empreendimento foi construído pela Tarraf Construtora Ltda em 1999 e possui na área de uso comum um clube com piscina com deck, salão de festas e quadra poliesportiva. Foi executado em uma área de 11.420,12 m², com área verde de 4.988,30 m² e sistema viário com 1.950,10 m².



Figura 44 – Portal de entrada do Forest Hills



Figura 45 – Vista Forest Hills
Fonte: Google Earth, 2007.

- Condomínio Via Veneto

Condomínio construído em 1999 pela Riopretana Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para atender a demanda da classe média baixa por esse tipo de residência, executado em uma área de 2.015,25 metros quadrados, possui 12 casas com área de 69,71 m² e 2 com 73,32 m².



Figura 46 – Vista do Condomínio Via Veneto
Fonte: Google Earth, 2007

- Green Village – North Valley

O Condomínio Green Village – North Valley, faz parte do Green Valley Edge City, um conceito que integra bairros residenciais, áreas de lazer, centros comerciais e de serviços. É um condomínio horizontal fechado, localizado em região nobre da cidade, composto por três outros “condomínios” situados no seu interior, denominados South Valley, North Valley e West Valley, comercializados com unidades residenciais construídas e clubes exclusivos.

Diferente da segregação existente nas vilas residenciais operárias, onde o local de moradia era determinado pelo cargo que o

empregado ocupava, residir no Green Valley Edge City é uma forma de auto-segregação, que no seu interior apresenta outros três graus de segregação, com uma clara diferenciação socioeconômica.

Cada “condomínio” do seu interior possui seu padrão de residência e clube exclusivo. Simbolicamente, todos moradores do Green Valley Edge City coabitam o mesmo condomínio, mas na realidade vivem separados em três condomínios, em perfeita distinção social, que só compartilham o monumental portal de entrada, onde se situa a portaria de acesso.

O North Valley foi construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda., em uma área de 33.275,60 m², onde estão edificadas 100 casas assobradadas e geminadas duas a duas, sendo 84 casas com 125,32 m² e 16 casas com 250,64 m². Possui em seu sistema de lazer salão de festas e piscinas, com uma área verde de 4.855,00 m² e sistema viário com 8.004,60 m².



Figura 47 – Vista do portal de entrada – North Valley



Figura 48 – Vista Green Valley Edge City – North Valley

Fonte: Google Earth, 2007.

- Condomínio Green Palm

Loteamento fechado construído pela Rodobens Administração e Promoções Ltda., em área nobre da zona sul, com uma gleba de terras de 87.895,28 m², com 42 lotes de terreno com área média de 1.064,06 m², 965,99 m² de área dominial, sistema viário com 25.634,81 m² e sistema de lazer com 10.994,72 m².



Figura 49 – Vista do portal de entrada do Condomínio Green Palm



Figura 50 – Vista geral do Condomínio Green Palm
Fonte: Google Earth, 2007.

- Condomínio Maria Cristina

Condomínio residencial fechado construído pela KRS – Incorporadora e Construção, destinado à baixa renda, implantado em uma área de 13.315,92 m², com 88 unidades habitacionais térreas e geminadas, padrão popular, com 30,00 m² de área construída e com sistema viário de 1.135,00 m².



Figura 51 – Vista do Condomínio Maria Cristina



Figura 52 – Portão de entrada do Condomínio Maria Cristina



Figura 53 – Vista geral do Condomínio Maria Cristina
Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Márcia (Damha III)

Loteamento fechado construído pela AD Empreendimentos Imobiliários (Grupo Encalso), em área nobre da zona sudoeste, próximo aos outros condomínios “Damha”, em uma área de 658.053,00 m², com 607 lotes de terrenos, com área dominial de 32.950,00 m², área institucional de 34.496,00 m², sistema viário de 181.257,60 m² e sistema de lazer de 66.792,40 m².

O empreendimento possui ampla área de lazer, com piscinas, lagos, quadra poliesportiva, quadras de tênis, salão de festas com academia, quiosques e pista para caminhada.



Figura 54 – Portal de entrada do Condomínio Residencial Márcia (Damha III)



Figura 55 – Vista geral do Condomínio Residencial Márcia (Damha III)
Fonte: Google Earth, 2007

4.3.4 - O período 2001 a 2007

Diferente do período anterior quando não houve predominância de algum tipo de empreendimento, nesse período tivemos o lançamento 11 loteamentos fechados e 16 condomínios horizontais fechados, com o Grupo Encalço e a Rodobens se destacando como os maiores empreendedores.

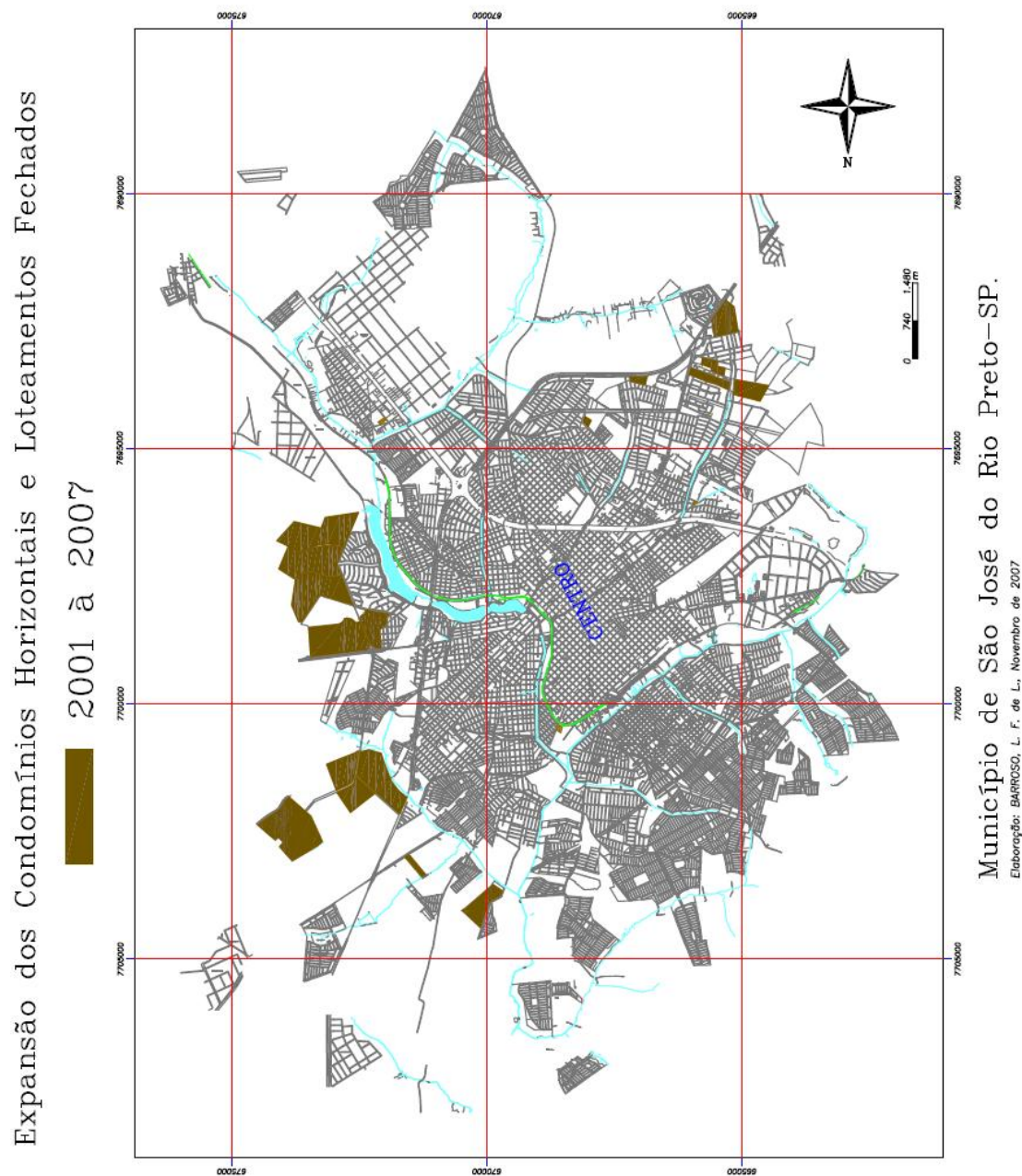


Figura 56 – Planta da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados – período de 2001 à 2007

- Jardim Vista Alegre (Figueira)

O Jardim Vista Alegre, mais conhecido como Condomínio Figueira é um loteamento fechado, implantado no ano de 2001 pela Agroseta – Agropecuária Sebastião Tavares Ltda., é composto por 367 lotes residenciais, internos ao muro que delimita a parte condominial e 120 lotes

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

externos ao condomínio, destinados ao comércio. Devido a sua localização junto a cidade e por ser circundado por outros condomínios de luxo, seus terrenos tiveram grande aceitação no mercado imobiliário, sendo comercializado totalmente no prazo de seis meses. Esse loteamento foi cercado por muros formando um condomínio e impedindo a passagem de não moradores por suas ruas, o que ocorria normalmente até o seu fechamento.



Figura 57 – Vista do Condomínio Figueira
Fonte: Agroseta (2005).



Figura 58 – Vista do portal de entrada do Condomínio Figueira

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

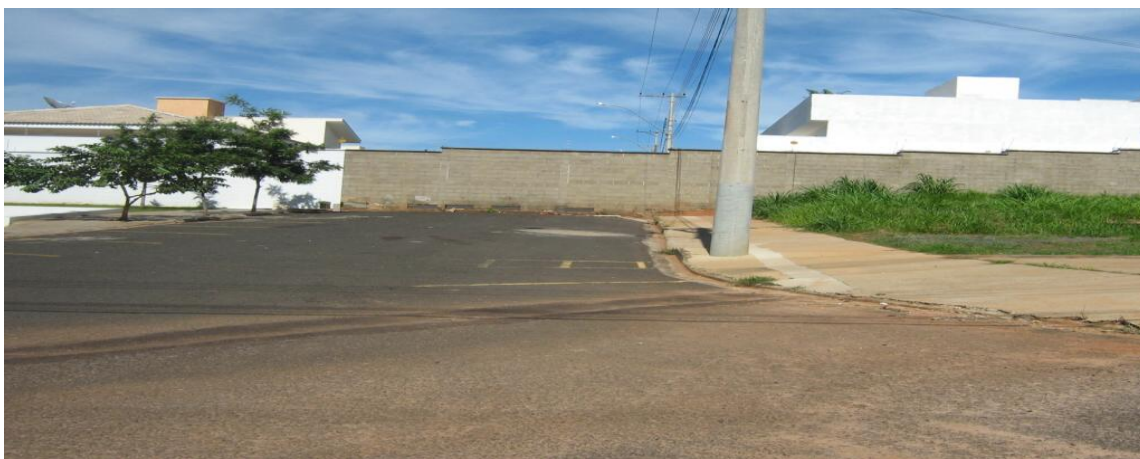


Figura 59 – Rua fechada por muro do Jardim Vista Alegre (Figueira)



Figura 60 – Rua fechada por muro do Jardim Vista Alegre (Figueira)



Figura 61 - Planta do Loteamento Jardim Vista Alegre (Figueira)

- Green Village- West Valley

O Condomínio Green Village – West Valley, faz parte do Green Valley Edge City, um conceito que integra bairros residenciais, áreas de lazer, centros comerciais e de serviços. É um condomínio horizontal fechado, localizado em região nobre da cidade, composto por três outros “condomínios” situados no seu interior, denominados South Valley, North Valley e West Valley, comercializados com unidades residenciais construídas e clubes exclusivos.

O West Valley foi construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda., em uma área de 35.150,00 m², onde estão edificadas 92 casas assobradadas e geminadas duas a duas, sendo 75 casas com 112,12 m² e 17 casas com 224,24 m². Possui em seu sistema de lazer salão de festas e piscinas, com sistema viário de 8.575,07 m².



Figura 62 – Vista do Condomínio Green Village – West Valley
Fonte: Google Earth, 2007

- Condomínio Harmonia Residence

Concebido como um loteamento fechado, foram iniciadas as obras de implantação no ano de 2002 por Zaia Tarraf – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Grupo Tarraf), em terreno com 82.207,00 m², onde se situam 91 lotes, com área institucional de 4.110,38 m², sistema de lazer com 8.220,70 m² e sistema viário com 17.888,08 m².



Figura 63 – Vista do Condomínio Harmonia Residence
Fonte: Google Earth, 2007



Figura 64 – Portal de entrada do Condomínio Harmonia Residence

- Green Village- South Valley

O Condomínio Green Village – South Valley, faz parte do Green Valley Edge City, um conceito que integra bairros residenciais, áreas de lazer, centros comerciais e de serviços. É um condomínio horizontal fechado, localizado em região nobre da cidade, composto por três outros “condomínios” situados no seu interior, denominados South Valley, North Valley e West Valley, comercializados com unidades residenciais construídas e clubes exclusivos.

O South Valley foi construído em 2002 pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda., em uma área de 32.356,21 m², onde estão edificadas 96 casas assobradadas, com área média do lote de 231,12 m². O condomínio possui salão de festas, piscinas, quadra de tênis e quadra poliesportiva.



Figura 65 – Vista do Condomínio Green Village – South Valley

Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Terra Nostra – Cambuí

Condomínio fechado construído em 2002 pela A. Aguiar & Construtores Associados Ltda., situado em região com população predominantemente de baixa renda. Foi implantado em uma área de 7.200,00 m², com 24 unidades habitacionais de 80,00 m².



Figura 66 – Vista do Condomínio Residencial Terra Nostra - Cambuí

Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Las Palmas

É um condomínio fechado construído pela Setpar S.A. no ano de 2002, em uma área de 9.501,79 m², composto de 42 casas com dois pavimentos (térreo e superior), individualizadas, compostas no andar térreo: abrigo para dois automóveis com cobertura em telha cerâmica, sala de estar/tv e jantar, escada de acesso para o pavimento superior, pátio e área de serviço, cozinha, área de churrasco, wc e varanda; no andar superior: 3 dormitórios sendo 1 com banheiro, banheiro social e área de circulação, com área construída de 85,00 m².

O condomínio possui Área de Lazer com quadra poliesportiva, playground, praça com área verde e uma parte coberta possuindo mesas para jogos, piscina adulto, piscina infantil com cascata e salão para festa. Reconhecido popularmente como um condomínio de classe média.



Figura 67 – Vista do portal de entrada – Las Palmas



Figura 68 – Vista do Residencial Las Palmas

- Villagio Maria Stella

Condomínio fechado construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda. no ano de 2002, em uma área de 69.500,00 m², composto de 178 casas térreas geminadas, sendo 8 unidades com 57,08 m², 150 unidades com 72,81 m², 7 unidades com 114,15 m², 4 unidades com 129,63 m² e 9 unidades com 145,62 m².



Figura 69 – Vista geral de Villagio Maria Stella

Fonte: Google Earth, 2007



Figura 70 – Portal de entrada dos condomínios Villagio Maria Stella, Jardim de Athenas e Jardins de Barcelona

- Jardins de Barcelona

Condomínio fechado construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda. no ano de 2003, em uma área de 61.560,00 m², composto de 187 casas térreas geminadas, duas a duas, sendo 10 unidades com 57,08 m², 166 unidades com 72,81 m², 4 unidades com 114,15 m², 4 unidades com 129,63 m² e 3 unidades com 145,62 m², construídas em 176 lotes com área superficial de 188,60 m² e 11 lotes com área de 377,20 m².



Figura 71 – Vista geral do Jardins de Barcelona

Fonte: Google Earth, 2007

- Parque Residencial Damha IV

Loteamento fechado construído pela A.D. Empreendimentos imobiliários Ltda. (Grupo Encalso) no ano de 2003, em uma gleba de terras com área superficial de 590.188,35 m², composto de 548 lotes de terreno, com área verde de 63.855,00 m², sistema viário com 156.188,05 m² e sistema de lazer com 49.320,00 m².

Na área de lazer e convivência estão implantados dois lagos artificiais, salão de festas, quadra poliesportiva, duas quadras de tênis, campo de futebol e pista para caminhadas.



Figura 72 – Portal de entrada do condomínio Parque Residencial Damha IV

- Condomínio Green Village III

Condomínio residencial construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda., no ano de 2004 em uma área de 39.488,09 m², com 138 unidades habitacionais de 93,50 m² e 8 unidades de 187,00 m², com três dormitórios, sendo um suíte com closet, duas vagas para estacionamento, com salão de festas e piscinas, academia e quadra poliesportiva, implantado em uma área de 14.992,17 m², com 3.418,09 m² de sistema viário e 2.077,88 m² de sistema de lazer.



Figura 73 – Portal de entrada do Condomínio Green Village III



Figura 74 – Vista geral do Condomínio Green Village III

Fonte: Google Earth, 2007

O CHARME DE VIVER NO PONTO MAIS ALTO DE RIO PRETO
E NA REGIÃO DE MAIOR VALORIZAÇÃO URBANA: A ZONA SUL

Imagem em Maio de 2004

Imagem em Maio de 2004

Faça uma visita ao Green Village 3, para conhecer seu charme e funcionalidade.
Complexo de portal/portarias totalmente concluído.

VISITE CASA DECORADA
RUA DUARTE PACHECO, 1200 - HIGIENÓPOLIS

Mapa de localização

SISTEMA FÁCIL

- Saldo pós chaves financiado em até 180 meses, direto com o incorporador, com correção pela TR*
- Sem comprovação de renda
- Sem avalista
- Sem burocracia

www.sistemafacil.com.br

Realização

RODOBENS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

UNIBANCO

Vendas

SISTEMA
Assessoria Imobiliária

17 / 3235-8555

17 / 3216-1100

*Condicionada à análise de crédito, avaliada mensalmente pelo Índice de Correção dos Depósitos em Propriedade de pessoa física (atualizado TR) e acrescido de juros de 0,3400% a.m. Tabela Price

Figura 75 – Folder de propaganda para venda do Green Village III

Fonte: Rodobens, 2004

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

- Residencial Gaivota

O residencial Gaivota é composto por 686 lotes de terreno totalmente cercado e foi aprovado para ser implantado no ano de 2004 em uma área de 501.379,63 m², sendo mais um empreendimento da Agroseta – Agropecuária Sebastião Tavares Ltda.

O que mais se destaca na estratégia de vendas é o fato de o portal de entrada ter sido assinado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, em formato de gaivota e também ter supervisionado os projetos do condomínio.

Para a viabilização do complexo de condomínios, a Agroseta construiu a Avenida Sebastião Tavares da Silva. O investimento total da obra, contabilizando terraplenagem, aberturas de ruas, rede água e esgoto, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, plantio de grama e pavimentação, foi de R\$ 674.716,00 segundo a empresa Agroseta.

Conta com toda a infraestrutura básica, bem como pavimentação asfáltica e área de lazer com salão de festas e jogos, piscinas adulto e infantil, quadra de tênis, quadra poliesportiva, quadra de areia, quiosque com churrasqueira, vestiários e estacionamento.



Figura 76 – Portal de entrada do Residencial Gaivota

- Village Rio Preto

Condomínio residencial construído pela Encalso Constr. Ltda., no ano de 2005 em uma área de 283.038,00 m², com 457 lotes, sendo o menor lote com 251,00 m² e o maior com 424,00 m², possui uma área de lazer em uma praça central com área de 23.881,00 m², onde estão disposto um centro de convívio, playground, quadra de tênis, quadra poliesportiva, quadra de vôlei de areia, campo de futebol, mini campo de futebol, piscina e pista para caminhada, com 93.838,00 m² de sistema viário.



Figura 77 – Vista geral do Condomínio Village Rio Preto

Fonte: Google Earth, 2007



Figura 78 – Portaria do Condomínio Village Rio Preto

- Village Rio da Prata

Construído pela MRV Empreendimentos S.A. no ano de 2005, em uma gleba de terras com área de 24.280,00 m², com 104 unidades habitacionais térreas e geminadas duas à duas, com tipologias para 3 dormitórios com suíte e área construída de 126,37 m² e 4 dormitórios com suíte e área de 180,51 m². O empreendimento possui uma área de uso comum com espaço fitness, espaço gourmet, guarita central, jardins, piscina, playground, quadra poliesportiva e salão de festas.



Figura 79 – Portal de entrada do Village Rio da Prata



Figura 80 – Vista geral do Village Rio da Prata

Fonte: Google Earth, 2007

- Garden Village

Empreendimento de propriedade da Encalso Construções Ltda. e lançado em parceria com a Rodobens no ano de 2006, possui uma área de 204.692,30 m², com 360 unidades habitacionais térreas, geminadas duas à duas, com 2 e 3 dormitórios e área de construção de 58,64 m² à 66,91 m², com opção de varanda no fundo, construída em terreno com área de 143,00 m². O condomínio possui um sistema de lazer com piscina, quadra poliesportiva, quadra de areia e salão de festas.



Figura 81 – Portal de entrada do Condomínio Gardem Village



Figura 82 – Tipologia da casa com área de 58,64 m² – Planta Casa B1

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 83 – Tipologia da casa com área de 58,64 m² – Planta Casa B3

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 84 – Tipologia da casa com área de 66,91 m² – Planta Casa C

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 85 – Ilustração de fachada - Gardem Village

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 86 – Ilustração da área de lazer - Gardem Village

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 87 – Ilustração da área de lazer - Gardem Village

Fonte: Rodobens, 2006



Figura 88 – Imagem da construção do Gardem Village



Figura 89 – Vista geral do Village Rio da Prata

Fonte: Google Earth, 2007

- Jardins de Athenas

Condomínio fechado construído pela Rodobens Incorporadora e Construtora Ltda. no ano de 2006, em uma área de 68.920,00 m², composto de 190 casas térreas geminadas, sendo 8 unidades com 57,08 m², 150 unidades com 72,81 m², 7 unidades com 114,15 m², 4 unidades com 129,63 m² e 9 unidades com 145,62 m².



Figura 90 – Vista geral do Jardins de Athenas

Fonte: Google Earth, 2007



Figura 91 – Portal de entrada do condomínio Jardins de Athenas

- ECO Village I

Empreendimento lançado por J. L. Spotti Empreendimentos Ltda. e outro no ano de 2006, numa área de 125.512,82 metros quadrados com 146 lotes com área média de 558,79 m². O condomínio está localizado na região sul da cidade, onde concentra os mais valorizados empreendimentos.

De fácil acesso às principais vias da cidade, o condomínio conta com proximidade de Shopping Center, Hospitais e Universidades, garantindo conforto e segurança a toda família. Oferece segurança 24 horas com portaria, guardas, câmeras de vídeo e ronda motorizada.

Possui opções de lazer que incluem: espaço destinado para academia de ginástica, pista de Cooper, quadra de tênis, mini-campo de futebol e quiosque co churrasqueira.



Figura 92 – Folder do Condomínio Eco Village I

Fonte: J. L. Spotti Empreendimentos Ltda, 2006

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



Figura 93 – Vista do Condomínio Eco Village I

Fonte: Google Earth, 2007

- Residencial Amazonas

Lançado em 2006 pela Construtora Cardoso Ramos Ltda., situado distante do centro urbano e próximo a áreas arborizadas. O condomínio está implantado em uma área de 44.350,00 metros quadrados com 90 unidades habitacionais assobradadas e isoladas, com 2 ou 3 dormitórios, com pequeno quintal



Figura 94 – Vista do portal de entrada – Cond. Amazonas



Figura 95 – Vista do Condomínio Residencial Amazonas

Fonte: Google Earth, 2007



Figura 96 – Tipologia da construção do Residencial Amazonas

Fonte: Construtora Cardoso Ramos, 2007

CONDOMÍNIO
Amazonas

Financiamento em até **20** anos
PARCELAS FIXAS SEM REAJUSTE*

Um sonho de condomínio, planejado para dar mais conforto e qualidade de vida para sua família.

FOTOS DO LOCAL

VISITE RESIDÊNCIA DECORADA

Condomínio fechado:
As residências são isoladas, possuindo 2 pavimentos em estilo moderno e acabamento de padrão superior, com 2 ou 3 dormitórios, para você optar por aquela que mais se adequar aos seus sonhos.

Espaçosos ambientes com iluminação e ventilação planejadas.

Quintais harmoniosos para você explorar o bom gosto e a criatividade no paisagismo e para receber os amigos em festas memoráveis.

*Financiamento sujeito a aprovação de crédito.

Figura 97 – Folder do Condomínio Residencial Amazonas

Fonte: Construtora Cardoso Ramos, 2007

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

- Terra Nova Belvedere I



Figura 98 – Vista do Condomínio Terra Nova Belvedere I
Fonte: Google Earth, 2007

Empreendimento composto de 316 casas do tipo geminada, executadas em duas fases, sendo a primeira com 206 unidades e a segunda com 110. Um empreendimento da empresa Rodobens, com área superficial de 61.936,20 m², composto de casas de três ou dois dormitórios e é reconhecido popularmente como um condomínio de classe média baixa.



Figura 99 - Casa com três dormitórios e área construída de 72 m²
Fonte: Rodobens, 2007



Figura 100 - Casa com dois dormitórios e área construída de 56 m²

Fonte: Rodobens, 2007



Figura 101 – Tipologia das fachadas das casas do Terra Nova Belvedere I

Fonte: Rodobens, 2005

- Parque Residencial Damha V

Condomínio residencial construído pela A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Encalço) no ano de 2007 em uma área de 549.422,50 m², com 498 lotes, sendo o menor lote com 400,50 m² e o maior com 892,50 m², possui uma área de lazer em uma praça central com área de 96.622,50 m², onde estão dispostos um centro de convívio, playground, duas quadras de tênis, quadra poliesportiva, duas quadras de vôlei de areia, campo de futebol, dois mini campos de futebol, pista para caminhada e três espelhos d'água.

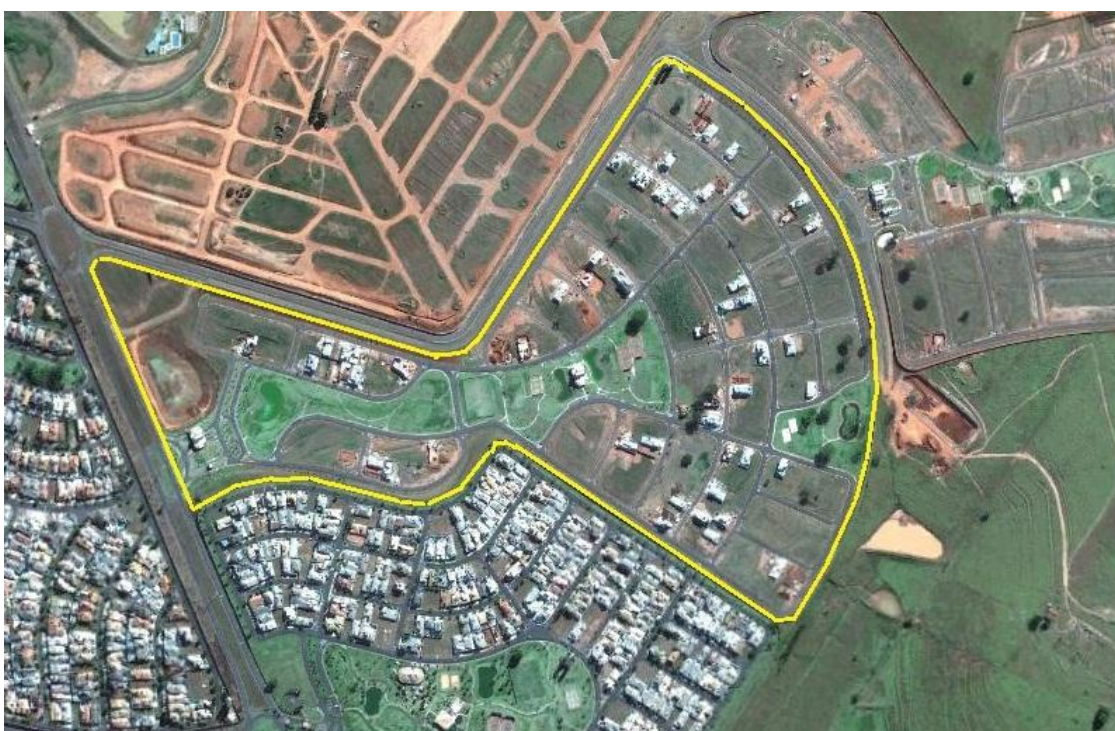


Figura 102 – Vista do condomínio Damha V
Fonte: Google Earth, 2007

- ECO Village II

Empreendimento lançado por J. L. Spotti Empreendimentos Ltda. e outro no ano de 2007, numa área de 148.308,45 metros quadrados com 158 lotes com área média de 610,13 m². O condomínio está localizado na região sul da cidade, onde concentra os mais valorizados empreendimentos.

De fácil acesso às principais vias da cidade, o condomínio conta

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

com proximidade de Shopping Center, Hospitais e Universidades, garantindo conforto e segurança a toda família. Oferece segurança 24 horas com portaria, guardas, câmeras de vídeo e ronda motorizada.

Possui opções de lazer que incluem: espaço destinado para academia de ginástica, pista de Cooper, quadra de tênis, mini-campo de futebol e quiosque com churrasqueira.



Figura 103 – Vista do condomínio Damha V
Fonte: Google Earth, 2007



Figura 104 – Portaria do Condomínio ECO Village

- Parque da Liberdade



Figura 105 - Folder do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007

O empreendimento denominado Parque da Liberdade foi planejado pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, através da EMCOP – Empresa Municipal de Construções Populares. A prefeitura possuía uma área de 33 alqueires próxima a cidade e encontrava dificuldades financeiras para implantar um programa habitacional nessa área de forma que pudesse ser atendida não só pela infraestrutura básica, mas também pelos equipamentos comunitários necessários.

Nesse sentido, decidiu-se realizar uma licitação dessa área, na forma de dação em pagamento, onde a empresa vencedora pagaria à prefeitura construindo os equipamentos necessários ao atendimento da população do empreendimento.

Optou-se pela execução de seis módulos de condomínios horizontais, que totalizará 2.570 unidades habitacionais.

Em entrevista realizada com o Sr. Jorge Demian, presidente da EMCOP, ele alega que a opção em fazer condomínio horizontal fechado, foi para que pudesse atender aos habitantes de uma renda melhor, tais como professores, profissionais liberais etc, mas que não deixasse de ser um programa social.

O projeto do empreendimento prevê a construção de creche, escola de ensino fundamental, posto policial, correios, área esportiva e área comercial. Será construído em etapas sendo:

- Parque da liberdade 1, com 340 lotes.
- Parque da liberdade 2, com 476 lotes.
- Parque da liberdade 3, com 454 lotes.
- Parque da liberdade 4, com 572 lotes.
- Parque da liberdade 5, com 432 lotes.
- Parque da liberdade 6, com 434 lotes.
- Totalizando 2.708 lotes, onde serão construídas 2.570 residências.



Figura 106 - Portal de entrada do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007



Figura 107 - Planta do Parque da Liberdade

Cada módulo formará um condomínio separado por muros e possuirá sistema de lazer composto por salão de festa, piscina, quadra poliesportiva, quadra de areia e campo de futebol. No núcleo central do empreendimento, onde estarão concentrados os equipamentos comunitários e o centro comercial, também será construída uma praça de lazer com quadra poliesportiva, campo de futebol, quadra de areia, piscina, ciclovia e pista de cooper.

As casas podem ser de dois ou três dormitórios, com duas vagas para automóvel em local descoberto, com área útil de 46,72 m², 58,30 m² e 66,91 m². A casa de 3 dormitórios e 58,30 m² de área construída, está sendo vendida com sinal de R\$ 6.679,00 + 09 parcelas R\$ 488,00 + R\$ 5.119,00

(chaves) + 240 parcelas de R\$ 567,33 (preço referente a 1ª em Novembro/2007), o que totaliza R\$ 147.230,20. Preço que deixa em dúvida quanto ao caráter social do programa pretendido pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.



Figura 108 - Tipologia de fachadas do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007



Figura 109 - Tipologia da casa com 46,72m² – 2 dormitórios do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007



Figura 110 - Tipologia da casa com 58,30m² – 2 suítes do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007



Figura 111 - Tipologia da casa com 58,30m² – 3 dormitórios do Parque da Liberdade

Fonte: Rodobens, 2007

Causa estranheza a atitude da prefeitura local ter efetuado a licitação dessa gleba de terras na modalidade de dação em pagamento, pois a está situada em área de grande valorização econômica, onde localiza-se diversos condomínios horizontais no seu entorno, de propriedade das empresas consorciadas que ganharam a licitação, denominadas Rodobens e Encalso.

Acredita-se, que se a prefeitura local tivesse licitado a gleba de terras para venda, poderia com o alto valor da terra nesse local, obter um montante suficiente para empreender um programa habitacional que contemplasse a camada mais carente da população e ainda construir a infraestrutura e os equipamentos necessários.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho sobre os loteamentos e condomínios horizontais possibilitou uma avaliação dos mecanismos envolvidos nessa forma de produção do espaço, que antes ocorria nas grandes cidades e atualmente vem ocorrendo com muita frequência em cidades de porte médio.

Cada dia mais se observa na população o desejo de consumir um espaço que lhe confira posição social e status. Nesse contexto, o grupo de renda mais alta, passa a adotar uma “utopia residencial”, numa luta ideológica constante, julgando que os comuns de fora de seus muros, não conseguem mais controlar de maneira satisfatória a vida na cidade aberta, ou seja, na cidade de todos (ou seria na cidade dos outros?).

Essa “utopia residencial”, baseada na busca por um passado perdido, simbolizado na vida na pequena cidade ou no campo, na segurança de uma vida mais pacífica e na convivência com vizinhos, já não é mais possível devido as tensões vivida pela sociedade moderna.

A sociedade que vive enclausurada atrás dos muros não constrói somente cercas, muros e portões, como componentes físicos para impedir que os desconhecidos adentrem seus espaços privados, constroem também barreiras, verdadeiras cercas e muros mentais. O “muro mental” é construído também pelas mesmas razões do muro físico, procurando manter-se afastado do estranho da classe social menos favorecida.

Encontramos nessa “utopia residencial” uma forma concreta em que o grupo de melhor renda se situa e se organiza dentro do espaço urbano, sem criarem “laços” com “os de fora dos muros”. A cultura e a indústria do medo, cada vez mais nos vendem o medo do estranho, numa verdadeira

ditadura da segurança, fazendo com que pessoas vivam cada vez mais distantes de seus parentes, amigos e vizinhos.

Essa ditadura da segurança, vendida pela mídia e pelos empreendedores, que apresentam como solução viver em espaços enclausurados, para fugir do aumento da violência urbana e da incapacidade do poder público em controlar essa violência, é contestada por autores como Glassner (2003) e Low (2003) que argumentam ser infundado esse medo em larga escala, e que estaria sendo utilizada para esconder outras apreensões.

Se amanhã, tivéssemos por algum motivo, que removermos as barreiras físicas, muros, cercas e portões, que delimitam os ambientes fechados dos condomínios, certamente essa seria uma empreitada muito mais fácil que a remoção do “muro mental”.

Os grupos de menor poder aquisitivo passam a sofrer não somente uma exclusão espacial no sítio urbano, com conseqüente exclusão social, mas também, exclusão mental em face ao “muro mental” construído pelas elites.

No entender de Corrêa (2004), a ação da classe dominante resulta em constante segregação:

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 2004, p. 64).

Considerando que no imaginário, os condomínios horizontais e loteamentos fechados atendem aos que buscam segurança, devemos analisar essa busca por segurança com cautela, pois Rio Preto não é considerada uma cidade violenta, ocupando o oitavo lugar entre as cidades mais seguras com

mais de 300 mil residentes, de acordo o ranking efetuado pelo IPEA. (RIO ESTUDOS, 2005).

Em São José do Rio Preto esse processo se inicia ano de 1974 com a implantação do Condomínio Bourganville e desde então foram implantados 48 condomínios horizontais e atualmente estão em implantação mais 6, criando assim, uma paisagem própria no meio urbano, com grandes espaços murados e longos corredores de vias com muros dos lados.

No período de 1974 a 2007, foram implantados na cidade de São José do Rio Preto, um total de 7.027 lotes em loteamentos fechados, com uma área total loteada de 6.378.857,41 metros quadrados, ou seja, 263,59 alqueires de terras rurais que foram transformadas em urbanas, sendo que quatro grandes grupos econômicos da área da construção civil passam a ser os principais agentes envolvidos na implantação de loteamentos fechados, onde num total de 7.027 lotes lançados no mercado imobiliário, os quatro grupos juntos produziram 6.068 lotes, sendo que o Grupo ENCALSO, formado por Anwar Damha, A.D. Empr. Imobiliários Ltda. e Encalso, associados a Rodobens, produziram 3.104 lotes, SEBASTIÃO TAVARES, formado pela empresa AGROSETA – Agropecuária Sebastião Tavares, lançou 1.819 lotes. O Grupo TARRAF, formado por Tarraf Construtora Ltda., Antonio Tarraf Júnior e outros e Zaia Tarraf Empreendimentos Imobiliários Ltda., implantado 736 lotes e o Grupo ECCO, formado por ECCO – Engenharia Construções e Comércio Ltda., J. L. Spotti Empreendimentos Ltda, que lançou 409 lotes.

Observou-se também que no período de 1997 a 2007, foram construídas 3.125 unidades habitacionais em condomínios fechados numa área de 913.333,92 metros quadrados, ou seja, 37,74 alqueires de terras, sendo, que o grande empreendedor é o grupo formado pela associação das empresas RODOBENS e ENCALSO, que num total de 3.125 casas, produziu 2.469, contabilizando em torno de 80% do total de casas lançadas.

O quadro que produziu a expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados na cidade de São José do Rio Preto, pode ser compreendido pela identificação de alguns fatores mais relevantes como: a facilitação por parte da Câmara Municipal em alterar o perímetro urbano e em derrubar a necessidade dos pareceres do Conselho de Planejamento; pela falência da Encol; devido a queda da torre do Edifício Itália e conseqüente implosão de duas outras torres, Portugal e Espanha, causando insegurança nos investidores e futuros moradores residenciais da cidade, que passaram a procurar os empreendimentos térreos; pela imposição do mercado imobiliário em não lançar loteamentos abertos destinados à classe média e alta, levando o comprador a ter como única opção de moradia para essas classes a figura do loteamento fechado ou do condomínio horizontal.

A cidade deixou de ser organizada e pensada coletivamente, o fechamento de loteamentos privatizou espaços públicos, e juntamente com os condomínios horizontais, separou os diferentes. A distribuição dessas “cidades privadas” dentro da cidade, alterou a localização das classes sociais alta, média alta e média, gerando novas formas de segregação e fragmentação no espaço urbano.

O planejamento urbano deve ser idealizado pelo estado, pois é um bem público que deve ser pensado para a coletividade. A implantação em São José do Rio Preto dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, apoiados em legislações e normas jurídicas, tem ocasionado a fragmentação da cidade e formado bolsões de empreendimentos enclausurados, tirando o caráter coletivo do planejamento urbano

Por fim, a crescente implantação de “cidades privadas” na cidade, comprometendo o direito de circulação, a negação da cidadania e a segregação, deu-se em virtude também da atitude omissa do Poder Público local em implantar uma legislação urbanística disciplinadora. Observamos que, a contínua expansão dos condomínios horizontais fechados, parece se

manter até que o mercado imobiliário invente um novo produto para o consumidor.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABE, Nilma de Castro. **Gestão do Patrimônio Público**. Leme: Ed. Mizuno, 2006.

AMADEI, V. C. E AMADEI, V. A. **Como Lotear uma Gleba**. São Paulo: Escolas Profissionais Salesianas, 2001.

ARANTES, Lelé. **Almanaque da História de São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Bom Dia, 2006.

BARRETO, M.. **Espaço Público: usos e abusos**. In: Yázigi, E.; CARLOS, A. F. A. & DA CRUZ, R. C. A. (orgs.) - 3ª ed. – São Paulo: Hucitec, 2002.

BAUMGARTNER, Mary P. **The Moral Order of a Suburb**. New York: Oxford University Press, 1988.

BECKER, Idel. **Pequena História da Civilização Ocidental**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1973.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1983.

BLAKELY, Edward J., SNYDER, Mary Gail. **Fortress Communities: The Walling and Gating of American Suburbs**. In: Land Lines: September 1995, Volume 7, Number 5. Disponível em <<http://www.lincolninst.edu>>. Acessado em 23 jul. 2007.

_____. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Washington: Brookings Institution Press, 1997.

BOTTON, Alain de. **Desejos de Status**. Rio de Janeiro: Rocco, 2005.

BOURDIEU, Pierre. **Efeitos do Lugar**. In: **A Miséria do Mundo**. Coord. Bourdieu, P. .Petrópolis: Vozes, 1997.

BRANDI, Agostinho. **São José do Rio Preto 1852-1894 – Roteiro Histórico do Distrito**. São José do Rio Preto: Editora Casa do Livro, 2002.

BRUNO, E. S. **História do Brasil geral e regional**. São Paulo: Ed. Cultrix, 1966.

BUENO, José Carlos de Lima. **A Expansão Física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000**. 213 folhas. São Paulo: (tese de doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2003.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. 2ª edição. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2003.

CANO, W. **Cuestión regional y urbanización en el desarrollo económico brasileño**. In *Estudios Territoriales*, 33:13-33, 1990.

COSTA, Emília Viotti da. **Da Monarquia à República**. São Paulo: Edusp, 1992.

CHOAY, F.O **Urbanismo**: utopias e realidades, uma antologia. São Paulo: Perspectiva, 2000.

CRETELLA JUNIOR, J. **Tratado do Domínio Público**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1984.

DEBORD, Guy. **A Sociedade do Espetáculo**. São Paulo: Contraponto, 2000.

DELICATO, Cláudio Travassos. **Faces de Marília: A Moradia em um Condomínio Horizontal**. 111 folhas. Marília: (dissertação de mestrado) Faculdade de Filosofia e Ciências da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, 2004.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Função Social da Propriedade Pública**. Direito Público: estudos em homenagem ao Professor Adilson Abreu Dallari. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2004.

FAUSTO, Bóris. **História do Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2.003.

FERRAZ, Sonia Maria Taddei. **Arquitetura da Violência: Morar Com Medo nas Cidades**. Disponível em <<http://www.uff.br/arquivo>> Acessado em 11 nov. 2006.

FRANCO JÚNIOR. **Feudalismo: uma sociedade religiosa, guerreira e camponesa**. São Paulo: Moderna, 2002.

FREIRE, Gilberto. **Sobrados e Mucambos**. Rio de Janeiro: José Olympio, 1968.

FREITAS, José Carlos de. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. (1998). Disponível em <<http://www.mp.sp.gov.br>> Acessado em 15 ago. 2007.

_____. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. In: Revista dos Tribunais, v. 750. São Paulo: RT, 1998.

_____. In: **O Parcelamento do solo urbano: revisão da Lei nº 6.766/79**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2004.

FRIDMAN, Luis Carlos. **A Globalização e o Desejo de Segurança**. In: Rio a Democracia Vista de Cima. Rio de Janeiro: UFF, 2006.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Dissolução e a reinvenção do sentido de comunidade em Beuningen, Holanda**. Trabalho apresentado na XXIII Reunião Brasileira de Antropologia, no fórum de pesquisa "Cidades, representações e experiência social", em Gramado, jun. 2002

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados**. 128 folhas. Maringá. (dissertação de mestrado) Faculdade de Geografia da Universidade Estadual de Maringá, 2007.

GASPARINI, Diógenes. **Loteamento em Condomínio**. Revista de Direito Público, vol. 68, 1983.

GLASSNER, Barry . **Cultura do Medo**. São Paulo: W11 Editores Ltda, 2003.

GOMES, L. Flávio, **Indústria do medo**. In: Revista Consultor Jurídico, 09/04/2002, disponível no site: <http://conjur.uol.com.br/textos/9816/>. Acessado em 27/01/2007.

GONÇALVES, M. F. **As engrenagens da locomotiva: ensaio sobre a formação urbana paulista**. 235 folhas (Tese de doutoramento), Campinas, Universidade de Campinas, 1998.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

GRAU, Eros Roberto. **Condomínio Horizontal Edificado**. Revista de Direito Público, vol. 79, 1986.

HISSE, Cássio Eduardo Vicha. **Ambiente e Vida da Cidade**. In: As Cidades da Cidade. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

HOUAISS, Antônio e VILLAR, Mauro de Salles. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva. 2001.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

IPEA. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil**. Disponível em <www.ipea.gov.br> Acesso 08 jul. 2006.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito a Cidade**. São Paulo: Documentos, 1969.

LE GOFF, Jacques. **A Civilização do Ocidente Medieval**. Volume II. São Paulo: Editorial Estampa, 1995.

_____. **Por amor às cidades**. Trad. Reginaldo Carmello Corrêa de Moraes. São Paulo: Fundação Editora da UNESP, 1988.

LEHMANN, Otto Cyrilli. **Discurso de justificação do Projeto de Lei nº 18**, proferido no Senado Federal. Brasília, 1977.

LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; SCARLATO, Francisco Capuano; MACHADO, Reinaldo Paul Pérez. **O Retorno à Cidade Medieval: os Condomínios Fechados da Metrópole Paulistana**. In: **Latinoamérica: Países Abiertos, Ciudades Cerradas**. Coord. Barajas, L. F. C., Unesco/Universidad de Guadalajara, 2002.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. Brasília: ESAF, 1988.

LIMA, J. J. **Conjuntos Habitacionais e Condomínios de Luxo em Belém: duas tipologias em confronto**. Vitruvius, ago. 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br>> Acesso em : 16 set 2007.

LOW, Setha. **Behind the Gates. Life, security and the pursuit of happiness in fortress America**. New York: Routledge, 2003.

MARICATO, Ermínia. In: **O Parcelamento do solo urbano: revisão da Lei nº 6.766/79**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2004.

MARTINS, José de Souza. **O Cativo da Terra**. São Paulo: Hucitec, 1990.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. São Paulo. Malheiros Editores, 2001.

MARINS, Paulo C. G. **Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras**. In N. Sevcenko (org.), *História da vida privada no Brasil*, vol. 3, São Paulo: Cia. das Letras, 1998.

MARX, Murillo. ***Cidade no Brasil, terra de quem?*** São Paulo: Edusp/Nobel, 1991.

MATTHEW, Donald. ***A Europa Medieval. Raízes da Cultura Moderna.*** Volume II. Madrid: Edições del Prado, 1997.

MAUTNER, Yvonne. ***A periferia como fronteira de expansão do capital.*** In: O Processo de Urbanização no Brasil / Csaba Deák, Sueli Ramos Schiffer (orgs.) São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

MEIRELLES, Hely Lopes. ***Direito Municipal Brasileiro.*** 11^a ed.. São Paulo: Malheiros, 2000.

MENJOT, Denis; BOUCHERON, Patrick. ***O Florescimento das Cidades.*** In: CARVALHO, Margarida Maria de; LOPES, Maria Aparecida de S.; FRANÇA, Susani Silveira Lemos (orgs.). ***As Cidades no Tempo.*** Franca: UNESP, São Paulo: Olho d'Água, 2005. 17 – 36.

MINHOTO, Laurindo Dias. ***As Prisões do Mercado.*** In: São Paulo: LUA NOVA, Nº 55-56, 2002.

MOTTA, Márcia Maria Menendes. ***Nas fronteiras do poder: conflito e direito à terra no Brasil do século XIX.*** Rio de Janeiro: Vício de Leitura/Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 1998.

MOURA, Cristina Patriota. ***Ilhas Urbanas: Novas Visões do Paraíso – Uma Discussão Etnográfica dos Condomínios Horizontais.*** 231 folhas. Rio de Janeiro (tese de doutorado). Programa de Pós-graduação em Antropologia Social da Universidade Federal do Rio de Janeiro. 2003.

MUKAI, Toshio. ***Parecer.*** In: Boletim de Direito Municipal, nº 8 . Editora NDL. São Paulo, 1998.

MUKAI, Toshio. ***Temas Atuais de Direito Urbanístico e Ambiental.*** Belo Horizonte:Ed. Fórum, 2004.

NEWMAN Oscar. **Creating Defensible Space**. Washington, D.C.!: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University. 1996.

OLIVEIRA, Ricardo Costa de. **Africanos e Escravidão em uma Sociedade do Brasil Meridional**. Disponível em <www.ipea.gov.br> Acesso 12 nov. 2007.

PATEIS, Carlos da Silva. **Reestruturação Urbana e Transformações na Área Central em Cidades Médias: O Caso de São José do Rio Preto – SP**. 136 folhas. Rio Claro: (dissertação de mestrado). Programa de Pós-graduação em Geografia. UNESP, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1994.

PESSOA, Álvaro. **O loteamento e o condomínio no desenvolvimento Urbano do Brasil**. In: Boletim Informativo do departamento de Assistência Jurídica. Nº 40. Secr. da Justiça do Est. do Rio de Janeiro, 1978.

PETISCO. A. C. **Cidades, competição e planejamento: a reestruturação dos anos 1990 em São José do Rio Preto – SP**. São Carlos: (dissertação de mestrado), Universidade Federal de São Carlos, 2002.

PINHEIRO, Paulo Sérgio; ALMEIDA, Guilherme Assis de. **Violência Urbana**. São Paulo: Publifolha, 2003.

PINHO, Rodrigo César Rebello. **Folha de São Paulo**. Artigo publica em 18/11/2007. São Paulo, 2007.

PIRENNE, H. **As Cidades da Idade Média**. Sintra: Publicações Europa – América, 1989.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. **Conjuntura Econômica 2007**. São José do Rio Preto, 2007.

REYDON, B.(coord.) e PLATA, L. ***Intervenção Estatal no mercado de terras: a experiência recente no Brasil.*** Estudos NEAD 3. Brasília: NEAD, 2000.

RIBEIRO, L. C. Q. ***Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.*** Rio de Janeiro.: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIO ESTUDOS. ***As Cidades Brasileiras e a Violência I.*** Coleção Estudos da Cidade. Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, 2005.

ROCHA, Paulo Mendes. Entrevista para Silvia Penteado, publicada no O Estado de São Paulo, na coluna Direto da Fonte de Sônia Racy em 18/11/2007.

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

ROUSSEAU, Jean-Jacques. ***Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade humana.*** In: Os Pensadores – Rousseau, vol. II. São Paulo: Nova Cultural, 2000.

SANTOS, Regina Celia Bega dos. ***Rochdale e Alphaville: Formas Diferenciadas de Apropriação e Ocupação da Terra na Metrópole Paulistana.*** 277 folhas. São Paulo. (Tese de Doutorado). Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1994.

SANTOS, C. N. F. ***Condomínios Exclusivos: o que diria um arqueólogo?*** Rio de Janeiro: Revista de Administração Municipal, 1981.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, Prefeitura Municipal. ***Jornal do Consumidor.*** 23/05/2006. Disponível em <www.sjc.sp.gov.br>. Acessado em 15/08/2007.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira, ***Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato.*** Curitiba: ed. Juruá, 2007.

SEPLAN. **Plano regional de São José do Rio Preto**. Secretaria Estadual de Planejamento, São Paulo, SP, 1978.

SILVA, José Afonso da, **Direito Urbanístico Brasileiro**, 1ª ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1981.

_____, **Direito Urbanístico Brasileiro**, 2ª ed., São Paulo, Ed. Malheiros, 1995, pp.

SILVA FILHO, Elvino. **Loteamento fechado e condomínio deitado**, Revista de Direito Imobiliário, n. 14

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na Economia Capitalista**. In: MARICATO, E. (ORG) A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Ed. AlfaÔmega, 1979.

SOARES, Danielle Machado, **Condomínio de Fato: Incidência do princípio da autonomia privada nas relações jurídicas reais**. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 1999.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A segregação socioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 190 folhas. Presidente Prudente: (dissertação de mestrado) Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, 1999.

_____. **Os Espaços da Sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 272 folhas. Presidente Prudente: (tese de doutorado) Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, 2004.

SOUZA, Maria Beatriz Silotto Dias de. **Parcelamento Do Solo Urbano: Uma Abordagem Integrada da Paisagem, Áreas Públicas e Fundos de Vale Na Legislação Brasileira**. 158 folhas. São Carlos: (Dissertação de Mestrado) Universidade Federal de São Carlos, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. In: **O Parcelamento do solo urbano: revisão da Lei nº 6.766/79**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de

Publicações, 2004.

SOUZA NETTO, Marcelo Ferreira de. ***Da Proibição de Fechamento de Loteamento.*** In: Temas de Direito Urbanístico – Volume 1. São Paulo. Imprensa Oficial SP. 1999.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. ***Capitalismo e Urbanização.*** São Paulo: Contexto, 1994.

_____. ***Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista.*** IX Colóquio Internacional de Geocrítica. Universidade Federal de Rio Grande do Sul. Porto Alegre, maio/junho, 2007.

TOPALOV, Christian. ***La urbanizacion Capitalista: alguns elementos para su análisis.*** Mexico D.F.: Editorial Edicol, 1979.

TUAN, Yi-fu. ***Topofilia. Um Estudo da Percepção, Atitudes e Valores do Meio Ambiente.*** São Paulo: DIFEL, 1980.

VAINER, C. B. e SMOLKA, M. O. ***Em tempos de liberalismo: tendências e desafios do planejamento urbano no Brasil.*** in: PIQUET, R. e RIBEIRO, A. C. T. Brasil, território da desigualdade: descaminhos da modernização. Rio de Janeiro: Jorge Zahar (editor) e Fundação Universitária José Bonifácio, 1995.

VASCONCELOS, L. A. T. ***Desenvolvimento econômico e urbanização nas regiões administrativas de São José do Rio Preto e de Araçatuba.*** Campinas: (dissertação de mestrado) Instituto de Economia/Unicamp, 1992.

VERÍSSIMO, Luís Fernando. ***Novas comédias da vida privada.*** Porto Alegre: L.P.M., 1996.

VILLAÇA, Flávio. ***Espaço intra-urbano no Brasil.*** São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VIRILIO, Paul. ***Velocidade e Política.*** São Paulo: Estação Liberdade, 1996.

WEHLING, Arno. ***Formação do Brasil Colonial***. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

ZMITROWICZ, Witold. ***Códigos Urbanos e Mercados Imobiliários***. Disponível em < <http://pcc2461.pcc.usp.br>> Acesso 17 agosto de 2007.