

## ANÁLISE DE PROJETO E OPERAÇÃO DE DOIS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS SOB PRINCÍPIOS DE SUSTENTABILIDADE EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SP

Camila Daisy de Souza<sup>1</sup>

Nemésio Neves Batista Salvador<sup>2</sup>

Luiz Antônio Nigro Falcoski<sup>3</sup>

### RESUMO

Este artigo trata de uma análise de operação e projeto de parcelamento do solo urbano, através de dois empreendimentos condominiais com controle de acesso de alto padrão, localizados no município de São José do Rio Preto (SP), contribuindo para as discussões sobre as novas tendências do planejamento urbano, bem como sua busca pela sustentabilidade. Para a constituição do artigo foram realizados levantamentos bibliográficos e pesquisa de campo. Sendo assim, foi possível averiguar que o processo de periferação do município, deu-se de maneira semelhante ao da maioria dos centros urbanos em rápida expansão no país, com alocação da população de baixa renda, seguido de mecanismos de alargamento do perímetro urbano pela incorporação de amplas faixas de terra urbana, fortalecendo a proliferação de ocupações irregulares e condomínios horizontais com controle de acesso. Sendo que a infraestrutura urbana desses condomínios, com recursos da iniciativa privada, configura um modelo que alia necessidades básicas dos proprietários como abastecimento de água, conforto, segurança e lazer. Porém a falha do setor público em cuidar dos espaços urbanos, fez com que se implantassem áreas elitizadas, em que a aquisição de alguma "qualidade de vida" ficou aos que podem pagar. Por fim, a prefeitura pode através de instrumentos exigir que grandes

---

<sup>1</sup> Arquiteta e Urbanista (Unirp). Mestranda do curso de pós-graduação em Engenharia Urbana (UFSCar). E-mail: camiladaisy@hotmail.com

<sup>2</sup> Engenheiro Civil (UNB). Mestre e Doutor em Engenharia Hidráulica e Saneamento (EESC/USP), pós-doutor em Avaliação de Impactos Ambientais (Oxford Brookes University). Professor do Departamento de Engenharia Civil (DECiv) da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar). E-mail: nemesio@ufscar.br

<sup>3</sup> Arquiteto e Urbanista (UNB). Mestre em Arquitetura e Tecnologia do Ambiente Construído (EESC/USP) e Doutor em Arquitetura e Urbanismo (FAU/USP). Professor do Departamento de Engenharia Civil (DECiv) da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar). E-mail: falcoski@ufscar.br



empreendimentos ofereçam contrapartidas que minimizem os efeitos negativos que um projeto provoca, tanto em seu entorno quanto no funcionamento geral da cidade, favorecendo ganhos para a coletividade com a realização de ações sustentáveis, tendo em vista a realidade de que não deixarão de surgir esse tipo de implantações.

**PALAVRAS-CHAVE:** Sustentabilidade Urbana. Planejamento Urbano. Condomínios com Controle de Acesso.

## **DESIGN AND OPERATION ANALYSIS OF TWO RESIDENTIAL COMPOUNDS UNDER PRINCIPLES OF SUSTAINABILITY IN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SP**

### **ABSTRACT**

*This article is an analysis of the operation and design of urban land parceling, through two condominium developments with access control to a high standard, located in São José do Rio Preto (SP), contributing to discussions on new trends urban planning, as well as their quest for sustainability. For the constitution of Article bibliographic and field research were conducted. Therefore, it was possible to verify that the process periphery of the city, there was similar to the most rapidly expanding urban centers in the country, with the allocation of low-income population, followed by mechanisms for extending the urban area by incorporating way wide ranges of urban land, strengthening the proliferation of illegal occupation and condominiums with access control. Since the urban infrastructure of these condos, with resources of private enterprise, set up a model that combines basic needs of owners such as water supply, comfort, security and pleasure. But the failure of the public sector in taking care of urban spaces, made up implantassem elitizadas areas where the acquisition of a "quality of life" was to those who can pay. Finally, the municipality may require that instruments through large enterprises provide counterparts to minimize the negative effects that a project causes, both in its setting and in the overall functioning of the city, favoring gains for the community to the achievement of sustainable actions, taking into sight of the reality that no such deployments will no longer arise.*

**KEY-WORDS:** Urban Sustainability. Urban Planning. Access Controlled Compounds.

## **ANÁLISIS DE DISEÑO Y OPERACIÓN DE DOS CONDOMINIOS RESIDENCIALES BAJO PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD EN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, S**

### **RESUMEN**

*Este artículo es un análisis de la operación y diseño de parcelación del suelo urbano, a través de dos desarrollos de condominios con el control de acceso a un alto nivel, con sede en São José do Rio Preto (SP) y contribuirá al debate sobre las nuevas tendencias la planificación urbana, así como su búsqueda de la sostenibilidad. Para la constitución de artículo bibliográfica y la investigación de campo se llevaron a cabo. Por lo tanto, fue posible verificar que el proceso de la periferia de la ciudad, no era similar a los centros urbanos más rápida expansión en el país, con la asignación de población de bajos ingresos, seguido de los mecanismos para la ampliación de la zona urbana mediante la incorporación de manera amplias gamas de suelo urbano, el fortalecimiento de la*



*proliferación de la ocupación ilegal y condominios con control de acceso. Dado que la infraestructura urbana de estos condominios, con recursos de la empresa privada, creó un modelo que combina las necesidades básicas de los propietarios, tales como suministro de agua, el confort, la seguridad y el placer. Pero el fracaso del sector público en el cuidado de los espacios urbanos, formado por implantarse elitizadas áreas donde la adquisición de una "calidad de vida" fue a los que pueden pagar. Por último, el municipio podrá exigir que los instrumentos a través de grandes empresas ofrecen contrapartes para minimizar los efectos negativos que un proyecto provoca, tanto en su entorno y en el funcionamiento general de la ciudad, lo que favorece las ganancias para la comunidad para el logro de acciones sostenibles, teniendo en de vista la realidad de que ya no se producirán tales despliegues.*

**PALABRAS-CLAVE:** Sostenibilidad Urbana. Planificación Urbana. Condominios con control de acceso.

## INTRODUÇÃO

A insegurança proveniente do aumento da violência nas cidades, a partir da década de 80, fez surgir novas apropriações urbanas e novos produtos imobiliários, pautados como lugares mais seguros e com melhor qualidade de vida, fortalecendo a proliferação dos empreendimentos condominiais horizontais fechados. Para Sposito (2007) é parte desse processo a acentuação das formas de apropriação segregada do espaço, identificando nas áreas de expansão urbana dessas cidades os novos loteamentos e os condomínios de médio e alto padrão, entretanto para Oliveira Jr. (2008) ao retratar a violência como expressão máxima da desordem e do desequilíbrio, os condomínios fechados se apresentam como solução elitista.

Consequentemente a isso, nas últimas décadas, segundo Santos (2009), a urbanização brasileira é tratada sob uma nova ótica no qual confere um intenso processo de reestruturação marcada pelo surgimento de novas apropriações do espaço, formada por novas classes sociais. Gerando assim um grande conflito de interesses: a disputa crescente entre o capital imobiliário e as necessidades e expectativas da população, desequilibrando a oferta de serviços e afetando a qualidade de vida urbana. Essa situação se agrava pela inadequação dos instrumentos de planejamento e gestão do uso do solo, que não conseguem acompanhar as transformações da realidade urbana.

Hoje em dia o desenvolvimento habitacional provoca um grande impacto

ambiental ao mesmo tempo em que sobrecarrega o sistema de fornecimento de serviços básicos. Se não adotarmos uma política de sustentabilidade em nossas cidades, entraremos em colapso no sistema. Para Negreiros (2009), o compromisso assumido pelos governos europeus com a sustentabilidade urbana incentivou a experiência de políticas inovadoras de planejamento com a convicção compartilhada de que a urbanização dispersa é grande parte responsável dos recursos elevados da infraestrutura e energia, congestionamento de redes do transporte, segregação crescente, espacialização do uso de terra, e também degradação do meio ambiente: elementos que extraem a cidade do modelo do desenvolvimento sustentável.

Inserido neste contexto de urbanização dispersa, o parcelamento do solo através de loteamentos é uma das tipologias de expansão da área urbana que deve acarretar em significativas implicações na paisagem e, conseqüentemente, na atividade de gestão e planejamento urbanos, visto que "o parcelamento do solo urbano constitui-se em um dos mais importantes instrumentos de que dispõe o Poder Público para promover a organização da expansão urbana das cidades brasileiras" (Barreiros et al., 1998).

Partindo desse contexto, instrumentos reguladores do uso e ocupação do solo, previstos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), buscam adequar as normas à complexidade do universo urbano, conferindo maior flexibilidade aos instrumentos e envolvendo a sociedade nas tomadas de decisões. Busca-se, portanto, através dos instrumentos inovadores, dar suporte à apropriação do solo urbano pelas ações que priorizem a coletividade e em defesa da cidade sustentável.

## 1. NOVOS PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO EM CIDADES BRASILEIRAS

O Brasil constituído por habitantes de cidades em sua maioria é algo recente, há apenas 60 anos o país se tornou predominantemente urbano, ou seja, em 1940 a população urbana era de 26,3% do total e em 2010 de 84,2%. No início do século XX, a população urbana era apenas 10% da população brasileira; no final do século, já era 80%. Em números absolutos, essa estatística mostra-se mais



surpreendente, em 1940 a população urbana era de 18,8 milhões de habitantes e em 2010 ela já era de aproximadamente 190 milhões.

Por conta disso, o Brasil vivenciou um enorme processo de construção de cidades que nunca recebeu a atenção devida das políticas públicas, ou seja, a maior parte desse processo se deu às margens das leis e da administração pública, sendo assim, o crescimento econômico levou a produção de um novo habitat urbano destinado à população de maior renda, estabelecendo novas formas de apropriação das áreas de expansão. Essa nova modalidade de produção é identificada com a implantação de empreendimentos condominiais com controle de acesso, intensificando as formas de apropriação segregada do solo.

De acordo com Rolnik (2000) a exclusão social e territorial é a principal responsável pela violência urbana, já que a distribuição das classes sociais no tecido urbano é determinada pela acessibilidade aos recursos que a cidade oferece. São os excluídos socialmente os ocupantes das áreas periféricas, distanciados dos recursos, equipamentos e das possibilidades que a cidade oferece.

Contudo, o vetor de crescimento das cidades se dá na direção das periferias, estendendo com elas não somente a pobreza e a exclusão, pois as razões pelas quais se dão nestas áreas são pela busca de extensões maiores, com menor valor de mercado, localizadas em espaços com fácil acesso, tornando esses locais atrativos também ao mercado imobiliário, que se utiliza desses benefícios para implantar loteamentos e condomínios fechados de alto padrão. Porém agravando ainda mais o quadro da especulação, que tem mantido nos centros das cidades, grandes áreas ociosas, dotadas de toda infraestrutura.

O processo de construção das cidades, é responsável não somente pelos fenômenos da exclusão social e territorial, como também pela degradação ambiental - poluição da água e do ar, consumos energéticos enormes e desnecessários, problemas de abastecimento de água, desmatamentos e desequilíbrios bioclimáticos - que culminam na má qualidade de vida nas cidades e na crise do homem com seu espaço.

## 2. A BUSCA PELO PROJETO URBANO SUSTENTÁVEL

Atualmente vem sendo estudado e destacado um campo de investigação teórica com intuito de propor uma Agenda Local para um Plano e Projeto Urbano Estratégico com ênfase na sustentabilidade. O presente trabalho fundamenta-se nesse universo de investigação teórica, para análise da qualidade de vida urbana de empreendimentos condominiais mais sustentáveis.

A Agenda Local para um Projeto Urbano Sustentável, em alguns aspectos, estrutura-se no conceito da cidade tradicional, pois, no Planejamento contemporâneo, há uma tendência, classificada de “Novo Urbanismo”, onde há a valorização de princípios do Urbanismo Humanista, como reação ao Planejamento Modernista. Dessa forma, tem como princípios:

- a) Formas compactas e mistas para o desenvolvimento;
- b) Manutenção da identidade regional;
- c) Administração cautelosa dos recursos do ambiente construído;
- d) Retenção da auto-suficiência ecossistêmica.

Quanto ao Projeto Urbano, este novo campo de investigação pretende dar suporte para um conjunto de aspectos: escolhas de locais; uso do solo; padrões de movimentação; layout do lugar/terreno; avaliação do lugar e desenho das construções. Além disso, preconiza algumas recomendações complementares:

- a) A conservação natural;
- b) A necessidade da conservação energética e redução do transporte individual;
- c) Alta densidade e usos mistos;
- d) Importância da conservação do ambiente construído;

- e) Uso de fontes energéticas reaproveitáveis;
- f) Desestímulo à expansão descontrolada e revitalização das áreas centrais;
- g) Suporte para preservação das especificidades locais e de uma paisagem saudável.

Quanto aos condicionantes para o desenvolvimento do ambiente construído, recomenda:

- a) Conservação e reuso de edifícios;
- b) Alta densidade;
- c) Tecnologia solar para obtenção de energia dos edifícios;
- d) Orientação dos edifícios de acordo com a luz solar e de acordo com princípios de Conforto ambiental (bioclimáticos);
- e) Consideração da performance energética das diferentes formas de construção;
- f) Estímulo à integração entre espaços construídos e áreas verdes permitindo a vida selvagem;
- g) Estímulo à reciclagem e ao uso de materiais menos impactantes ao meio ambiente.

Partindo dessa fundamentação, os critérios do Projeto Urbano Sustentável podem servir de apoio para que as intervenções urbanísticas e os projetos urbanos possam de fato buscar a sustentabilidade, ou seja, os instrumentos aqui tratados, previstos em Planos Diretores Municipais, podem se apropriar dos critérios como condições a serem atendidas.

A teoria do Projeto Urbano Sustentável pode contribuir para a reformulação dos instrumentos em questão, com o intuito de torná-los mais condizentes com o contexto atual das cidades. Planos Diretores Municipais podem incluir instrumentos



para estudos de viabilidade urbanística, de Operações Urbanas e estratégias de Produção da Cidade que se apropriem dos critérios propostos pela Agenda Local para um Projeto Urbano Sustentável.

Com o Estatuto da Cidade, Lei Federal no. 10257/2001, a mudança foi iniciada, pois ele fornece em linhas gerais elementos para mudar os rumos do planejamento, em prol de cidades mais equilibradas, a fim de dar suporte para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, acesso aos serviços urbanos, direito à cidade sustentável, à gestão democrática e à inclusão social.

### **3. ANÁLISE DO PROJETO E OPERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS**

A região de São José do Rio Preto, que segundo o censo do IBGE de 2010, possuía 408.258 mil habitantes, e vem nos últimos anos apresentando um crescimento significativo. Conforme Vasconcelos (1990), São José do Rio Preto era a cidade mais dinâmica do oeste paulista e seu dinamismo econômico acentuou o processo de urbanização: em 1950, 1960 e 1970, a cidade apresentou taxas de urbanização de 82%, 85% e 90%, respectivamente, evidenciando o peso urbano no município. A população aumentou quase três vezes – de 65 mil, em 1950, para 188 mil, no ano de 1980.

Desde cedo, a atividade de especulação do espaço em São José do Rio Preto, teve consequências adversas sobre o modo de vida das populações pioneiras, entre elas, o fato de que a especulação imobiliária impedia o acesso do trabalhador assalariado à posse da terra. Para Bueno (1979) São José do Rio Preto é uma cidade que cresce fisicamente com uma aceleração muito maior que o crescimento populacional e cresce de uma forma planejada segundo interesses de acréscimo de capital exclusivamente, e não do ponto de vista de uma futura organização desse espaço urbano.

Inicialmente, o processo de periferização do município, que ocorreu entre os anos de 1970 e 1980, deu-se como um processo de alocação da população de baixa renda primeiramente; em seguida, como um mecanismo de alargamento do

perímetro urbano pela incorporação de novas e amplas faixas de terra urbana, e pela criação de novas áreas de valorização especulativa com a implantação de empreendimentos destinados à população de maior renda.

A partir de meados da década de 1990 a cidade assiste uma proliferação dos condomínios residenciais e loteamentos fechados, que sobrepuseram os edifícios de apartamentos na preferência dos consumidores de maior poder econômico. Essa concorrência, somada à repercussão negativa da queda do Edifício Itália em 1997, estagnou o mercado de apartamentos na cidade, com impactos sobre a área central, que então recebia a maioria dos novos edifícios.

As décadas recentes foram marcadas por intensa expansão urbana, que promoveu o crescimento periférico da cidade ao mesmo tempo em que fez surgir novas áreas de valorização e, conseqüentemente, despontar novas centralidades. É o caso, da zona sul da cidade, onde se localizam os objetos de estudo desse trabalho. Mesmo os moradores mais tradicionais do centro acabaram deixando o setor, pressionados pela expansão da atividade comercial.

O grande aumento de aprovação de loteamentos fechados e condomínios residenciais que aconteceram na década de 90, deu-se devido a aprovação do Plano Diretor do município em 1992. Com a Lei Nº 5138/92, no artigo 15 – “A critério da SEMPLAN e do CPDD nas zonas de expansão urbana poderão ser permitidos loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio, obedecidas às normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas no P.D.D.”. Essa década é marcada pela aprovação de 12 condomínios residenciais e seis loteamentos fechados, de um total de 22 condomínios residenciais e 16 loteamentos fechados, aponta Rodrigues (2006).

Levando-se em consideração os estudos desse processo de urbanização, foram escolhidos como objetos desse trabalho, os condomínios Eco Village Residence e Village La Montagne, fundados em 2007 e 1996 respectivamente, tratam-se de condomínios de alto padrão, localizados na Zona Sul do município de São José do Rio Preto, conforme apresentados na Figura 1, e enquanto objetos de

estudo, os condomínios tem como linha de análise reconhecer quais os princípios e critérios de sustentabilidade são adotados para a operação e o projeto de parcelamento do solo urbano.

Por meio de uma análise comparativa efetuada, conforme mostrado na Tabela 1, verifica-se que proporcionalmente os dois condomínios divergem basicamente em alguns pontos:

- a) Diferença na área média dos lotes e do valor de seu metro quadrado;
- b) Apenas o Village La Montagne apresenta Sistema de Coleta Seletiva e Sistema de Captação e Tratamento de Água, conseqüentemente apresentando um laboratório de controle ambiental para verificar as águas tratadas de abastecimento e canais de drenagem;
- c) Os equipamentos urbanos são tecnicamente mais bem elaborados no Village La Montagne, além de proporcionalmente maiores áreas destinadas ao lazer e áreas verdes.

**Tabela 1: Comparação dos dois empreendimentos estudados**

ASPECTOS COMPARADOS	VILLAGE LA MONTAGNE	ECO VILLAGE RESIDENCE
Ano de fundação	1996	2007
Área da gleba	400.000,00 m <sup>2</sup>	148.308,45 m <sup>2</sup>
Número de lotes	630	158
Área média dos lotes	380,44 m <sup>2</sup>	610,13 m <sup>2</sup>
Áreas verdes + dominial + lazer + institucional + viário	Aproximadamente 160.320 m <sup>2</sup>	Aproximadamente 34.500 m <sup>2</sup>
Zoneamento	Zona 1 - Exclusivamente residencial de baixa densidade; conforme a Lei 5135/92	Zona 1 - Exclusivamente residencial de baixa densidade; conforme a Lei 5135/92
Normas internas	Apresenta normas internas gerais com regras de ocupação e adensamento	Apresenta normas internas gerais com regras de ocupação e adensamento
Valor do metro quadrado do terreno (R\$ dez/ 2013)	De 310,00 a 640,00	De 680,00 a 900,00
Sistema de	Apresenta estação elevatória com	O fornecimento municipal que

abastecimento de água	sistema de tratamento de água e realiza a distribuição	abastece a caixa d'água do condomínio
Sistema de coleta seletiva	Apresenta coleta convencional e seletiva "porta a porta" sendo realizadas pela empresa CONSTROESTE e Prefeitura Municipal respectivamente	Coleta convencional "porta a aporta" feita pela empresa CONSTROESTE
Sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário	Sistema municipal	Sistema municipal
Associação de amigos	Associação dos Condôminos do Loteamento que cuida da manutenção e arrecadação de verbas	Associação dos Condôminos do Loteamento que cuida da manutenção e arrecadação de verbas
Projeto de controle ambiental	Apresenta laboratório de controle ambiental para verificar as águas tratadas de abastecimento e canais de drenagem	Não há laboratório de controle ambiental
Estimativa do número de residências	115 unidades habitacionais	41 unidades habitacionais
Estimativa do número de população	345 indivíduos	123 indivíduos
Estimativa de empregos diretos gerados	35	16
Tipologia do loteamento	Loteamento fechado: barreiras físicas e psicológicas, sendo a área interna exclusiva aos proprietários e convidados	Loteamento fechado: barreiras físicas e psicológicas, sendo a área interna exclusiva aos proprietários e convidados
Segurança interna	Possui ampla rede de agentes de segurança internos, câmeras de monitoramento, cercas elétricas, além de possuir portaria central fechada aos cidadãos não proprietários.	Possui ampla rede de agentes de segurança internos, câmeras de monitoramento, cercas elétricas, além de possuir portaria central fechada aos cidadãos não proprietários.
Arrecadação Mensal Condomínio (Receita Bruta - R\$ dez/ 2013)	450,00	450,00

Fonte: A AUTORA, 2013

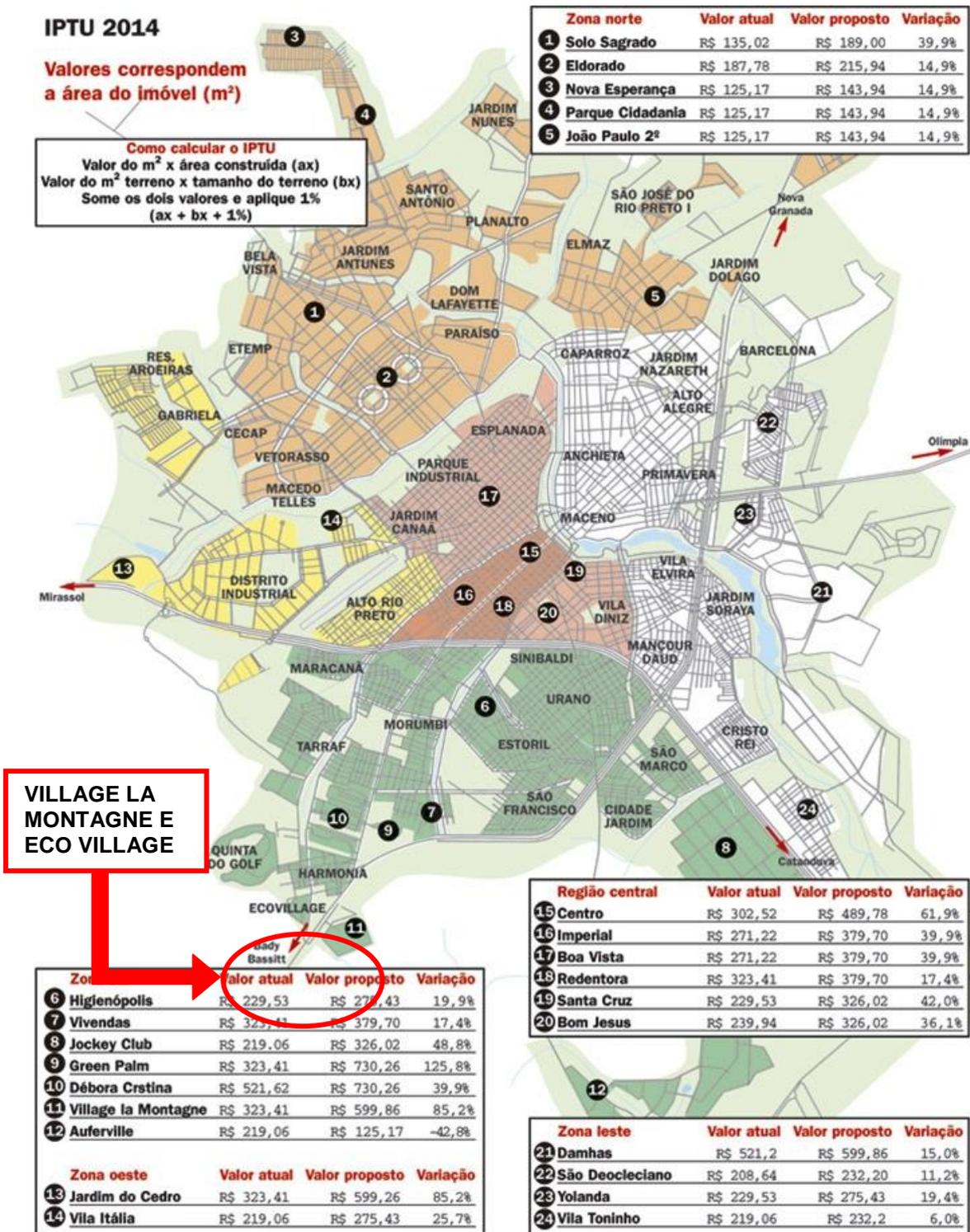
Quanto ao Projeto Urbano, nota-se que algumas das recomendações da Agenda Local para um Projeto Urbano Sustentável, foram consideradas, tanto no condomínio Eco Village quanto no Village La Montagne, obtendo-se conservação natural do local; preservação das especificidades locais e de uma paisagem saudável; nos dois condomínios também observou-se abundantemente o uso de

fontes energéticas reaproveitáveis como a tecnologia solar para obtenção de energia dos edifícios. Porém apenas no condomínio Village La Montagne foram constatados o estímulo à integração entre espaços construídos e áreas verdes permitindo a vida selvagem e à reciclagem e de resíduos sólidos.

Estas diferenças permitem observar que mesmo o nível socioeconômico destes espaços sendo semelhante, há uma resposta diferente à configuração dos empreendimentos, com isto, infere-se que o condomínio Eco Village Residence poderia ter sido implantado com modelo semelhante ao do Village La Montagne, bastaria haver visão dos empreendedores de que isto pode ser usado como arma mercadológica, além de vontade política administrativa municipal em instituir na legislação urbana a obrigação da construção destes sistemas ambientalmente corretos, pois estas obrigações ainda não são impostas pela legislação.

Um aspecto que se relaciona às melhorias das realidades locais se deve ao montante de impostos recolhidos, grande parte da receita do município de São José do Rio Preto advém do IPTU que até o final do ano de 2012 houve arrecadação na ordem de R\$ 95.489.136,63. Em 2014 o aumento do IPTU elevou o valor do metro quadrado de algumas áreas que receberam investimentos e valorização na última década no município, conforme mostra a Figura 1, em contrapartida, na região sul o bairro Auferville sofreu queda de -42,8%.

Figura 1: Mapa do aumento de IPTU em 2014 e de localização dos empreendimentos Village La Montagne e Eco Village Residence



Fonte: www.diarioweb.com.br, 2013

Como visto, os valores variam entre 6% na região leste a 125,8% na região sul, onde os moradores pagavam R\$ 323,41 por cada metro quadrado construído, com o reajuste subiu para R\$ 730,26. O condomínio Village La Montagne teve reajuste de 85,2% (de R\$ 323,41 para R\$ 599,86). Já na zona leste está o menor reajuste do metro quadrado, como exemplo da Vila Toninho onde o valor era de R\$ 219,06 e foi para R\$ 232,09, ou seja, uma variação de 6%.

O projeto do IPTU ganhou destaque depois de a prefeitura anunciar em 2013, a previsão de que pelo menos 22 mil famílias ficariam isentas da cobrança em 2014. Para não pagar o imposto, o valor final da cobrança no carnê não pode ultrapassar R\$ 180. Enquanto isso, os bairros mais nobres do município tiveram aumento significativo do imposto para compensar a perda de aproximadamente R\$ 7 milhões.

Partindo desse contexto, fora dos limites dos empreendimentos condominiais fechados, além dos estudados, encontram-se habitações precárias, violência, poluição, pobreza e degradação, e tendo em vista a realidade de que não deixarão de surgir esse tipo de implantações, buscam-se meios de equalizar de forma mais justa os impostos arrecadados daqueles que moram de forma mais privilegiada no município, para ao menos trazer melhorias àqueles que não dispõem de tais benefícios.

Através dos instrumentos inovadores, menos rígidos que os tradicionais, a prefeitura pode exigir que grandes empreendimentos ofereçam contrapartidas que minimizem os efeitos negativos que um projeto provoca, tanto em seu entorno quanto no funcionamento geral da cidade, favorecendo ganhos para a coletividade com a realização das ações empreendedoras.

## CONCLUSÃO

O medo e a violência, principais “peças” no marketing e uma das principais razões levantadas pelos consumidores desse produto do mercado imobiliário, precisam ser demarcados em termos de seu significado social. Se, de um lado, as

pessoas se sentem mais seguras ao se isolarem em seu espaço de moradia, de outro, é esse mesmo isolamento que provoca cisões no tecido social, visto que impede o reconhecimento do outro, das diferenças, bloqueando as possibilidades de estabelecimento de relações. Diríamos que essa fratura social é um dos principais fatores que contribuem para o aumento da violência urbana.

Entretanto, esta pesquisa buscou comparar dois empreendimentos condominiais de finalidades semelhantes, com o objetivo de mostrar até que ponto pode se cobrar de outros empreendimentos do gênero, medidas mais sustentáveis. Com esta pesquisa considera-se que a cobrança por parte das autoridades em relação aos empreendimentos deve-se nivelar com o que é considerado "de ponta".

Na prática, os empreendimentos imobiliários estudados configuram-se mais como grandes "células" isoladas, com relativa vida própria e isolamento de seus proprietários, do que como lugares integrantes do município de São José do Rio Preto, mas de uma maneira geral, deve-se retirar principalmente do Condomínio Village La Montagne exemplos de como administrar um território, com racionalização do uso do solo, adequação da demanda por serviços básicos (saneamento e abastecimento) ao potencial disponível, além da formação de uma espécie de associação de bairro atuante, na proteção de interesses dos moradores, tanto na escolha de prioridades como no apontamento de ações, visando à melhoria da qualidade de vida.

Importante salientar que este estudo não se posiciona a favor da constituição de empreendimentos imobiliários confinados como os estudados, mas como isto vem se configurando como fato inegável da realidade e mais loteamentos deverão ser aprovados e construídos, é preciso que sejam instituídos e copiados os elementos positivos apontados durante esta pesquisa.

Contudo, deve-se promover maior sentido de cidadania aos lugares (confinados ou não) constituintes dos municípios, por intermédio de administrações competentes, uso adequado dos recursos e maior participação democrática nas decisões por meio das associações de moradores.



## REFERÊNCIAS

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO, Alex Kenya. **Reflexões sobre o parcelamento do solo urbano**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil. São Paulo, 1998. 25p.

BRAGA, Roberto. **Sobre o conceito de cidade média**. Território & Cidadania. Universidade Estadual Paulista-UNESP, Ano IV, (n.2). Rio Claro, 2004.

BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto de 1980 a 2000**. Tese de Doutorado em Arquitetura - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002.

\_\_\_\_\_. **Estudos sobre a Evolução da Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto**. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Carlos, 1979.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2012**. 27ª Edição. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação, 2012.

CREPALDI, Priscila Vasques. **Projeto urbano sustentável como referencial teórico-conceitual para critérios e diretrizes para análise de projetos e empreendimentos de impacto urbanístico**. In: III Encontro nacional sobre edificações e comunidades sustentáveis: "Produção e Gestão do Ambiente Construído Sustentável"- (21-24/09/2003). São Carlos, SP, 2003.

IPTU. **Projeto aumenta IPTU do Damha em 15% e do Solo em 40%**. Disponível em: <<http://www.diarioweb.com.br/novoportal/noticias/politica/163392,,Projeto+aumenta+IPTU+do+Damha+em+15+e+do+Solo+em+40.aspx>>. Acessado em: 28/01/2014.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 2.ed., Petrópolis: Vozes, 2001. 204p.

NEGREIROS, Iara. **Diretrizes para projetos de loteamentos urbanos considerando os métodos de avaliação ambiental**. Dissertação de Mestrado em Engenharia de Construção Civil e Urbana da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. ed. rev. São Paulo, 2009. 161p.

OLIVEIRA JR, Hélio Rodrigues de. **Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões**. Cadernos Metrôpoles. (n.20). Rio de Janeiro, 2008. 239p.

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos Fechados e Condomínios Residências em São José do Rio Preto**. Dissertação de Mestrado em Urbanismo - Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2006. 144p.

ROLNIK, Raquel. **Instrumentos Urbanísticos: Concepção e Gestão**. Revista Óculum Ensaios. (n.1), p. 06-11. Editora Puccamp. Campinas, 2000.

SANTOS, Alessandra Cristina. **A Produção Ilegal do Espaço Urbano: Estudo de Caso de São José do Rio Preto - SP**. Dissertação de Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2009. 111p.

SANTOS, Cícília Dias. **A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional. (v.5, n.1), 177-190. São Paulo, 2009.



SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista.** Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. (v. XI, n. 245), Universidad de Barcelona. Barcelona, 2007.

VASCONCELOS, Luiz A. Teixeira. **A região administrativa de São José do Rio Preto.** In: FREITAS, J.B.S. (org.). **Cenários da Urbanização Paulista: regiões administrativas.** São Paulo: Governo do Estado de São Paulo: Fundação Seade, 1990.