

90 – LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS – INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA.

RODRIGUES, Silvia

Arquiteta, Mestre em Urbanismo pela PUC Campinas, Doutoranda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo,

Rua Jose Abdo Marão, 3230 - Votuporanga – SP

arqsilvia@ig.com.br

RESUMO

O artigo faz uma reflexão sobre loteamentos fechados e condomínios residenciais, sobre os tipos das novas configurações e sua forma dispersa no território. Este trabalho busca analisar tais tipos de moradia de forma condominial (fechada entre muros). O principal objetivo é analisar a crescente expansão da implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais, principalmente na década de 90, de iniciativa privada e pública. O trabalho identifica também a tipologia, de acordo com as classes sociais e a disseminação para todas as classes, inclusive, os condomínios de interesse social com foco nas mudanças da Legislação para priorizar estes empreendimentos. E, ainda, a atuação da Prefeitura de São José do Rio Preto, como agente empreendedor, além da análise comparativa entre poder público e privado, a fim de aprofundar os entendimentos sobre os impactos sociais e territoriais mais complexos, causados pela implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais.

Palavras-chave: Loteamentos Fechados; Condomínios Residenciais.

ABSTRACT

This paper analyzes closed condominiums and residential condominiums, with respect to their typologies and dispersion across the territory. This study attempts to analyze two kinds of housing types using the condominium format (enclosed by walls). The main objective is to analyze the growing expansion of closed condominiums and residential condominiums, mainly in the 1990's, built by private entrepreneurs or public agencies. The study also identifies their typologies, in accordance to social class and their dissemination for all classes, including low-cost condominiums with emphasis in the changes in legislation enacted to prioritize such enterprises. In addition to this, it analyzes the role of the Sao Jose do Rio Preto municipality as an entrepreneurial agent, as well as presenting the comparative analysis between public and private realms, in order to deepen the understanding of the more complex social and territorial impacts caused by the implementation of closed condominiums and residential condominiums.

Keywords: Closed condominiums; Residential Condominiums.

Introdução

O assunto deste artigo é a comparação entre implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais, desenvolvido na dissertação de mestrado (PUC Campinas, 2006).

A cidade de São José do Rio Preto (SP) foi escolhida para pesquisa e muito surpreendeu com os dados obtidos. Primeiro pela diversidade de tipologias, segundo por ter o primeiro loteamento fechado aprovado em 1974, data que antecede a aprovação do emblemático Alphaville, em 1975, localizado em São Paulo. No entanto, tem os seus atributos analisados sob o ponto de vista como modelo para o resto do País, enquanto que o outro custou a ter sua credibilidade.

Novos processos de urbanização

Os primeiros loteamentos fechados surgiram no Estado e São Paulo nos anos 70. Em 1975 foi lançado o condomínio Alphaville São Paulo, nos municípios de Barueri e Santana, a cerca de 30 km da região dos Jardins, em São Paulo.

Neste mesmo período (1974) foi aprovado o primeiro loteamento fechado em São José do Rio Preto, o Condomínio Bourgainville, e em pesquisa recente foi localizado também nos anos 70 em Serra Negra, Itapeçerica da Serra e Bauru.

Estes loteamentos foram aprovados e implantados antes da Lei 6766/79 de Parcelamento de solo para fins urbanos. Esta nova maneira de implantação deu-se nas áreas periféricas das cidades, o que gerou expansão áreas tanto das cidades, quanto da região. As razões pelas quais dão-se nestas áreas são pela busca de extensões maiores, terras com menor valor de mercado, localizadas em espaços com fácil acesso e, no caso de Alphaville, parte de um complexo urbanístico.

A descentralização da urbanização nas cidades está relacionada a um vasto processo que envolve, desde a acelerada urbanização, ao longo da metade do século XX, conectado as mudanças no modo de produção industrial, as leis de uso e ocupação do solo, ao aumento da mobilidade da população e a criação de novos núcleos de convivência, resultando na formação de regiões metropolitanas, com áreas urbanizadas dispersas, independentes, mas conectadas por uma malha de modernas rodovias.ⁱ

Alphaville inicialmente foi desenvolvido como um novo modelo de loteamento voltado às indústrias não-poluentes. Depois pensou-se na área residencial para atender o problema de moradia dos executivos das indústrias, onde surgiu o Alphaville Residencial, em 1975.

A diferença entre loteamento, loteamento fechado e condomínio residencial.

Existe uma grande divergência no entendimento entre loteamento e condomínio. O “loteamento” é definido como “... 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” onde a percentagem de áreas públicas prevista não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

Os “loteamentos fechados” são os loteamentos convencionais, regidos pela Lei 6766/79, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio (divisão de despesas).

E os “condomínios residenciais” são regulamentados pela lei 4591/64 onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.



Mapa 1. Implantação de Loteamento



Foto 1 – Loteamento Fechado



Foto 2 - Condomínio Residencial Horizontal

A crise dos anos 80

Por volta do ano de 1975, os segmentos populares foram relegados a um segundo plano, pois a política habitacional direcionou os programas habitacionais existentes para atender a classe média.

A crise econômica da década de 1980 levou um empobrecimento ao setor público, deixando-o cada vez menos apto a atender as crescentes demandas de serviços e de infra-estrutura, decorrentes do crescimento demográfico.ⁱⁱ Isto proporcionou que grandes empreiteiras que prestavam serviços para o poder público, com a crise, redirecionassem os seus trabalhos e iniciassem uma nova atividade no ramo da construção civil; os loteamentos e loteamentos fechados. A Encalco¹, como tinha o equipamento necessário e também a tecnologia, iniciou esta atividade e hoje é uma grande empresa atuante no segmento de loteamentos fechados.

¹ Grupo Encalco: Formado por várias empresas, como a AD Empreendimentos Imobiliários, Damha Urbanizadora e Damha Empreendimentos Imobiliários, com obras da Encalco Construções. O Grupo Encalco criou um produto chamado Damha, seguindo a mesma linha do Alphaville e os projetos têm normalmente a mesma configuração.

O "enclave fortificado"², ou loteamento e condomínio fechado é, portanto, a resposta espacial encontrada que mais se repete no crescimento das cidades brasileiras, nos últimos 20 anos. Eles são oferecidos às classes média e alta como solução para uma vida mais tranqüila, com segurança e qualidade de vida.ⁱⁱⁱ

A recessão que se seguiu nos anos 80 e 90, quando as taxas de crescimento demográfico superaram as do crescimento do PIB, fazendo com que a evolução do PIB per capita fosse negativa, trouxe um forte impacto social e ambiental, ampliando o universo de desigualdade social.

O boom dos anos 90

A partir dos anos 90, os loteamentos fechados aparecem nas cidades de Águas de Santa Bárbara, Americana, Bebedouro, Campinas, Itupeva, Mogi das Cruzes, Paulínia, Piracaia, Presidente Epitácio, Santa Rosa de Viterbo, São José dos Campos, Vinhedo, Votorantim e Votuporanga.

Também aparece um novo produto de mercado: "os condomínios residenciais horizontais", com o surgimento da lei de condomínios - Lei 4591/64 - onde tudo que está dentro da área do projeto são áreas privadas (unidade + fração ideal) e no Código Civil (Lei 10.406/2002) os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.

Em São José do Rio Preto, o grande aumento de aprovação de loteamentos fechados e condomínios residenciais aconteceram na década de 90. Esse fato deu-se devido a aprovação do Plano Diretor 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.

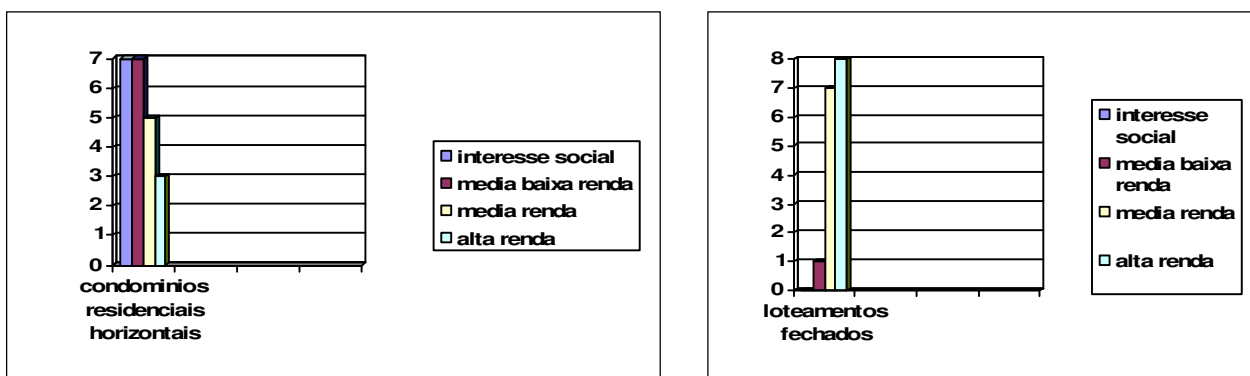


Figura 1 – Condomínios Residenciais Horizontais e Loteamentos Fechados

Fonte: Rodrigues, Sílvia, 2006.

Tipologia e classificação por faixa de renda

² Enclaves fortificados – expressão usada por Tereza Pires Caldeira para designar os loteamentos e condomínios residenciais fechados.

O estudo desse processo em São José do Rio Preto é significativo, quando considera-se que esta é uma cidade de médio porte, e é grande o número de loteamentos fechados lançados em seu mercado imobiliário, nos últimos vinte anos, além de notar-se a diversidade de estratégias que buscam apresentar o produto imobiliário, sempre associado às novas “qualidades”.^{iv}

Em São José do Rio Preto existem tipologias destinadas a todas as classes de renda, gerando impactos territoriais e sociais. Esse segmento do mercado imobiliário é composto, principalmente, por 3 grandes empresas que são a Encalco, a Tarraf e a Rodobens. O aumento de aprovações de loteamentos fechados de São José do Rio Preto resultou das relações políticas e econômicas entre os setores público e privado.



Foto 3,4,5 e 6 - Condomínio Village Flamboyant, Residencial Green Valley Edge City – Condomínio North, South e West Valley, Condomínio Residencial Las Palmas e Parque Residencial Damha.

Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.

A implantação do Bourgainville, em 1974, consistia em um loteamento instalado em área rural e tinha suas divisas com cercas, que foram substituídas por muros quando começou os incômodos de animais silvestres, entrando nas áreas do loteamento. A área era originalmente destinada à construção de um hospital psiquiátrico pelo seu proprietário Marden Ivan Negrão, médico psiquiatra, morador de São Paulo, que foi para São José do Rio Preto para participar da fundação da Faculdade de Medicina.

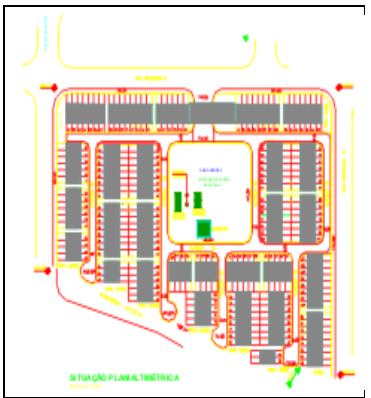
“Na época só havia financiamento para construções de residências pelo **BNH**. Diante desse fato, tive que alterar os meus planos de investimentos”, diz Marden, em depoimento dado no ano de 2004.

Os anos de 1997 e 1998 foram marcados pela implantação dos primeiros condomínios residenciais, de interesse social. Logo após, foram implantados os condomínios destinados para classes de renda média baixa e média. Na produção de condomínios residenciais de interesse social, estão desde o poder público municipal, com a implementação do Marisa Cristina 1 e 2, pequenas empresas como a Riopretana, com os condomínios Padilia 1,2 e 3 e a Construtora Tarraf, grande construtora e incorporadora, na produção do loteamento Villa Borghese, projetado já com destinação das quadras para a realização dos condomínios Borghese 1,2 e 3.



Foto 7,8 e 9 – Marisa Cristina, Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilia 2 e Condomínio Residencial Villa Borghese

Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.



Condomínio Residencial Villa Borghese I, II e III. São três condomínios fechados, totalizando 562 residências e um centro comercial. Inicialmente foi aprovado o loteamento Villa Borghese, em que foi planejada a ocupação das quadras em condomínios residenciais com casas assobradadas em renque.

Figura 2: Implantação do Condomínio Residencial Villa Borghese
 Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.

Os condomínios realizados pela Prefeitura possuem uma metragem de 30 m². Enquanto os outros, com metragem entre 50 e 70 m², estão localizados em uma região mais afastada e o asfalto não chega até lá. As construções são muito simples e o valor de compra muito menor.

	Condomínios Marisa Cristina	Condomínio Sebastião Guilher Padilia	Residencial Condomínios Borghese
Área construção	Marisa 1=64x30, 00 m ²	34 residências A= 51,02m ²	179x69,12
	Marisa 2= 24x30,00m ²	43 residências- A=65,21m ²	34 204x69,12
		residências – A=67,40m ²	179x69,12
Valor de comercialização	R\$ 5.092,00	R\$ 30.000,00	R\$ 35.000,00
Área Comum	Centro comunitário	Muros divisórios, calçadas, via interna de circulação e reservatório de água.	Salão de Festas, playground, piscinas e guarita

Figura 3 – Condomínios de Interesse Social
 Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.

Foi constatado que no Marisa Cristina, realizado pela prefeitura, a população é de baixíssima renda e provavelmente não terá condições de arcar com a manutenção das vias e áreas comuns. E se tratando de área privada (condomínios) não poderá receber manutenção por parte da prefeitura.

Os condomínios “Residências Guilherme Padilia”, aprovados em 1997, tiveram participação com a Prefeitura. Verificou-se durante as entrevista, que os moradores do condomínio tiveram acesso à compra das casas, através de cadastro realizado junto à Prefeitura, que os encaminhou à empresa responsável pelo empreendimento imobiliário.

	Condomínios De media baixa renda	Condomínios De media renda	Condomínios De alta renda
Área	Lotes de 80 a 189 m ²	Lotes de 139 a 153 m ²	Lotes de 125 a 193 m ²
construção	Unidades Residenciais de 57 a 80m ²	Unidades Residenciais de 85 a 122m ²	Unidades Residenciais de 176 a 263m ²
Valor de comercialização	R\$ 60 a 85 mil	R\$ 140 a 160 mil	R\$ 200 a 300 mil

Figura 4 – Condomínios de Media a Alta Renda

Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.

	Condomínios De media renda	Condomínios De alta renda
Área	Lotes de 300 m ²	Lotes de 360 a 1100 m ²
Valor de comercialização	R\$ 125,00/ m ²	R\$ 1.000,00 a 1.500,00/ m ²

Figura 5 – Loteamentos de Media a Alta Renda

Fonte: Rodrigues, Silvia, 2006.

Considerações

Com o trabalho de pesquisa, foram verificados:

- Impactos urbanísticos e ambientais.
- Questões de clientelismos em relação aos agentes envolvidos no processo de implantação.
- Disseminação deste modelo no País
- Ocupação de grandes áreas na região periférica
- Determinação do mercado imobiliário, em que busca por maior lucratividade, grande margem de lucros, busca por novos itens que agreguem valor, uso indiscriminado da área ambiental para agregar valor.
- Apelo ecológico para aumento das vendas.

Problemas ambientais levantados

- Esgotos lançados nos cursos d'água
- Desmatamentos de florestas
- Remoção de vegetação
- Áreas de fragilidade ambiental - erosão
- Ocupação de APPs
- Impactos negativos na bacia hidrográfica.
- Uso de reservas naturais (preservação, conservação e fiscalização).
- Desmembramentos de empreendimentos para não apresentar relatório de impacto.

- Mudança na legislação (clientelismo)
- Privatização dos recursos naturais.
- Contaminação das bacias pela ausência de infra-estrutura básica
- Aumento da ocorrência de grandes enchentes, caracterizando problemas de macro drenagem, usualmente associadas às altas taxas de impermeabilização
- Problemas de erosão, especialmente em locais de urbanização precária
- Ocupação de áreas inundáveis, particularmente insalubres
- Pressão crescente sobre os recursos hídricos disponíveis para abastecimento público (problema de quantidade)



Desenvolvimento econômico e a consciência ambiental

A atividade (implantação de loteamentos) é considerada potencialmente poluidora por suas implicações demográficas, ligada à produção de resíduos sólidos, esgoto sanitário e outras composições.

A riqueza paisagística e ambiental do Estado de São Paulo é constituída por diversas serras, florestas e a fauna a elas associadas, mananciais de águas cristalinas, sítios arqueológicos, aquíferos subterrâneos, entre outros, todos de valor inestimável.

A luta em defesa desse patrimônio paisagístico, cultural e ambiental deve estar aliado ao resgate de sua importância, enquanto fonte de vida para as gerações futuras e mais ainda, pela incontestável importância de que qualquer forma de vida tem valor em si mesmo.

As Áreas de Proteção Ambiental (APAs) são classificadas como Unidades de Uso Sustentável, segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação. Nelas, ao contrário do que ocorre nos Parques, o uso econômico direto dos recursos naturais não é proibido, mas disciplinado. Não é exigida a desapropriação das terras, mas são estabelecidas regras para compatibilizar a proteção da natureza com o uso sustentável desses recursos, buscando assegurar a sua conservação para as gerações futuras. O objetivo principal das APAs é a

proteção dos ecossistemas locais, promovendo o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Atualmente, no Estado de São Paulo, existem 23 APAs, sendo que as primeiras foram criadas no início da década de 80. Segundo Lopez e Silva^v “no Estado de São Paulo, as APAs abrigam ecossistemas significativos e bancos genéticos fundamentais para a preservação da vida. Resguardam os recursos naturais ameaçados pelo uso predatório e indiscriminado, que compromete os recursos hídricos, o solo e o subsolo, os recursos minerais, a fauna e a flora, com reflexos sobre a população que reside na área protegida”.

Observando o desenvolvimento urbanístico e o meio ambiente, do ponto de vista dos empreendedores, a questão ambiental é um entrave na aprovação dos projetos junto à Secretaria do Meio Ambiente, Cetesb e Sabesp. Em entrevista à Revista Construção, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo³, revela que “dificilmente um empreendimento é aprovado em cerca de um ano e meio para um projeto que esteja em ordem. E não falo de nenhum empreendimento que tenha dificuldade ambiental, de regularização da área ou muito grande, em que haverá problemas de aprovação quanto ao meio ambiente”.

Há um conflito entre crescimento econômico e proteção ambiental. Rattner^{vi} (1991) acrescenta: “desde a publicação do relatório ao Clube de Roma, em 1972, os debates sobre políticas de meio ambiente têm se travado em termos da dicotomia crescimento econômico, entendido como aumento da renda per capita, versus melhoria da qualidade de vida, sendo que ganhos de um lado trariam, inevitavelmente, perdas de outro”.

Conciliar interesses econômicos com interesses ambientais é uma dificuldade porque o pensamento econômico que predomina é que a ecologia é externalidade da economia. A visão do bem-estar do usuário e o aumento dos lucros não podem estar associados a causar danos ao ambiente. A questão ambiental deve ser considerada um dos mais importantes desafios que o mundo dos negócios enfrentará nessa primeira década do milênio.

A ameaça à sobrevivência humana, em face da degradação dos recursos naturais, a extinção das espécies da fauna e flora, o aquecimento da temperatura, devido à emissão de gases poluentes fizeram a questão ambiental ocupar um lugar de destaque nos debates internacionais.

Assim, é importante analisar qual o impacto no ambiente, dos conjuntos residenciais fechados, que alteram as propriedades do ambiente, provocam desequilíbrio nas relações constitutivas do ambiente e excedam a capacidade de absorção do ambiente.

Referências

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

ESCORZA, Rosângela. A urbanização do rural: condomínios horizontais em Vinhedo/SP. Dissertação de Mestrado. FAU/PUCCAMP Campinas 2003.

RODRIGUE, Silvia. Loteamentos Fechados e Condomínios Residências em São José do Rio Preto. Campinas, 2006. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas – PUCCAMP, 2006.

³ Luiz de Oliveira Camargo é presidente da Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo). A Aelo criou um selo de regularidade de aprovação que indica os empreendedores que são estabelecidos regularmente e possuem todas as certificações e garantias de execução.

SALGADO, Elisabeth Carvalho de Oliveira, O "loteamento residencial fechado" no quadro das transformações da metrópole de São Paulo, São Paulo, junho de 2000.

SANTOS, Denise Mônico dos. Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. Dissertação de Mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos. São Carlos, 2002.

ⁱ PAOLI, Tércia Pilomia de Paoli. A INFLUÊNCIA DA VIOLÊNCIA URBANA NO PROCESSO DE INTERVENÇÃO E DESENHO URBANO DAS CIDADES. Faculdade de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo - UNIMEP

ⁱⁱ SOBRAL, Helena Ribeiro. O Saneamento Ambiental na Região Metropolitana de São Paulo. Polis N°3, São Paulo, 1991.

ⁱⁱⁱ BHERING, I. G. de A., "Condomínios fechados e favelas: As duas faces de uma mesma moeda", Izabela Hendrix em Revista Arquitetura, Design e Urbanismo, ano zero, número 1, dezembro 2004, Belo Horizonte, p.141.

^{iv} SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto . Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(045). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm)> [ISSN: 1138-9788]

^v PILAR M. Pi Lopez, Iracy X. da Silva e outros

trabalho: Áreas de proteção ambiental - APAs instrumento efetivo de preservação ambiental e desenvolvimento sustentável. Seminário Internacional de gestão da terra urbana e habitação de interesse social - PUC Campinas, dezembro de 2000

^{vi} RATTNER, H. Meio ambiente e desenvolvimento sustentável. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, 1991.