

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

MARIA MELQUIADES COSTA MAIO

**ILHAS DE ALTO PADRÃO: O CASO DO PARQUE DOS PRÍNCIPES
E DA VILA SÃO FRANCISCO – SP (1970-2008)**

São Paulo

2009

MARIA MELQUIADES COSTA MAIO

**Ilhas de Alto Padrão: O Caso do Parque dos Príncipes e da Vila
São Francisco – SP (1970-2008)**

**Dissertação apresentada à Faculdade de
Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo para obtenção do
título de Mestre em Geografia.**

Área de Concentração: Geografia Humana

Orientadora: Profa. Dra. Vanderli Custódio

**São Paulo
2009**

Nome: MAIO, Maria Melquiades Costa

Título: Ilhas de Alto Padrão: O Caso do Parque dos Príncipes e da Vila São Francisco (1970-2008)

Dissertação apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia Humana.

Aprovado em: _____

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura _____

Ao meu marido e filhos, com amor, admiração e gratidão pela compreensão, carinho, presença e incansável apoio ao longo do período de elaboração deste trabalho.

AGRADECIMENTOS

A minha orientadora, professora Dra. Vanderli Custódio, que me acompanha desde a graduação. Pelas discussões e redirecionamentos ao longo deste trabalho.

Aos professores da banca de qualificação: Professor Dr. Gustavo de Oliveira Coelho de Souza e Professora Dra Rita de Cássia Ariza da Cruz por todas as observações e apontamentos que tanto enriqueceram o trabalho final. Em especial a Professora Rita pelo apoio e atenção durante a graduação e trabalho final de TGI, motivação para mais esse passo na vida acadêmica.

As associações de moradores: Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes, APRPP; Associação do Residencial Parque dos Príncipes Osasco; Sociedade Amigos da Cidade de São Francisco, em especial ao Sr. Yoshio Kawamura, pela atenção e informações fornecidas.

A amiga Lucélia Alencar pela revisão do texto.

Ao meu inseparável amigo Kid, por permanecer horas e dias deitado ao pé da cadeira fazendo-me companhia.

RESUMO

Este trabalho em Geografia Urbana enfoca a produção de ilhas de alto padrão de moradia na metrópole paulistana. Trata-se do estudo dos casos do Parque dos Príncipes e da Vila São Francisco; lugares caracterizados por significativo processo de segregação socioespacial voluntária: loteamentos destinados às frações de classe social com elevado poder aquisitivo, cercados por muros. Objetiva-se identificar os principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano nos lugares estudados; analisar suas atuações e entender, no espaço e no tempo, as causas da escolha da sub-região oeste da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), para a implantação desse tipo de modelo habitacional. Para tanto, considerou-se o espaço como um sistema indissociável de objetos e de ações (SANTOS, 2003), o espaço urbano como fragmentado, articulado e conflituoso (CORRÊA, 2003), bem como a metrópole paulistana como sendo corporativa e fragmentada (SANTOS, 1990). Como resultado final foi possível a identificação dos proprietários fundiários (Família Matarazzo e outros), dos promotores e incorporadores imobiliários (Camargo Corrêa, Gafisa, Godoi, Rodobens, Setin), do Estado e das associações de moradores (APRPP, ARPPO, ACCSF, SACS), como principais agentes produtores da atual configuração dos lugares investigados. Todos se organizam — Cada um a sua maneira, ora conflitando ora concordando entre si — e corroboram para a produção da lógica da metrópole corporativa, inclusive com remoção de favelas e privatização de espaços públicos via fechamento de ruas e uso exclusivo de praças e parques.

Palavras-chave: Ilhas de alto padrão; Parque dos Príncipes; Vila São Francisco; Geografia Urbana; segregação socioespacial voluntária.

ABSTRACT

This urban geography research focuses on the production of islands of high standard of housing in the metropolis of São Paulo. It is the study of cases of Prince's Park and the village of San Francisco; places characterized by a significant process of voluntary spatial segregation; allotments, surrounded by walls, made for people with social standard and high purchasing power, surrounded by walls. The purpose is to identify the main causative agent which is responsible for the production of the urban space at the specified places; analyze their actions and understand, at space and in time, the reasons for choosing the western sub-region of the Metropolitan Region of São Paulo (MASP) to implement this type of housing model. For the development of this idea, we considered the space as an indivisible system of objects and actions (Santos, 2003), urban space as fragmented, articulated and confrontational (Corrêa, 2003, as well as the São Paulo metropolis corporate and fragmented (SANTOS, 1990). As the final result, it was possible the identification of landowners (Matarazzo family and other), promoters and real property developers (Camargo Corrêa, Gafisa Godoi, Rodobens Setin) the State the neighborhood association (APRPP, ARPPO, ACCSF, SACSF) as major cause of the current situation at the studied places. All are organized - Each one in your own way, sometimes conflicting, sometimes agreeing with each other - corroborate to the production of the metropolitan corporate logic, including slum clearance and the privatization of public spaces closing streets and making exclusive the use of the squares and parks.

Keyword: islands of high standard, Prince's Park, San Francisco Village, urban geography, voluntary spatial segregation.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Condomínios Horizontais – Evolução de Lançamentos e do Número de Lançamentos Região Metropolitana de São Paulo	39
Gráfico 2 – Condomínios Horizontais – Evolução de Lançamentos e do Número de Lançamentos Município de São Paulo.....	40
Gráfico 3 – População Recenseada e Projetada Estado de São Paulo, RMSP e Município de São Paulo, 1980,1991,2000, 2008, 2009, 2010.....	52
Gráfico 4 – Evolução da População do Município de Osasco – 1934- 2008.....	63

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Região Metropolitana de São Paulo.....	50
Mapa 2 – Localização de Favelas MSP-1999.....	53
Mapa 3 – Região Oeste do Município de São Paulo.....	71
Mapa 4 – Mapa Ilustrativo, Setor Imobiliário,da Localização Empreendimento Bosque de São Francisco	75
Mapa 5 – Mapa Ilustrativo da Planta do Loteamento Parque dos Príncipes.....	79

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Ranking Geral das Construtoras – Ano Base 2008.....	97
Tabela 2 – Condomínios Lançados pela Construtora Gafisa no Loteamento Colina de São Francisco.....	100

LISTA DE IMAGENS*

Imagem 1 – Parque Continental.....	60
Imagem 2 – Empreendimentos Instalados no Lugar Ocupado Antes pela Indústria.....	67
Imagem 3 – Direcionamento da elite de Osasco.....	70
Imagem 4 – Loteamentos Parque dos Príncipes e Vila São Francisco e principais vias de acesso.....	76
Imagem 5 – Vila São Francisco e Colina de São Francisco.....	89
Imagem 6 – Panfleto Gafisa.....	91
Imagem 7 - Propriedade da Família Matarazzo.....	93
Imagem 8 – Concentração de Torres Loteamento Colina de São Francisco.....	102
Imagem 9 – Terras de São Francisco.....	104
Imagem 10 – Terreno de Antiga Indústria de Plásticos.....	106
Imagem 11 – Condomínios da Construtora Godoi na Vila São Francisco.....	109
Imagem 12 – Condomínios Godoi no Parque dos Príncipes.....	110
Imagem 13 – Empreendimento Marília Vogt.....	113

*As imagens de satélites tem como fonte o sitio <<http://earth.google.com/intl/pt/>> , disponíveis gratuitamente. Lembramos que tratam-se de imagens com defasagem de alguns meses até dois anos. São utilizadas por auxiliar na cartografia da pesquisa. Todas foram acrescidas de informações feitas pela autora.

Imagem 14 – Ilustrações dos Condomínios Oferecidos para a População de Baixa Renda.....	116
Imagem 15 – Innova São Francisco e Vila São Francisco	119
Imagem 16 – Localização do Empreendimento Bosque de São Francisco.....	120

LISTA DE FOTOS

Foto 1 – Prédios Cingapura.....	31
Foto 2 – Rua em Osasco com Segurança Controlada.....	37
Foto 3 – Rua Parque dos Príncipes.....	37
Foto 4 - Condomínio Bourbon, Parque dos Príncipes.....	46
Foto 5 – Favela Paraisópolis /Condomínio Alto Padrão.....	54
Foto 6 – Pista de Cooper Parque dos Príncipes.....	83
Foto 7 – Muros na divisa com a Vila Dalva.....	84
Foto 8 – Rua Helio Nemer com Cinetet A Cavalcanti.....	84
Foto 9 – Lagoa dos Búfalos.....	86
Foto 10 – Praça Josei Toda.....	86
Foto 11 – Placa da APRPP.....	87
Foto 12 – Parque Municipal São Francisco	91
Foto 13 – Bairro São Francisco ou Cidade São Francisco	94
Foto 14 – Condomínio Colina de São Francisco.....	94
Foto 15 – Condomínio Collinas.....	107
Foto 16 – Condomínio Forte do <i>Golf</i>	113
Foto 17 – Construção da Av. Estados Unidos	123
Foto 18 – Prédio da Futura Sede da APRPP.....	129
Foto 19 – Favela Córrego do Espanhol 2004.....	130
Foto 20 – Remoção da Favela Córrego do Espanhol.....	130
Foto 21 – Local Onde Fora Retirada a Favela Córrego do Espanhol.....	131
Foto 22 – Rua com Cancela no Parque dos Príncipes.....	132

Foto 23 – Portaria do Loteamento ARPPO.....	135
Foto 24 – Floreiras na Av. Darcy Reis.....	136
Foto 25 – Rotatórias: Av. Darcy Reis.....	136
Foto 26 – Pórtico do Loteamento Colinas São Francisco.....	141

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	16
	2.1 Os Agentes da Produção do Espaço: os Proprietários Fundiários, os Promotores Imobiliários e o Estado.....	23
	2.2 Relações do Mercado Imobiliário Com o Estado.....	32
3	A CIDADE CORPORATIVA E AS ILHAS DE ALTO PADRÃO	34
	3.1 Loteamento (Convencional).....	42
	3.2 Loteamento Fechado.....	43
	3.3 Condomínio Horizontal de Casas.....	43
	3.4 Lei de Vilas.....	44
	3.5 Condomínio Urbanístico.....	46
4	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO OESTE	50
	4.1 Do MSP à Constituição da RMSP: Sub-Região Oeste.....	51
	4.2 De Osasco no Contexto: Funções Industrial e Residencial.....	63
	4.3 Da Zona Oeste do MSP.....	71
5	O ESTUDO DOS CASOS – PARQUE DOS PRÍNCIPES E VILA SÃO FRANCISCO	76
	5.1 O Loteamento Parque dos Príncipes.....	79
	5.2 A Vila São Francisco.....	89
	5.3 A Ação dos Proprietários Fundiários e Promotores Imobiliários.....	95
6	IDENTIFICANDO OS AGENTES IMOBILIÁRIOS	97
	6.1 A Gafisa S/A.....	98
	6.2 A Construtora Setin.....	105
	6.3 A Construtora Godoi.....	107
	6.4 A Construtora Camargo Corrêa Desenvolvimentos Imobiliários.....	111
	6.5 A Rodobens Negócios Imobiliários S.A.....	115
	6.6 A Ação do Estado.....	120
7	AS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES	124
	7.1 A Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes APRPP.....	126

7.2 A Associação Residencial Parque dos Príncipes – ARPPO.....	134
7.3 A Associação dos Condomínios Colina São Francisco.....	136
7.4 Sociedade Amigos de Bairro “Cidade de São Francisco” – SACSF.....	138
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	144
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	148
ANEXOS.....	156

1 INTRODUÇÃO

O cotidiano de um morador da cidade de São Paulo, cidade de grandes distancias, e ritmos no espaço e no tempo, talvez não permita a observação da dinâmica da produção do espaço intraurbano no seu entorno mais próximo — o lugar de residência. Sendo moradora da cidade e, portanto, também agente desta produção, busco nesta pesquisa, por objetivo principal, identificar e analisar os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano nos lugares denominados de Parque dos Príncipes — onde resido — e Vila São Francisco.

A análise dos objetos de estudo se dá via processo histórico que oferece operacionalidade o acompanhamento da realidade em movimento, possibilidade de explicação da atual configuração dos lugares em análise.

Podemos seccionar a pesquisa em três etapas: A primeira, capítulos 1-4, trata-se da revisão bibliográfica em embasa e ordena a pesquisa. A segunda etapa, capítulos 5-7, trata-se do campo propriamente dito, é o concreto a ser analisado. Nela elabora-se a identificação e análise dos lugares com dados colhidos em campo: e-mail, fotografias, entrevistas, tetos e dados obtidos, inclusive (por que não?) na rede mundial de computadores — a internet. É também por meio da internet que buscamos representar os lugares com imagens de satélite disponíveis gratuitamente na rede. A terceira e última etapa, trata-se das considerações finais da investigação.

Na trilha para atingir o objetivo proposto a pesquisa foi desenvolvida na seguinte sequência de capítulos: a presente Introdução; Capítulo 2, A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, dedicado a discussão teórica dos conceitos do espaço e sua produção em suas diferentes escalas e a escolha do lugar como melhor escala para entender a realidade atual dos objetos em questão. São apresentados os diferentes agentes responsáveis pela produção do espaço. Seguindo, no Capítulo 3, CIDADE CORPORATIVA E AS ILHAS DE ALTO PADRÃO, discute-se a construção de uma cidade corporativa, procura-se entender como e onde morar tornou-se fator de diferenciação das classes sociais

gerando a segregação por meio de espaços fechados, condomínios cercados por muros, formando verdadeiras “ilhas” de alto padrão. Para tal entendimento é analisado os diferentes tipos de parcelamento do solo urbano e legabilidade : loteamento (convencional), Loteamento fechado, Condomínio de Horizontal de Casas, lei de Vilas e Condomínio Urbanístico. Tendo como conclusão a co-participação dos agentes: promotores imobiliários e o Estado no não cumprimento das leis do parcelamento do solo, gerando conflitos e promovendo assim a perpetuação da segregação socioespacial. No Capítulo 4, A PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO OESTE, busca-se analisar a produção do espaço metropolitano e da Zona Oeste do Município de São Paulo com o objetivo de obter respostas ao direcionamento das elites para esta área. Para isto retoma-se o histórico da produção do espaço urbano metropolitano por meio da especulação imobiliária geradora de vazios, que por sua vez, geram o espraiamento da cidade e a conurbação com os municípios vizinhos. Foca-se também a produção do espaço urbano na forma de loteamentos fechados e o papel do Estado na produção de infraestruturas e na valorização dos lugares, tornando-os inacessíveis para a maior parte da população. Foca-se ainda, no histórico recente do município de Osasco na tentativa de auxiliar no entendimento do direcionamento da elite para os lugares objetos de análise. No Capítulo 5, O Estudo dos Casos: Parque dos Príncipes e Vila São Francisco aborda-se, em primeiro lugar, a apresentação histórica dos lugares-objetos deste estudo e sua atual configuração socioespacial. Em segundo lugar, realiza-se a análise de um “boom” imobiliário com a presença de promotores imobiliários atuantes em todo o país. No capítulo 6, Identificando os Agentes Imobiliários, buscou-se identificar e analisar a atuação dos agentes imobiliários nos lugares analisados e seu impacto sócio-econômico. No capítulo 7, As Associações de Moradores, o último são apresentadas as associações de moradores dos lugares-objetos pesquisados, Associação dos proprietários do Residencial Parque dos Príncipes- ARPPP; Associação Residencial Parque dos Príncipes Osasco ARPPO; Associação dos Condomínios Colina de São Francisco- ACCSF e a Sociedade Amigos de Bairro “Cidade de São Francisco” – SACSFB. Por meio de entrevistas e documentos é

analisada a ação dessas associações em prol da manutenção pública e privada dos lugares buscando quase sempre uma segregação voluntária por meio do isolamento com o seu entorno.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O mundo apresenta um fenômeno de urbanização nunca antes visto. Segundo o secretário geral das Nações Unidas (ONU), Ban ki-moon¹ dados recentes revelam que em 2030 viverão nas cidades 6.400 milhões de pessoas.

Tóquio, com 35,6 milhões de habitantes, a cidade do México (19 milhões) e New York (19 milhões) são as três maiores megacidades do mundo em termos de população, seguidas da capital financeira do Brasil, São Paulo, com 19 milhões.

A América Latina e o Caribe são as regiões mais urbanizadas do mundo, de acordo com o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (UN-HABITAT)². A principal característica atribuída ao desenvolvimento urbano na região é o crescimento rápido de algumas cidades pequenas, levando a um crescimento desigual. A Diretora do Escritório Regional para América Latina e o Caribe do UN-HABITAT, Cecília Lea Martínez afirmou que Brasil, Colômbia e México são os países que mais concentram desigualdade em suas cidades, e enfrentam desafios como o fornecimento de água potável, serviços de saneamento e transporte.

Os dados desse mesmo relatório indicam ainda que a taxa de mudança da população na África (de rural para urbana) é a mais alta do mundo. Se mantiver esse o ritmo, em 2050 metade da população africana viverá em cidades.

¹ Artigo *Massive growth in city populations could deepen poverty*, warns Ban 03 de novembro de 2008, onde o secretário relata também a preocupação com as mudanças climáticas que podem ocorrer até 2015 e com o alto consumo de energia nas áreas urbanas. Disponível em: <<http://www.un.org/apps/news/story.asp?NewsID=28798&Cr=housing&Cr1=urban>>. Acesso em 27 de janeiro de 2009.

² Lançamento do Estado Mundial das Cidades 2008/2009, em 22/10/2008. Disponível em: <<http://unic.un.org/imu/recentActivities/post/2008/10/Lancamento-do-Estado-Mundial-das-Cidades-20082009.aspx>>. Acesso em 27 de janeiro de 2009.

Os dados revelam que em oposição a esse crescimento da população urbana, os habitantes das zonas rurais diminuirão nos próximos dez anos até atingir os 2.800 milhões em 2050, o que representa uma perda de 600 milhões de pessoas relativamente a 2007.

Na América Latina é gritante o fenômeno do crescimento acelerado das pequenas e médias cidades, como é o caso da boliviana Santa Cruz de La Sierra, que passou de 50.000 habitantes para 250.000 em menos de uma década.

As estatísticas demográficas nos dão a visão em números deste crescimento e nos mostram a quantidade de pessoas que deixam as áreas rurais em direção às cidades contribuindo para o crescimento da mancha urbana.

A produção da cidade aqui entendida como produção do espaço intraurbano (VILLAÇA, 2001), vai além da análise de dados matemáticos pois, o intraurbano é composto também por dados qualitativos da população que é agente e reagente da produção do espaço. A população é a sociedade que age construindo e reconstruindo o espaço urbano. Não é uma sociedade homogênea pois tenda a fragmentar-se em grupos que formam áreas homogêneas internamente³ e muito diferentes das demais. São grupos que não possuem o mesmo poder de atuação; algumas frações podem não ter nenhum poder e outras ter em mãos o poder de definir o lugar de cada cidadão dentro da cidade ou até mesmo de expulsá-la.

Entendemos que a produção do espaço, seja ele urbano ou não, tem diferentes agentes, com diferentes funções e poderes. Por isso pensamos que o conceito de espaço de Milton Santos nos auxilia na análise do espaço intraurbano; Segundo Santos (2002, p. 63) o espaço é:

[...] formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, entre sistemas de objetos e sistema de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá.

³ Homogêneas, mas ainda guardando mínimas diferenças internas.

Sendo assim é “um produto social em permanente processo de transformação, que impõe a sua própria realidade e por isso a sociedade não pode operar fora dele” (SANTOS, 2002, p. 63).

Há interação entre os sistemas de objetos e os sistemas de ações. O espaço encontra sua dinâmica e se transforma no jogo dialético entre os sistemas de objetos que condicionam a forma como se dão as ações, e o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre os objetos pré-existentes (SANTOS, 2002).

O mesmo autor defende que o espaço é resultado da intrusão da sociedade nas formas-objeto e por isso, os “objetos não mudam de lugar, mas mudam de função, isto é, de significação, de valor sistêmico”, Santos (2002, p. 104) acrescenta ainda que o espaço é,

[...] uno e múltiplo, por suas diversas parcelas, e através do seu uso, é um conjunto de mercadorias, cujo valor individual é função do valor que a sociedade, em um dado momento, atribui a cada pedaço de matéria, isto é, cada fração da paisagem.

Ainda de acordo com Santos (2002), a sociedade é a figura humana que dá vida às formas espaciais, atribuindo-lhes uma função. Quando esta age sobre o espaço, “ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor”. (SANTOS, 2002, p.109). Partindo das citações anteriores pensamos que podem ser utilizadas na análise do espaço intraurbano, pois ele apresenta objetos sociais com valores diferenciados pela ação dos agentes produtores do espaço urbano.

Entender os motivos e as ações tomadas pelos agentes na produção do espaço intraurbano nos leva ao estudo de autores como, Corrêa (2003), Rolnik (2003) e Villaça (2001) que optam por aprofundar os estudos em um ou mais agentes entre aqueles que são responsáveis pela produção. Segundo Corrêa (2003) são responsáveis, em primeiro lugar, os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, seguido pelos proprietários fundiários;

os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Consideramos mais importantes, pelo poder de ação, o conjunto de três agentes: **os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado**, não discordando, contudo, da importância dos demais agentes citados.

Entre os autores acima mencionados há concordância no que se refere ao papel do Estado em relação à sua função como um todo (a sociedade geral). Pesquisas nos apontam para a ação corporativista⁴ do Estado, selecionando lugares para esta ou aquela parcela da sociedade por meio de atos criadores de muros invisíveis, separando em vez de unificar.

Diante da complexidade dos processos envolvidos na produção dos lugares que constituem o todo, apreender a sua totalidade requer, segundo Santos (2002. p.118) a sua divisão, isto é:

O real é o processo de cissiparidade, subdivisão, esfacelamento. Essa é a história do mundo, do país, de uma cidade. Pensar a totalidade, sem pensar a sua cisão é como se a esvaziássemos de movimento.

Ao considerar o espaço como um sistema de ações, temos então a presença obrigatória de agentes que dão vida e movimento ao espaço. Atuam de forma e com poderes diferentes na produção do espaço. A fragmentação do todo em partes requer uma seleção de variáveis que possam fornecer pertinência e coerência à análise.

Na tentativa de identificar e analisar os agentes responsáveis pelos processos de produção e reprodução dos lugares selecionados nesta pesquisa – Parque dos Príncipes e Vila São Francisco – pensamos que a diferenciação dos lugares está referenciada nos processos iniciais da produção do espaço. Pensamos, também, que a escala que permite uma análise mais detalhada sobre os processos e agentes produtores e reprodutores do espaço urbano é justamente a escala do “lugar”, onde existe o acontecer, a ação e a reação aos eventos

⁴ Ver SANTOS, 1990, p .96

oriundos de fora e aos constituídos internamente. Esta pesquisa trata o “lugar” como receptor, depositário e emissário de eventos.

O lugar entendido como espaço produzido e vivido pela sociedade, que age intencionalmente sobre ele está inserido no sistema mundo (SANTOS, 2005), e sendo assim, não pode ser considerado isoladamente. No período técnico-científico-informacional o lugar está sob a predominância de um único sistema técnico que, através da instantaneidade de momentos, criada pelas redes de comunicações e de transportes (circulação), aproxima os lugares tornando-os um lugar no mundo e do mundo. Segundo Santos (2005, p.147), “o mundo oferece as possibilidades, e o lugar as ocasiões”.

O lugar é descrito e conhecido por suas estruturas, formas, funções e por sua localização. Tem identidade, tem vida e, portanto, movimento. Movimento que diz respeito à circulação de pessoas, capital e informação, e o que lhe dá vida, repetimos, é a sociedade que age sobre ele. Pode ser um País, uma cidade ou parte dela, ou uma região como um todo. O objeto tratado como lugar, refere-se às partes da cidade denominadas por bairros, loteamentos, condomínios ou vilas no Município de São Paulo e Região Metropolitana. Os lugares Parque dos Príncipes e Vila São Francisco são o recorte dentro do sistema mundo, que é o mundo globalizado e não podem ser analisados isoladamente do todo, mas sim dentro do contexto mundial de determinada época.

Ao analisar o espaço na escala do lugar, convém explicitar o que é entendido aqui como espaço intraurbano. O espaço intraurbano difere-se do espaço regional que tem a estrutura dominada pelo “deslocamento das informações, da energia, do capital e das mercadorias em geral – eventualmente até da mercadoria força de trabalho”. O espaço intraurbano é segundo Villaça (2001, p.20),

Estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da força de trabalho — como no deslocamento casa/trabalho —, seja enquanto consumidor — reprodução da força trabalho, deslocamento casa – compras, casa-lazer, escola, etc.

Nesse sentido, ao entender que o espaço intraurbano é estruturado pelo deslocamento do ser humano entre os diferentes lugares, aparece então a questão da localização que referencia o lugar, ou seja, “não são os objetos urbanos em si; as praças, as ruas ou os edifícios, mas suas localizações” VILLAÇA (2001, p 22-24). A localização, segundo esse autor, está associada ao espaço intraurbano como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais.

Santos (2007, p.107), diz que cada homem vale pelo lugar onde está. O valor como produtor, consumidor e cidadão depende da sua localização no território. O valor vai mudando incessantemente, para melhor ou pior em função das diferenças de acessibilidade(tempo, frequência, tempo, preço) independente de sua própria condição. Nota-se, portanto, que a localização faz a diferenciação. É um aspecto da segregação .

A distribuição espacial das frações de classes determina a distribuição dos serviços tanto privados quanto públicos. Os agentes com maior poder de ação direcionam as melhorias no espaço para lugares alvos de empreendimentos. No Brasil é quase que uma regra: as melhorias surgirem depois de despertado o interesse imobiliário pelas camadas de mais alta renda.

A segregação ⁵ seja ela autosegregação ou segregação imposta⁶ está dentro de um mesmo processo, deriva da disputa por localizações, sendo que a autosegregação de uns provoca a segregação imposta de outros.

Corrêa (1995) defende que a segregação é uma característica nata das cidades e que remonta à própria história. Acrescenta ainda que a segregação

⁵ O conceito de segregação só irá aparecer nos estudos urbanos no início do século XX, com a Escola de Chicago, a qual compreende a uma linha do pensamento da sociologia norte-americana na segunda década do século XX, que o concebe como “uma concentração de tipos de população dentro de um dado território” (Corrêa, 1995, p. 59).

⁶ Autosegregação, refere-se a classe dominante, e a segregação imposta a grupos sociais de pouco poder aquisitivo. Ver O'NEILL, M. Mônica, Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, 48(1), 1986.

socioespacial se dá em duas esferas, sendo que uma corresponde à divisão econômica do espaço (atividades econômicas) e a outra à divisão social do espaço, que ele chama de segregação residencial, para este autor a segregação residencial é a expressão espacial das classes sociais. Nesta mesma linha de pensamento Castells (1974, p. 203-204) constata que segregação urbana é :

[...] La distribución de las residencias em el espacio produce su diferenciación social y especifica el paisaje urbano, ya que lãs características de las viviendas y de su población fundamentan el tipo y el nivel de los equipamientos y de las conseguientes funciones. [...] la tendência a la organización del espacio em zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidade no solo em términos de diferencia, sino de jerarquia.

A segregação residencial para Harvey (1980, p.141) deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista, e que também significa diferencial de renda real, ou seja, está intimamente ligada ao poder econômico de ter condições ou não de escolher onde e como morar. A segregação espacial não é estática, possui dinamismo.

Assim como Villaça (2001) vamos abordar a segregação das classes sociais, que segundo o autor é a que domina a estruturação de nossas metrópoles, sendo um “processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole” (VILLAÇA, 2001, p.142). O autor complementa que a concentração de uma classe no espaço urbano não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço, ou seja, inexistência de exclusividade das camadas de alta renda. Notamos que nos modelos fechados de segregação residencial, loteamentos fechados, condomínios ou o que chamamos de ilhas de alto padrão, isso ocorre.

A segregação socioespacial, na sua forma concreta, visível é sem dúvida marcada por padrões estéticos facilmente notados nos espaços produzidos para a

moradia. Os condomínios e “loteamentos fechados” horizontais construídos para abrigar a classe mais abastada da sociedade, possuem arquitetura moderna e dispendiosa. Os condomínios residenciais horizontais que nasceram de forma geral distantes do centro da cidade de São Paulo, em grande parte na periferia da Região Metropolitana, são atualmente construídos nas entranhas da capital, ocupando grandes áreas, geralmente provenientes de heranças ou retomando a antigos investimentos a espera de valorização.

A valorização geralmente se dá por intermédio de estratégias de venda dos promotores imobiliários; pelas quais são colocados à venda em primeiro lugar, os terrenos de pior localização com preços mais baixos, ocasionando ali um adensamento populacional e, em conseqüência, há uma cobrança ao poder público pela oferta de infraestrutura básica. É onde o papel do Estado assume vital importância na produção e reprodução do espaço urbano.

2.1 Os Agentes da Produção do Espaço: Proprietários Fundiários e Promotores Imobiliários e o Estado.

A produção do espaço urbano não é feita por si só, ou por este ou aquele agente em particular, mas, sim por uma ação em conjunto entre dois ou mais agentes interessados em produzir espaço (CORRÊA, 2003).

Ao se tratar de um espaço complexo, como o de uma metrópole mundial como São Paulo, as ações tornam-se também complexas. A ação de um dos agentes deixa de ser apenas reflexo do agente anterior, mas passa a ser orquestrada em conjunto para a manutenção da cidade corporativa. Isto se dá segundo Santos (1990, p.95-96) quando o Estado:

Utiliza os seus recursos para a animação das atividades econômicas hegemônicas em lugar de responder às demandas sociais conduzem à formação do fenômeno a que chamamos de metrópole corporativa, voltada essencialmente à solução dos problemas das grandes firmas e considerando os demais como questões residuais.

Como a propriedade da terra é a base da sociedade capitalista, a retenção gera escassez e cria a possibilidade de ampliação da renda da terra. A renda da terra torna-se ainda mais atrativa na transformação de solo rural em solo urbano e sendo assim na perspectiva capitalista o crescimento da mancha urbana é um grande negócio.

De acordo com Corrêa (2003) os proprietários fundiários estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão da cidade, “uma vez que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso” (CORRÊA, 2003, p.16). Ou seja, o principal objetivo é a apropriação da renda. O autor também nos diz que os proprietários de terras se interessam que tenham o “uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status”. (CORRÊA, 2003, p.16).

Os proprietários de terras possuem estratégias para retirar da terra maior renda possível, uma delas é deixá-la vazia, entre um loteamento e outro sem qualquer tipo de uso. Apropriam-se de uma renda socialmente produzida, tendo como consequência os vazios urbanos que, em primeira instância, ocasionam o espraiamento e a periferização das cidades aumentando o custo das infraestruturas a serem instaladas pelo poder público, responsável de ordem maior. Os loteamentos mais distantes com valor mais baixo e consequentemente apropriados pela população de baixa renda. Observamos que este valor mais baixo propicia o acesso ao lote quase sempre adquirido por meio de prestações e a construção se dá pelo processo de autoconstrução.

A localização distante da área central traz como consequência um tempo elevado de deslocamento (casa, trabalho), além do alto custo com transporte, quase sempre precário. A população desprovida de “melhorias” em seu bairro,

mesmo sem saber, ajuda a valorizar as áreas vazias vizinhas, ao se organizarem em associações de moradores⁷ para cobrar melhorias junto ao poder público.

Devemos lembrar que a estratégia de valorização também é usada em loteamentos de alto padrão, que podem ou não localizarem-se na periferia⁸; alguns lotes ou glebas são lançadas e só depois de terem valorizados o seu entorno é que são lançadas novos lotes. Ou seja, há por parte dos proprietários uma especulação imobiliária com a retenção ou planejamento de venda.

Os proprietários fundiários, quando proprietários de terras de amenidades⁹, em muitos casos tornam-se, de acordo com Corrêa (2003), também promotores imobiliários, “loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam assim bairros seletivos em setores de amenidades”. Por promotores imobiliários entende-se, conforme Corrêa (2003, p. 18-20):

Um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: a) incorporação, b) financiamento, c) estudo técnico, d) construção ou produção física do imóvel, e comercialização.

Operações que geram segundo Corrêa (2001, p. 20) diferentes tipos de agentes concretos, sendo: o proprietário-construtor, as firmas exclusivamente incorporativas e as especialistas na construção ou em etapa do processo construtivo, outras que constroem e incorporam, e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações.

Os promotores imobiliários agem no espaço de modo desigual. Sua ação está relacionada aos seguintes fatores: a) preço elevado da terra e alto *status* do

⁷ Neste momento entendida como: Participação e organização dos moradores “[...] para a melhoria da qualidade de vida dos bairros e conseqüentemente da cidade, pois representam uma força associativa que pode provocar as autoridades na tomada de atitudes concretas em prol da comunidade. (SANTOS, 2008, p.1)”. Mais tarde, a partir dos anos 80 com o advento da Lei 7.347 de 24 de julho de 1985, essas associações, passaram a ter mais força junto ao poder público e muitas vezes atuam como administração de condomínios como veremos no capítulo associação de moradores.

⁸ Aqui utilizada como distantes no núcleo central.

⁹ As amenidades podem ser naturais como áreas verdes, parques, lagos ou objetos socialmente construídos, como campos de *Golf*, *Shopping Centers* ou vizinhança de *status*.

bairro; b) acessibilidade; c) amenidades naturais e socialmente construídas; d) esgotamento dos terrenos. Esses fatores em conjunto provocam ou tendem a provocar a valorização dos lugares propiciando a ação maciça dos promotores na criação e recriação de bairros de *status*. Ação comumente chamada de “especulação imobiliária” que segundo Santos (2005, p.106-107):

Deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se os sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais.

Ao assumir que o espaço intraurbano é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano entre os lugares na cidade, o item acessibilidade ganha maior importância entre os demais. Pois tanto para se chegar a um bairro de *status* ou um bairro popular é necessário ter infraestrutura viária, e os proprietários e promotores sabem que virão e podem esperar por ela. Usam a camada de menor poder aquisitivo para abrir caminhos e após as chamadas “melhorias” principalmente as de acesso fazem seus lançamentos de maior valor. Uma prova disso são as glebas deixadas vazias a espera de valorização advindas principalmente dos gastos do poder público.

O mercado imobiliário materializa a cidade para o consumo, o espaço intraurbano é organizado em grande parte por ações particulares, que vão ao longo do tempo selecionando lugares para novos empreendimentos, induzindo e direcionando as ações do poder público. Cria também novos padrões de moradia para as camadas de média a alta renda vendendo não apenas a terra como bem físico, mas também como ideologia, com base na segregação social. Neste caso, como estratégia de venda, lançam mão de altos investimentos em propaganda por meio de veículos de comunicação exaltando o verde, a qualidade de vida e, principalmente, a segurança.

O Estado interfere na produção do espaço, nas diferentes escalas de organização (federal, estadual e municipal). É agente sempre ativo, pois mesmo

quando se faz passivo possibilita ações dos demais agentes, proprietários e promotores imobiliários na produção e reprodução do espaço urbano e principalmente na valorização e diferenciação dos lugares. O poder público quando chamado a exercer um papel extremamente ativo na produção da cidade, “segue o movimento geral do sistema capitalista” (SANTOS, 1990, p. 94), consagrando as concentrações e centralizações onde a “cidade do capital concorrencial cede lugar à cidade monopolista ou oligopolista”, ou seja, à cidade corporativa.

O Estado, de acordo com Corrêa (2003), no caso das cidades brasileiras, atua como “grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário”, como uma corporação privada, (CORRÊA, 2003). O autor lembra que o Estado é também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

O Estado é responsável pela produção da legislação; da realização de empreendimentos; aplicação de tributos (IPTU, ISS); tomada de decisões para investimentos em espaços da cidade; fiscalização; prestação ou concessão de serviços públicos; oferta de financiamentos. Sendo assim, com o poder de regulamentação do uso do solo, tem em suas mãos o poder de selecionar este ou outro lugar para esta ou aquela função. Mas ainda, pelo código de obras dita como deverão ser as edificações ou quais infraestruturas serão necessárias em determinado lugar. Mas, é na implantação de infraestruturas e na elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo que o Estado tem sua maior atuação na produção do espaço. Neste sentido, exerce papel importante na valorização e diferenciação dos lugares.

Sendo assim, os Planos Diretores das cidades contribuem para valorizar os lugares regulamentando o uso e ocupação do solo, como no caso do zoneamento para uso residencial. A lei de zoneamento ao definir normas do que, como e onde deve ser produzida a cidade, de certa forma ergue muros invisíveis criando ilhas urbanas, (analisadas adiante), pelas ações do Estado na produção do espaço urbano e, conseqüentemente, na sua diferenciação. Lembremos que o Estado não atua como um monobloco, sua atuação é contraditória (complementar e

conflituosa), contudo costuma corroborar os interesses do setor privado, por exemplo, via contratação de empresas para a efetivação das obras.

No espaço urbano, cada infraestrutura implantada, seja a abertura de uma via de transporte, praça, asfaltamento, água, esgoto ou iluminação, ocasiona uma diferenciação e uma nova valorização dos lugares.

A implantação das vias de circulação sempre teve em primeiro plano o setor econômico para viabilizar o transporte de mercadorias e facilitar o acesso da mão-de-obra aos setores produtivos. Sendo assim, a cidade em crescimento acompanha eixos de circulação, onde a paisagem é quebrada por vazios urbanos. Porém, a infraestrutura ao ser implantada em rede tem que ultrapassar os vazios e assim vai dotando-os de valorização agregada.

Assim, o Estado em diferentes escalas, concentra os investimentos em infraestrutura, principalmente no sistema viário, pois abre frentes para o capital imobiliário direcionado para o eixo de preferência da população de alta renda. Guiado pelo interesse desta parcela da sociedade o Estado exclui dos benefícios da urbanização, por meio da legislação, de uma parte significativa da população da cidade. A Lei de Zoneamento acaba também por ser um elemento segregador, pois, os tipos de zoneamento demarcam a cidade pelo valor social e econômico. No caso, por exemplo, da cidade de São Paulo, as Z-1 são zonas de *status*, pois reservam tais lugares para usos estritamente residenciais de baixa densidade demográfica, sendo assim, têm também maior carga tributária (IPTU). Estas zonas são as mais disputadas por parte dos promotores imobiliários. Quando agregadas de valor social e econômico acabam por expulsar do lugar, moradores antigos que não podem mais pagar pela valorização social da terra.

As leis ligadas ao uso do solo urbano, Leis de Zoneamento, são em primeira instância por si só formas de diferenciação dos lugares no espaço urbano. Numa metrópole com profunda desigualdade social, a Lei de Zoneamento que cria uma Z-1 referenda a segregação sócioeconômico. Se esta lei não cria muros como os erguidos pelos promotores imobiliários, dá legitimação para estes, é também, segundo Rolnik (2003, p.188), a condição

Para que os altos investimentos feitos nesses locais possam proporcionar rendimentos num horizonte longínquo, sem que o empreendimento corra um risco a que seus incorporadores não desejam se submeter.

Com a escassez de espaço criada pelos proprietários de terras, outras formas de parcelamento do solo são usadas para manutenção das áreas e entornos já valorizados: os condomínios fechados e as vilas. Geralmente lançados em Z-1, ou efetivadas como tal, via pressão popular, são áreas de menor risco para os empreendimentos.

Com o poder de regulamentação do uso do solo, o Estado mantém em suas mãos o poder de selecionar um ou outro lugar para esta ou aquela função. Mais ainda, pelo Código de Obras dita como deverão ser as edificações ou quais infraestruturas serão necessárias em determinado lugar. O Estado legitimado pela sociedade como um todo atua sobre pressão da parcela mais abastada da sociedade e modela a cidade de acordo com os modelos por ela demandada.

Antes mesmo da legislação do poder público, alguns empreendimentos já nascem com legislação própria. Como exemplo podemos citar a *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.*¹⁰, mais conhecida por Companhia City, a primeira empresa no município de São Paulo nas primeiras décadas do século passado, criar regras para não descaracterizar seus empreendimentos. Seguindo esse modelo outras companhias loteadoras nas áreas na década de 1970, também trataram de manter certa homogeneidade nos projetos de alto padrão por meio de normas explícitas nos contratos de compra e venda quanto ao

¹⁰ A "Cia. City", como a empresa ficou conhecida, iniciou suas operações comprando milhares de metros quadrados de terras que hoje estão entre os melhores bairros da cidade, tais como Jardim América, Pacaembu, Alto de Pinheiros e Alto da Lapa, Jardim Guedala. A empresa estabeleceu critérios urbanísticos que influenciaram não só a ocupação de seus terrenos como também os padrões que no futuro vieram reger as Leis de Zoneamento Urbano. Disponível em: <<http://www.ciacity.com.br/ep/index.html>>. Acesso em 30 de julho de 2009.

quê e como deve ser construído nos lotes. Vide Alphaville¹¹ e Parque dos Príncipes.

Os exemplos nos levam a críticas, de que a Lei de Zoneamento acaba por reforçar áreas consolidadas pela elite, pois além de garantir a homogeneidade do lugar garante também o seu entorno quando dita normas para o uso lindeiro na qual faz referência à construção de Vilas que, como veremos adiante, são construídas na sua maioria para a elite em lugares consolidados por ela.

O Estado é responsável pela produção de habitações populares para a população de baixa renda e ao cumprir esta função atua também como produtor da segregação socioespacial. Segrega a população de baixa renda afastando-a dos bairros elitizados.

No Brasil e outros países da América Latina, Chile e Argentina, esse tipo de habitação fora produzida em áreas distantes da região central com infraestrutura mínima e com material de péssima qualidade.

Na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) foram construídas verdadeiras cidades pela Cooperativa Habitacional de São Paulo (COHABs)¹², como os conjuntos Itaquera I e II, Taipas, Teotônio Vilela, Itapevi, Carapicuíba, Cidade Tiradentes, todos distantes da área central. Quando o fator distância não é determinante, a segregação continua sendo forte, no caso dos conjuntos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

¹¹ Alphaville descrita como a anti-cidade [...] edificada para servir de refúgio, em relação aos que vivem fora dela, na cidade verdadeira, repleta de pulsar, de contradições.[...] um fragmento de “ilha da Fantasia”, um espaço homogêneo apenas no intra-murus” mas altamente segregador. Fonte: SANTOS, Regina Célia Braga. BOLETIM PAULISTA DE GEOGRAFIA. N.85, São Paulo, 2006. AGB p..84-85.

¹² A COHAB-SP foi criada em 16 de novembro de 1965, por meio da Lei Municipal 6.738. Disponível em: <http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/cohab/organizacao/0003>. Acesso em 24 de março de 2009.

(CDHU)¹³.

Em São Paulo, os conjuntos construídos para locar “favelados” são implantados onde originalmente existia uma favela. São na verdade habitações que já nascem com uma arquitetura diferenciada ver foto-1, não deixando dúvida de que seus moradores são de baixo poder aquisitivo.



Foto 1 – Prédios Cingapura ao fundo. Maria Maio agosto/2009.

Portanto, a cidade é fruto de intervenções privadas e estatais, que atuam no espaço por meio de investimentos estruturais e organizacionais da infraestrutura urbana, regulamentando os diversos interesses de poder e de classe, por meio de estratégias sociais e políticas, muitas vezes geradoras de segregações e exclusões sociais.

¹³ A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), empresa do Governo Estadual, vinculada à Secretaria da Habitação, é o maior agente promotor de moradia popular no Brasil. Tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda - atende famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos. Além de produzir moradias, a CDHU também intervém no desenvolvimento urbano das cidades, de acordo com as diretrizes da Secretaria da Habitação. Disponível em: < <http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/index.asp> >. Acesso em 21 de julho de 2009.

2.2 Relações do Mercado Imobiliário Com o Estado

No mercado imobiliário, as relações com o Estado de acordo com Reis, (2006), “são necessariamente mais intensas e mais complexas do que em outros setores empresariais”, por três fatores: em primeiro lugar, tempo de maturação e aprovação dos projetos; em segundo lugar, a matéria-prima da fase inicial é o terreno, responsável pela interação com Estado e por último a escala industrial. Sendo assim as empresas do setor dependem conforme Reis (2006, p.177) de

Um sistema de financiamento, que permita o repasse das unidades, com agilidade possível. Tal sistema é sempre promovido pelo Estado e por este regulado em diferentes órgãos, com diversas disciplinas, também elas nem sempre harmônicas entre si.

Portanto essa relação é muito próxima e constante. Os empresários do setor imobiliário necessitam de legabilidade para seus projetos, por meio de aprovação e devem seguir normas ditadas ou alteradas pelo poder público para poder continuar atuando com lucros no mercado. Além de muitas vezes fazer intervenções em vias para atender a nova demanda de serviços, promovida pelos empreendimentos imobiliários. Por sua vez estes mantêm também vínculos com as Associações de Moradores, pelo menos enquanto ainda possuírem unidades à venda.

Outra forma de relação íntima com o Estado diz respeito aos grandes projetos governamentais. Os promotores imobiliários estão sempre atentos às ações do governo, geralmente tomam conhecimento em primeira mão e, portanto saem na frente apresentando projetos. Exemplo disso podemos citar o recente programa do Governo Federal “*Minha Casa Minha Vida*”¹⁴ que viabilizará a construção de um milhão de moradias para famílias com renda até dez salários mínimos, em parceria com estados, municípios e iniciativa privada. No projeto, de

¹⁴ Programa do Governo Federal, (MP n. 459, 25/03/2009) com financiamento da Caixa Econômica Federal para atender a população com renda que se enquadra no programa (0 a 10 salários mínimos). A taxa de juros vai variar de 4,5% a 8,16%, dependendo da renda da família adquirente do imóvel. O programa pretende atingir o número de 1 milhão de casas em todo o país.

acordo com a cartilha,¹⁵ os estados e municípios poderão assumir os seguintes compromissos por meio de mecanismos de adesão: aportes financeiros, doação de terrenos, infraestrutura para o empreendimento, desoneração fiscal – ICMS, ITCD, ITBI e ISS; agilização das aprovações de projetos, alvarás, autorizações e licenças; termo de adesão assinado com a Caixa Econômica Federal, distribuição preliminar da quantidade de unidades habitacionais e poderão, ainda, alterar a função da contribuição de estados e municípios.

Além disso, a Caixa Econômica Federal, de acordo com a cartilha do programa em seu sítio na internet¹⁶, “dá total apoio para quem participa, aumentando benefícios, diminuindo custos e outras facilidades. O governo incentiva com isenção de impostos”.

A relação do programa com os promotores imobiliários inicia-se muito antes do seu lançamento. Grandes empresas do ramo como a Camargo Corrêa Desenvolvidores Imobiliários e Rodobens Negócios Imobiliários investiram, nos últimos anos, em projetos imobiliários para as classes de menor poder aquisitivo e agora com o lançamento do programa do governo saem na frente como poderemos ver no capítulo dedicado aos promotores imobiliários.

Este projeto do governo é muito atraente para o mercado imobiliário, que conta com tecnologia de construção em série e livre de qualquer risco, pois têm os terrenos e todas as facilidades acima citadas. Resta saber, e só o futuro nos dirá, se vamos presenciar o retorno dos grandes conjuntos habitacionais distantes do centro e sem infraestruturas urbanas construídos de forma homogênea e desconstruídos pela heterogeneidade da sociedade que os ocupa.

¹⁵ Disponível no sítio:
<http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/novo/carta_cred_fgts/index.asp>. acessado em 10/08/2009.

¹⁶ <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/index.asp>> acessado em 20/09/2009.

3 A CIDADE CORPORATIVA E AS ILHAS DE ALTO PADRÃO

Seguindo a lógica da cidade corporativa, já mencionada, onde o Estado tem suas ações voltadas ao atendimento, em primeiro lugar, das classes de maior renda e das grandes firmas, a mercantilização do solo urbano é exacerbada. Sendo assim o espaço produzido e reproduzido por diferentes agentes em função de uma demanda solvável, produz uma cidade para e pelos os que têm maior poder de troca e por tanto, o torna exclusivo, escasso, mais caro e acessível a poucos.

Segundo Santos, (2005, p.123) “o próprio poder público torna-se criador privilegiado de escassez”; de acordo com o autor o poder público estimula a especulação imobiliária e fomenta a produção dos espaços vazios dentro das cidades empurrando a maioria da população para a periferia ao não conseguir resolver o problema da habitação. Esse processo foi mais intenso nos anos 80, porém nos anos 90 estes espaços são retomados pelos promotores imobiliários juntamente com o espaço deixado pelas indústrias e até mesmo, vazios urbanos ainda nas mãos de proprietários fundiários, atualmente na figura de incorporadores imobiliários, como no caso dos lugares em estudo.

Como e onde morar sempre diferenciou as diversas classes sociais ao longo do processo produtivo. Uma das conseqüências da ação dos agentes de produção do espaço urbano é, como já citamos, a diferenciação dos lugares. Esta diferenciação promove a segregação das classes sociais produzindo lugares com exclusividades dentro das cidades caminhando para a privatização cada vez maior do espaço intraurbano criando “ilhas de alto padrão”, aqui entendidas como espaços segregados para a população de maior poder aquisitivo cercados por bolsões de pobreza. Podem ser também entendidos como “enclaves fortificados”, como os descritos por Caldeira (2003, p.211), como sendo: “espaços privatizados, fechados e monitorizados para a residência, consumo, lazer e trabalho”.

Sendo assim de acordo Caldeira (2003, p.211-212):

Em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas. Com a construção de enclaves fortificados, o caráter do espaço público muda, assim como a participação dos cidadãos na vida pública.

Os modelos de ilhas de segregação podem ser observados em temporalidades diferentes ao longo da história da humanidade, mas, vamos nos ater aos modelos mais recentes. Os modelos que mais nos interessam têm origem na criação dos subúrbios americanos e nas *gated communities*. São modelos que criam a cidade fora da cidade, ou seja, criam verdadeiros simulacros ou enclaves que excluem os diferentes. O verdadeiro subúrbio deve ser mais que um assentamento ocupado pela classe média, ele deve também conter em seu desenho de acordo com Fishman, (1987, p.117):

“casamento entre cidade e campo”, uma zona diferenciada separada das ruas da cidade no sentido do campo. Seu desenho é mais que uma característica cosmética. Ele protege e define a comunidade, mesmo que ela venha a ser cercada pelo crescimento urbano, e le estabelece o padrão de baixa densidade.

De acordo com pesquisa¹⁷ recente Freitas, (2008), aponta que o modelo de loteamento, citado acima, foi exportado para os países da América Latina, especialmente para o Brasil tendo como referência conceitual o subúrbio americano, e os primeiros subúrbios ingleses que nasceram como bairros de lazer, para serem utilizados nos finais de semana. Apresenta também que no relato histórico da origem dos subúrbios existem diversas características presentes nos projetos atuais, de acordo com Freitas (2008, p. 55), a natureza,

como elemento de separação entre a moradia das elites e os bairros operários; padrões estéticos como herança aristocrática e signo de distinção e a especulação de terras rurais como forma de obtenção de lucros extraordinários nascem na origem dos subúrbios, já nos séculos XVII e XIX. Na cidade Industrial, o subúrbio se dá em oposição ao crescimento da classe operária, como signo de poder e dominação; instrumento de proteção dos privilégios da elite.

¹⁷ FREITAS, Eleusina L. H. de, *Loteamentos Fechados*, 2008.

Ou seja, morar no subúrbio significava distanciar-se da poluição, trânsito e principalmente da população trabalhadora. Não sendo suficiente, o modelo foi sendo transformado em *gated communities* que passam a privatizar o espaço público, dificultando o livre acesso a áreas das cidades como parques, praças e praias com muros e cancelas num processo de segregação maior que o anterior. Esse modelo proporciona o fechamento de bairros pertencentes a malha urbana. Os espaços são privatizados (fechados) e administrados como propriedade privada. A administração desses espaços assume, serviços coletivos como, segurança, lazer e manutenção urbana, todos de responsabilidade do poder público.

Segundo Freitas (2008, p. 64), as *gated communities* foram classificadas por Edward Blakely em: *lifestyle communities*, *prestige communities* e *security zone communities*. Sendo *lifestyle communities*, empreendimentos destinados ao descanso e ao lazer para uma população de alta renda, onde a exclusividade e prestígio são as principais motivações.

Nas *prestige communities* são, no caso brasileiro, segundo FREITAS (2008, p. 64) mais frequentes os,

Empreendimentos baseados no desejo de excluir, criar barreiras entre as diversas camadas sociais e são oferecidas para famílias de alta renda e para a classe média. Primeiramente, surgiram voltados para ao atendimento de “ricos e famosos”, depois para novos ricos e emergentes e - atualmente atendem também a classe média. “Seus portões simbolizam distinção e prestígio e criam uma proteção, um lugar seguro para a ascensão social.” (BLAKEL & SNYDER, 1997,p.41¹⁸, apud FREITAS, 2008, p. 69).

No Brasil, a partir da década de 1970 foram lançados os primeiros empreendimentos desse tipo na forma de condomínios fechados e *shopping centers*.

Outra classificação analisada pela autora são as *securities zones* que se referem ao fechamento de ruas e praças em bairros já consolidados. Estes fechamentos não são promovidos por promotores imobiliários, mas, por moradores em busca de maior valorização e segurança de seus imóveis elevando-os a

¹⁸ Ver, BLAKELY, E & SNYDER, M (1997). Fortress America. Gated Communities in the United States. Harrisonburg: Brokens Institution & Lincoln Institute of Land Police.

categoria de “condomínio”. São modelos que se espalharam pelo mundo, no município de São Paulo há 342 vias fechadas com cancelas e portões¹⁹.

No município de São Paulo são regulamentados pelo poder público²⁰, sendo objetos de vários estudos de casos a respeito da privatização do espaço público na forma de condomínios fechados para residência fixa e de lazer, (condomínios na praia, campo) sem contar os empreendimentos turísticos, como os *resorts*. Existem casos também na área de estudo, Parque dos Príncipes e até mesmo em bairros próximos, como o que ocorre no município vizinho, Osasco, como podemos ver na foto 2 e 3 a seguir.



Foto2 – Osasco. Maria Maio 2009.

Foto 3 – Parque dos Príncipes SP. Maria Maio 2009.

Na América do Sul, países como Brasil, Chile e Argentina vivem, a partir da década de 1990, a era dos condomínios de alto padrão. Pesquisas como as de Rodrigo Hidalgo²¹ e do Pablo José Ciccolella²², nos levam a considerar que estes

¹⁹ De acordo com a Secretaria de Coordenação das Subprefeituras, em matéria do Jornal O Estado de São Paulo, 27 de setembro de 2009. A3.

²⁰ Amparado pelo Decreto Municipal nº 48.638, de 22.08.2007: Consolida a regulamentação da Lei nº 10.898, de 5 de dezembro de 1990, alterada pelas Leis nº 12.138, de 5 de julho de 1996, e nº 4.113, de 20 de dezembro de 2005, bem como da Lei nº 13.209, de 13 de novembro de 2001, as quais dispõem sobre o fechamento de vilas e ruas sem saída residenciais ao tráfego de veículos estranhos a seus moradores; revoga os Decretos nº 31.097, de 9 de janeiro de 1992, e nº 37.282, de 15 de janeiro de 1998. Fonte: Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo – OAB. 2009.

²¹ Professor Doutor da Pontifícia Universidad Católica do Chile. Curso ministrado na Universidade de São Paulo – Departamento de Geografia no dia 22-24-08/2007 com o tema “Agentes, procesos y transformaciones socioterritoriales em la construcción del espacio residencial em la ciudad contemporánea.”

países seguem o mesmo modelo rumo à privatização dos lugares principalmente aqueles destinados à moradia de média/alta renda.

A construção dos Loteamentos fechados foi iniciada no Brasil, de acordo com Caldeira (2000), na década de 1970 na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), durante o “boom” do mercado imobiliário e do financiamento estatal, com o condomínio vertical Ilhas do Sul²³ na zona oeste da cidade. Outro grande empreendimento nesta linha foi o Portal do Morumbi²⁴, na Zona Sul da cidade, inaugurado 1976, que desencadeou o desenvolvimento acelerado do bairro Morumbi. Este empreendimento, assim como o Ilhas do Sul, são dotados de áreas de lazer e de comércio vendidos como verdadeiras ilhas dentro da cidade. Cabe lembrar que foram lançados em áreas já valorizadas. O primeiro na região do Alto de Pinheiros e o segundo no Bairro do Morumbi onde se situa o Palácio dos Bandeirantes²⁵, sede do Governo do Estado.

No caso dos loteamentos horizontais o primeiro foi concretizado em meados da década de 1970 com a inauguração do Condomínio Alphaville no município de Barueri, que na verdade trata-se do primeiro loteamento fechado na Região Metropolitana. Este seguimento ganhou dimensão com empreendimentos produzidos ao longo das rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares, nas regiões Oeste e Sudoeste da Grande São Paulo. O setor imobiliário tratou de agigantar o seguimento, pois o sucesso do modelo fez com que o empreendimento Alphaville atualmente com 13 Loteamentos ultrapassasse o limite municipal de Barueri. Encontra-se também no município de Santana do Parnaíba, sem contar o grande número de empreendimentos ao seu redor, por exemplo, os luxuosos Tamboré 1, 2 e 3 e outros que já contaram com a valorização do primeiro empreendimento. Cabe destacar que o modelo que já está presente em todas as regiões do país, foi transformado em uma marca. Inicialmente os projetos foram sendo implantados na

²² Professor Doutor da Universidade de Buenos Aires. Curso ministrado na Universidade de São Paulo – Departamento de Geografia em março de 2008, com o tema “La metropolis latino americana em cuestión. Nuevos desafíos para la gestión y el desarrollo urbano”.

²³ ²³ Condomínio vertical com seis torres na Av. Padre Pereira de Andrade, 545 Alto de Pinheiros, São Paulo Capital.

²⁴ Fonte: condomínio portal do Morumbi em 29/01/2009

²⁵ Em substituição ao Palácio dos Campos Elísios, na gestão de Adhemar de Barros em 1964.

periferia das grandes metrópoles. Hoje se encontram também fora delas, num raio de até 100km da capital, porém com fácil acesso²⁶. Outros são mais próximos do centro, na divisa com outros municípios, é o caso do “Loteamento Parque dos Príncipes” na divisa com o município de Osasco.

Os incorporadores imobiliários “auxiliados pelo poder público”, amparando-os com legislação, encontraram uma maneira de implantar esse modelo numa escala menor: atuam agora dentro da cidade apropriando-se dos vazios urbanos para a construção de condomínios verticalizados ou horizontais no modelo de vilas.

Podemos acompanhar esse crescimento com os gráficos da Embraesp (2009), a seguir, com o número de condomínios horizontais lançados na Região Metropolitana e no município de São Paulo nos últimos dez anos.

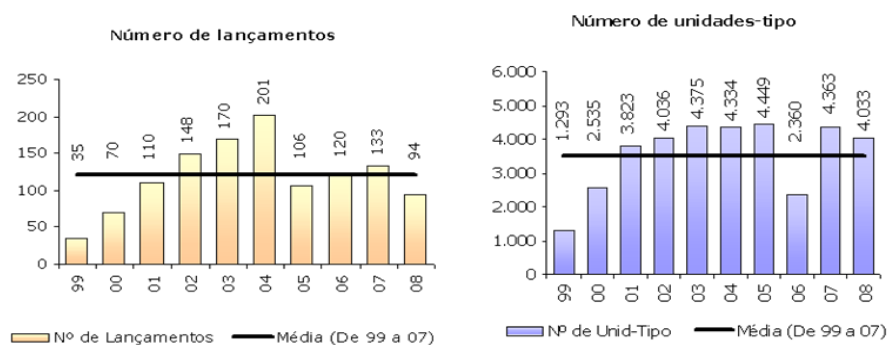


Gráfico 1 – Condomínios Horizontais – Evolução do Número de Lançamentos e do Número de Unidades – Tipo Residenciais Lançados. Região Metropolitana – SP (últimos 10 anos).

²⁶ Podemos notar o grande número de condomínios às margens ou com fácil acesso as grandes rodovias, como no caso de São Paulo as rodovias, Anhanguera, Bandeirantes, Castelo Branco e Raposo Tavares.

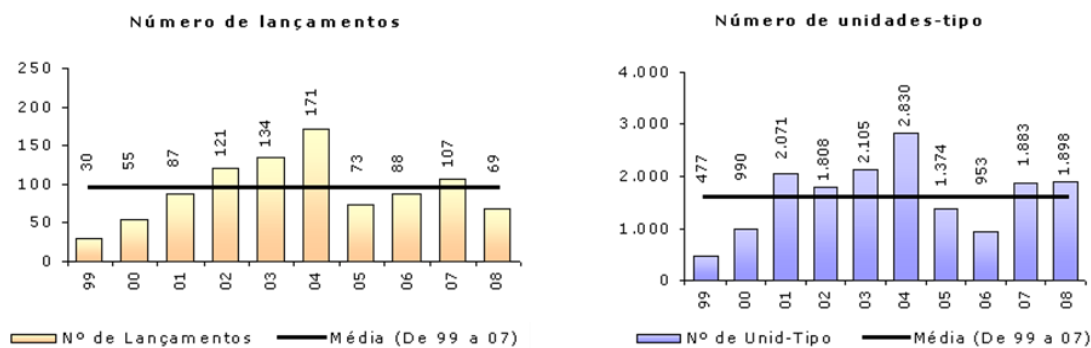


Gráfico 2 – Condomínios Horizontais – Evolução do Número de Lançamentos e do Número de Unidades – Tipo Residenciais Lançados. Município de São Paulo (últimos 10 anos). Fonte: EMBRAESP, 2009.

Analisando os gráficos acima podemos ver que 70% do total dos lançamentos da Região Metropolitana foram feitos no município de São Paulo, porém visto em termos de unidades lançadas este número cai em relação à RMS, o que sugere menor adensamento.

Se no passado o lançamento de loteamentos distantes da área central, ou seja, distante da infraestrutura, gerava um acréscimo de investimentos por parte do poder público para suprir o lugar de infraestruturas, além de ocasionar os “vazios urbanos”, atualmente o lançamento de produtos imobiliários em áreas já consolidadas, provocam um adensamento populacional com sérias conseqüências para o sistema urbano como congestionamentos do sistema viário e comprometimento da rede de esgotos.

No caso dos condomínios fechados, dificultam o acesso a ruas além de fragmentar ainda mais os lugares. Não estamos de forma alguma dizendo que estaria incorreto adensar áreas consolidadas, porém cabem estudos prévios por parte do poder público, quanto à manutenção e o custo-benefício viável de tal ação para os cofres públicos e ao real impacto nos lugares.

O distanciamento das áreas centrais e, conseqüentemente da população mais pobre, pré-requisito para condomínios fechados de casas nas décadas passadas inverteu-se com o surgimento de pequenos condomínios fechados

dispersos por toda a cidade. No caso da metrópole paulistana os loteamentos “fechados” multiplicaram-se assim como os grandes empreendimentos verticalizados que parecem “brotar” nos lugares, antes destinados a moradias populares.

Lembramos que esse modelo ao ser inserido no contexto intraurbano fere ainda mais o direito de ir e vir, reserva a poucos a menor distância, o direito ao verde e a exclusividade no lugar.

A produção de ilhas de alto padrão na metrópole está relacionada com os processos de produção do espaço urbano na cidade de São Paulo. Produção responsável pela fragmentação atual que talvez seja maior e mais diversa que nos anos 70 (CALDEIRA, 2003). Estas ilhas já não são separadas apenas por longas distâncias, mas sim por muros, que barram acessos delimitando e diferenciando o espaço urbano além de suprimir o direito à cidade para todos, independentemente da classe social.

Os espaços privatizados necessitam de um novo tipo de gestão. No caso dos loteamentos horizontais cria-se uma nova roupagem para as associações de amigos de bairros. Antes, um grupo de moradores organizados para cobrar do poder público ações em benefício do bairro, atualmente agem como gestores, além de representarem os proprietários de um determinado bairro, rua ou loteamento são “administradores” do aparato público dentro de área delimitada. Isto se dá também em resposta ao aumento da criminalidade e ao descaso do poder público na conservação das áreas públicas e com a segurança.

As associações amigos de bairros (AAB) passam a ter participação política e administrativa no que diz respeito à coletividade, assumem algumas funções do Estado ao assumir serviços públicos como manutenção de áreas públicas, praças, limpezas de ruas e também encomendam projetos para serem apresentados ao poder público municipal afim de conseguir certos benefícios em menor tempo, uma vez que da solicitação até a concretização do serviço público há uma incógnita.

As associações contratam, em nome da segurança, empresas de segurança privada e, para arcar com os custos, passam a cobrar taxas só então cobradas

pelos condomínios. A falta de legislação para essa demanda, existente desde os anos de 1970, cria o que podemos chamar de “crise de identidade”. Loteamento fechado ou condomínio? O que existe juridicamente? Esta é uma situação geradora de conflitos internos entre moradores que questionam a legitimidade da cobrança de condomínios, como será visto no caso Parque dos Príncipes, e o poder público faz “vista grossa”.

Para responder à questão vamos recorrer a uma discussão jurídica, que estabelece leis definindo o que é: loteamento convencional, “loteamento fechado”, e condomínio urbanístico.

3.1 Loteamento Convencional

Em uma pesquisa recente sobre loteamentos fechados Freitas (2008) esclarece algumas definições sobre loteamentos (convencionais e fechados) e condomínios de forma clara e de fácil entendimento. A autora esclarece que loteamento convencional é regulamentado pela Lei Federal 6.766/79²⁷, que define procedimentos para o parcelamento do solo urbano em lotes. Freitas (2008, p. 97-98) constata que:

Previendo a abertura de novas vias de circulação e a criação de áreas de uso comum do povo, a serem utilizadas para uso de lazer ou para a implantação de equipamentos sociais, como escolas, creches e postos de saúde [...], as áreas públicas deverão cumprir a função de serem espaços destinados não só ao loteamento em si, mas aos bairros de seu entorno. Portanto, não pode mudar a destinação destas áreas pois são afetadas para o uso público e não podem passar para a propriedade privada, nem mesmo dos proprietários de lotes de um mesmo loteamento.

Sendo assim, o loteamento é um bem público, com equipamentos sociais para o uso da coletividade, a privatização, ou seja, o seu fechamento fere em

²⁷ Atualizada em 1995 e com outra revisão em trâmite desde 2005.

primeira instância o direito de ir e vir do cidadão. Porém, parece que a prática comum tem sido invisível para o poder público.

3.2 Loteamento Fechado

Freitas (2008, p. 95-97), esclarece que loteamentos fechados “são loteamentos convencionais aprovados sob a Lei Federal 6.766/79, que, com ou sem anuência das prefeituras, são cercados e murados”. Acrescenta que é também “uma figura híbrida, que mescla características do loteamento convencional com a figura do condomínio horizontal de casas”.

Os loteamentos possuem portarias com cancelas, segurança privada, e geralmente uma sede administrativa para a associação de moradores. No loteamento fechado há apenas a implantação de infraestrutura e a demarcação dos lotes, não há por parte da companhia loteadora a responsabilidade da construção de moradias, diferentemente dos condomínios fechados.

Esta questão gera no presente, embates no poder judiciário gerando polêmica quanto à legitimação das associações de bairros no que se refere à cobrança de taxas de condomínios e fechamento de ruas. Caso referente ao estudo do Parque dos Príncipes a ser analisado.

3.3 Condomínio Horizontal de Casas

Regulamentado pela Lei Federal 4.591/64 (Lei de Condomínios em Edificações e Incorporações Imobiliárias), Freitas (2008, p.99) descreve que:

O condomínio especial de casas está previsto no caso de vilas, onde há em um único lote/gleba várias unidades habitacionais de uso exclusivo convivendo com áreas de uso comum. Neste caso são definidas frações ideais sobre a área total do terreno, incluindo as áreas privativas e as áreas comuns. Note-se, portanto tratar-se de um conjunto de edificações, não apenas do lote.

Nos condomínios fechados o proprietário/condômino fica também sujeito ao cumprimento de regras internas, por exemplo, alterar a forma externa da fachada, e o pagamento de taxas referentes às despesas do condomínio, já que não fazem parte de uma moradia unifamiliar. Neste caso o espaço é privado ao contrário do loteamento que tem espaço público.

Cabe aqui dar ênfase a este tipo de condomínio horizontal, antes nas franjas da cidade ou em municípios da Grande São Paulo, mas na atualidade ganha nova dinâmica e se espalha por toda a cidade, amparado pela Lei de Vilas.

3.4 Lei de Vilas

Tipo de parcelamento do solo, não tão recente, porém com uma nova roupagem. As vilas fazem parte do cenário urbano do município de São Paulo desde o final do século XIX. Surgiram como modelo de moradia para atender, segundo Trevisan (2006, p.4), “um surto de industrialização patrocinado pelo complexo cafeeiro, e a demanda por habitações foi incrementada pelo grande contingente de imigrantes”. Eram construídas por proprietários industriais para operários.

Segundo o autor este é considerado o primeiro período das vilas dos três períodos em que ele classifica a origem delas. O segundo período foi marcado pelas vilas de classe média em meados do século XX, construídas em terrenos mais afastados e, portanto, com preço mais baixo, o que atraiu investidores para a construção.

De acordo com o mesmo autor, citando Aragão (2000, p.14-16), havia três diferenças básicas entre as vilas operárias e as de classe média: a) localização espacial; b) tipo de morador (operário e não operário); e c) tipo de investidor (as vilas de classe média eram de particulares e de empresas, não de industriais).

O terceiro período seria o período após a aprovação da Lei de Vilas (11.605/94). Neste de acordo com Trevisan (2006, p.4), as vilas seguem

Os modelos de loteamentos fechados, não têm mais a pequena rua de acesso às casas do interior da quadra, e a transição entre o espaço público da rua e o interior da vila é muito mais abrupto, via de regra com guarita e bloqueio para veículos. São constituídas em regime de condomínio e produzidas por incorporadoras.

As vilas mais recentes ocupam os espaços vazios em regiões de urbanização consolidada. A Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, define que:

O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam uso residencial. O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados). (São Paulo, 2004. A Lei 11.605, de 12 de julho de 1994, regulamentada pelo DM 34.740/94 (versão atualizada em outubro de 2004).

A aprovação desta lei provocou uma corrida entre os empreendedores em toda a cidade, principalmente nos bairros dentro do segundo anel viário. Em cada sinal de trânsito tínhamos recentemente²⁸ uma infinidade de panfletos ilustrando a vila como o melhor modelo de habitação nos tempos de violência e de falta de espaço, mesmo que a planta da casa seja a réplica de um apartamento no sentido horizontal, o que podemos chamar de prédios deitados²⁹.

Exemplos deste modelo são os empreendimentos lançados a partir da década de 1990 na área de estudo, ocupando glebas deixadas pelo empreendedor no Loteamento Parque dos Príncipes, conforme foto 4 abaixo.

²⁸ Art. 1º O § 2º do artigo 26 da Lei nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação: Art. 26. É proibida, nas vias e logradouros públicos, a distribuição de folhetos, panfletos ou qualquer tipo de material impresso veiculando mensagens publicitárias, entregues manualmente, lançados de veículos, aeronaves ou edificações ou oferecidos em mostruários. Prefeitura do Município de São Paulo. 2009.

²⁹ Devido ter o espaço e áreas comuns de apartamentos.



Foto 4 – Condomínio Bourbon , Parque dos Príncipes. Maria Maio 2009.

Na tentativa de resolver este impasse jurídico, está na câmara Federal o projeto de Lei de Condomínios Urbanísticos, que tem também por objetivo regularizar os condomínios fechados.

3.5 Condomínio Urbanístico

No Projeto de Lei n.º 20/2007, que trata da nova Lei da Responsabilidade Territorial Urbana e que substituirá (revogará) a Lei Federal n.º 6.766/79, há previsão do chamado condomínio urbanístico, a par das figuras do loteamento e do desmembramento. O condomínio urbanístico, portanto, constituir-se-á numa terceira espécie de parcelamento do solo para fins urbanos.

De acordo com Oliveira³⁰ (2008), pela definição contida no inciso XII do artigo 3º do Projeto de Lei n.º 20/2007, considera-se condomínio urbanístico:

³⁰ Assessor Jurídico do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias do Ministério Público/RS.

“[...] a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.” Em sendo aprovado o Projeto de Lei n.º20/2007, os loteamentos fechados até então existentes e aprovados com base em legislação estadual ou municipal serão legalizados.

O condomínio urbanístico, portanto, ao contrário dos demais aqui descritos, não gera lotes e sim unidades autônomas. Ou seja, de acordo com Oliveira (2009), “as unidades residenciais têm acesso apenas a áreas de uso comum dos condomínios, que incluem a malha viária interna ao empreendimento, e não a via ou logradouro público”.

Caso seja aprovado, o projeto de lei regularizará as pendências jurídicas em torno dos chamados condomínios fechados, acabando assim de uma vez por todas com a figura do “loteamento fechado”. Por um lado, passará a ser legal a cobrança de taxas condominiais acabando com os processos movidos pelas associações de moradores uma vez que todos os moradores serão obrigados a pagar as taxas de condomínio. Com a aprovação desta lei fica ainda mais fácil a privatização do solo em prol das classes mais altas aumentando ainda mais o número de “ilhas” nos espaços com elevado índice de segregação espacial.

Por outro lado, dá legitimidade a uma prática que se tornou corriqueira, seja pelo setor imobiliário ou por parte de moradores com a conivência do poder público, que nos faz lembrar “o deixa construir depois regulariza”³¹. Isto pode ocorrer de acordo com o artigo 127, §5º, que admite a regularização de loteamentos implantados que tiveram seu perímetro fechado posteriormente à

Disponível em:

<www.mp.rs.gov.br/areas/urbanistico/.../artigoparcelamentodosolo.doc>. Acessado em 12 de agosto de 2009.

³¹Lembra o recado que o governador Ademar de Barros em 1947 “[...]podem construir suas casas sem planta que a prefeitura fecha os olhos”. KOWARICK, L (org.), 1994, p. 151.

implantação até a data da entrada em vigor desta Lei. Ou seja, passam a ser entendidos como Condomínios Urbanísticos.

O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), por sua vez, defende a inclusão dos loteamentos fechados como categoria de parcelamento do solo por não apresentar maior custo de implantação e por ser o tipo mais “democrático”, de acordo com o entendimento abaixo³²:

O entendimento do setor é de que a inserção da modalidade condomínio urbanístico é importante, e fundamental para atender as novas demandas que vêm surgindo no mercado imobiliário, sem o devido acompanhamento pelo ordenamento jurídico. No entanto, tendo uma visão pluralista da produção dos espaços urbanos, grande embate tem existido no sentido de se vislumbrar no PL 3057 a adoção do condomínio urbanístico como mais uma modalidade de parcelamento do solo, e não da forma como veio prescrita na Comissão de Desenvolvimento Urbano, a qual imputou o nascedouro do condomínio urbanístico em contrapartida à morte da modalidade loteamento fechado. A impressão inicial é de que os condomínios urbanísticos pelo incremento de custos que gerarão, principalmente, no que diz respeito às relações de gestão do condomínio (manutenção dos serviços públicos), tendem a ser ofertados a um público-alvo com maior poder aquisitivo. E, nesse sentido, o setor tem trabalhado pela manutenção da modalidade dos loteamentos fechados, visto ser um produto que atende às demandas do público de renda média e baixa.

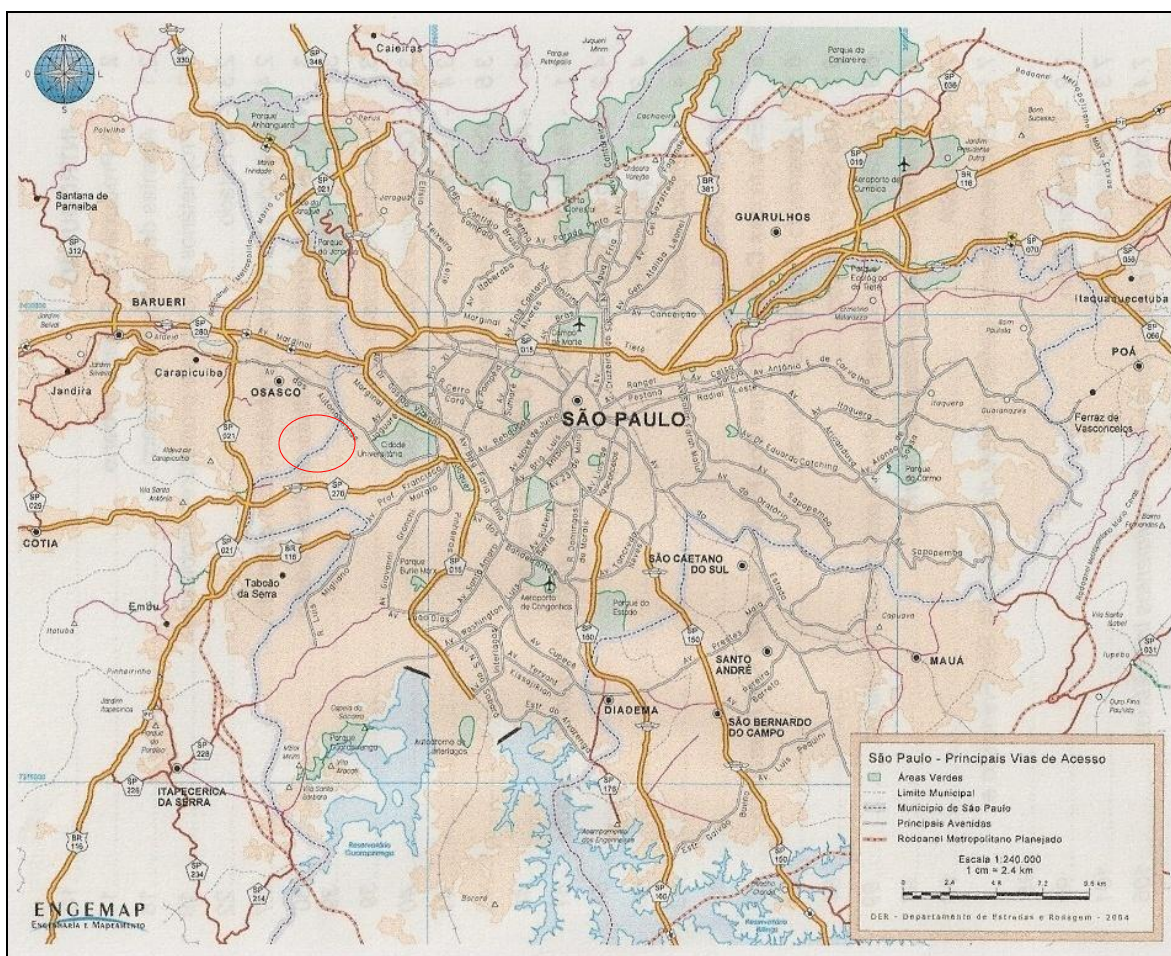
O SECOVI, representando o setor imobiliário no estudo de vantagens e desvantagens entre o condomínio Urbanístico e Loteamento com Controle de Acesso, em documento apresentado na Convenção, aponta a maior lucratividade com a modalidade para o setor com a regulamentação dos loteamentos fechados e não a troca por condomínios urbanísticos.

³² CONVENÇÃO SECOVI/2006. PL 3057/00 – ALTERAÇÃO DA LEI 766/79. Emenda substitutiva global elaborada na CCJC para apreciação do Relator da Comissão Especial da Câmara dos Deputados. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/noticias/arq_not/PL%203057_Caio.pdf>. Acesso em 26 de agosto de 2009.

Apesar de todo esse aparato de leis a respeito dos condomínios e loteamentos, muitas pesquisas a respeito ainda serão feitas, principalmente no tocante à construção de condomínios horizontais para a população de baixa renda, do recente programa do Governo Federal, antes referido, “*Minha Casa Minha Vida*”. As construtoras envolvidas têm inúmeros lançamentos pelo interior dos estados (principalmente no Estado de São Paulo) como pode ser observado no sítio da Construtora Rodobens Negócios Imobiliários abordado mais adiante.

4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO OESTE

A Região Metropolitana de São Paulo apresenta grande extensão física 8051km² composta por trinta e nove municípios³³ com 19,6 milhões de habitantes, constituindo a terceira metrópole mais populosa do mundo, mapa abaixo.



Mapa 1 – Região Metropolitana de São Paulo. Principais Vias de acesso. Destaque para lugares de estudo de caso. Fonte: ENGEMAP – 2009. Org. Maria Maio, 2009.

³³ Os 39 municípios componentes da RMSP são: Arujá, Barueri, Biritiba Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Os lugares tratados nesta pesquisa, o Loteamento Parque dos Príncipes e a Vila São Francisco, estão localizados na Zona Oeste do Município de São Paulo e tem limites territoriais com o Município de Osasco, no caso Parque dos Príncipes o loteamento é contínuo ao município de Osasco. Ambos foram produzidos pelo setor imobiliário para atender a demanda de uma parcela da sociedade com maior poder aquisitivo.

Estes lugares foram ao longo dos últimos 30 anos fragmentados por “vazios urbanos” que a partir dos anos 90 foram retomados pelo setor imobiliário impondo uma nova dinâmica e grande valorização econômica.

4.1 Do MSP à Constituição da RMSP: Sub-Região Oeste

O Município de São Paulo (MSP) ocupa 1.509 km², com 10.998.813 habitantes³⁴, sendo 94,7% em área urbana. Levando em consideração a extensão física e a complexidade sócioeconômico do município, a administração foi dividida em 31 subprefeituras e 96 distritos.

O MSP apresenta-se com uma população expressiva em relação à soma dos municípios que compõem a RMSP. De acordo com o gráfico abaixo a população da capital representa quase 60% do total da RMSP. O crescimento significativo, principalmente entre 1970 e 2000, conforme mapa, não foi acompanhado pelo poder público na implantação de infraestruturas urbanas básicas para atender a demanda, principalmente no que se refere à habitação.

³⁴ Estimativa 2009, Fundação Seade/DMDU/Dipro.

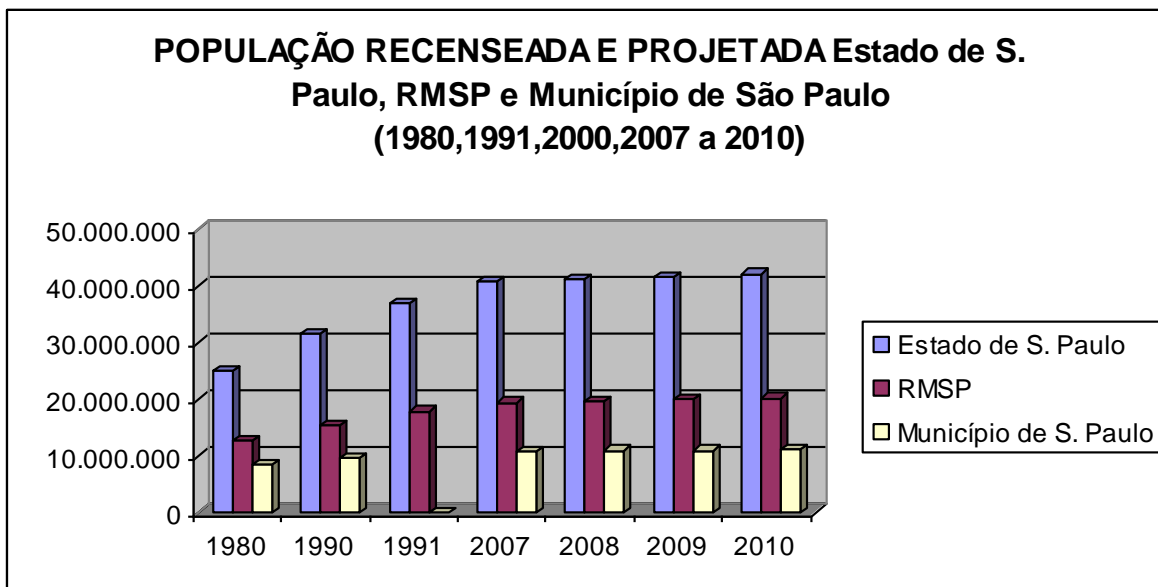
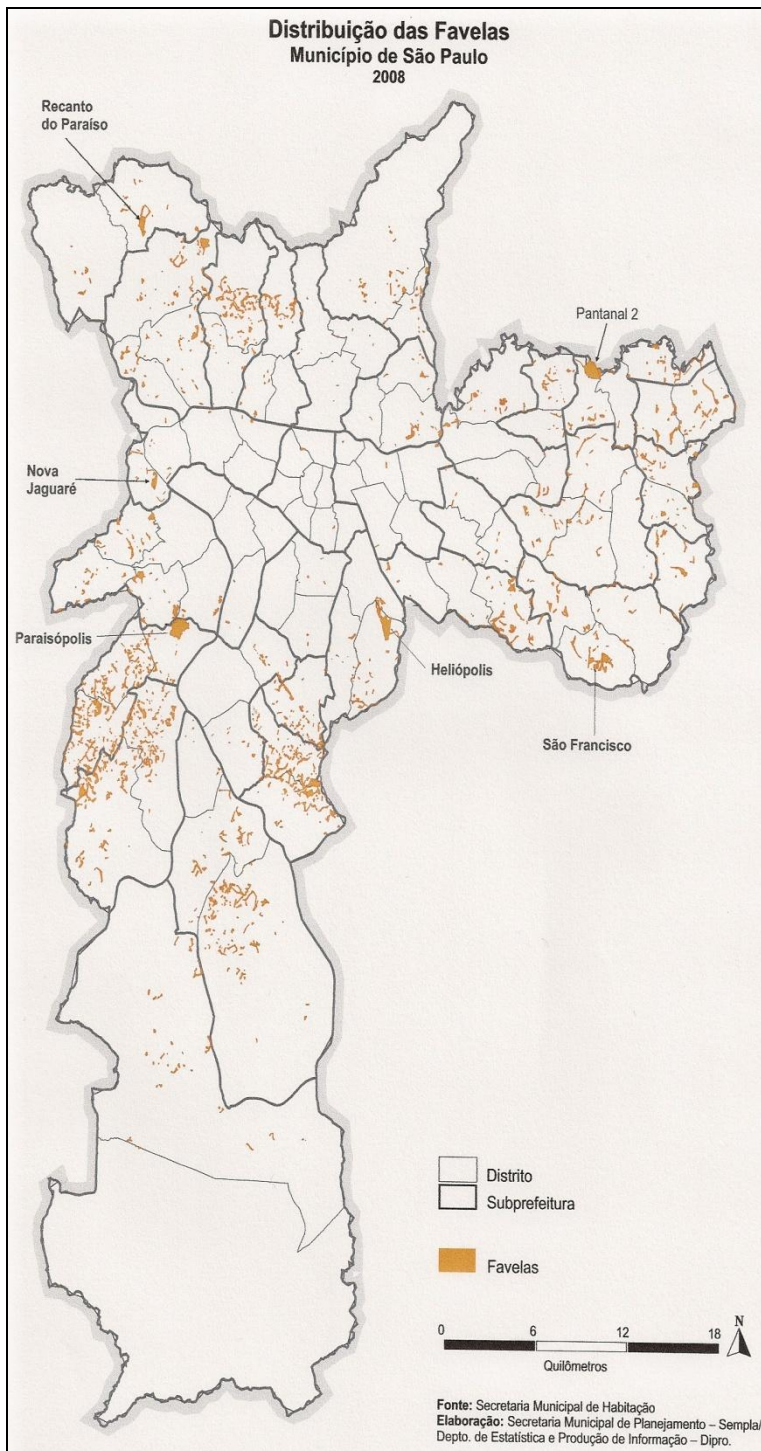


Gráfico 3 – População Recenseada e Projetada Estado de São Paulo, RMSP e Município de São Paulo 1980, 1991, 2000, 2007 a 2010. Fonte: IBGE.

Com o passar das décadas a população passa então a conviver com o agravamento da falta de moradia e mobilidade³⁵. A cidade apresentava em 1999, mil oitocentos e sessenta e três favelas³⁶ de acordo com a SEMPLA(2009), em 2008 esse número cai para 1565. Uma queda significativa sendo que de acordo com mapa a seguir, as três maiores encontram-se na Região Sul, Campo Limpo, Capela do Socorro e Cidade Ademar, totalizando oitocentas e trinta e duas – mais ou menos 45% do total. Ver mapa 2.

³⁵ *Grosso modo*, mobilidade se caracteriza pelo "[...] conjunto de deslocamentos da população no território [...] e, acessibilidade é a possibilidade de realização desses deslocamentos" (GROSTEIN, Marta D. et al, 2004, p. 28).

³⁶ O IBGE define aglomerados subnormais como conjuntos de residências que ocupam terreno alheio (público ou privado), que estão organizados de forma desordenada, com elevada densidade populacional e com carência de serviços públicos essenciais (IBGE, 2002).



Mapa 2 – Localização de Favelas MSP 2008. Fonte: Sempla (2009)
<http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/infocidade/htmls/9_distribuicao_das_favelas_2008_516.html>

A cidade da opulência e da pobreza é revelada na paisagem em sua contradição: lado a lado, condomínios de luxo dividindo muros com favelas, como é o caso muito conhecido, por foto veiculada nas mídias, de um condomínio de alto padrão, no Morumbi, ao lado da favela de Paraisópolis, a segunda maior favela de São Paulo. (Foto 5).



Foto 5 – Prédio na Giovanni Gronchi divisa com favela Paraisópolis (Morumbi) SP. fonte: <www.panoramio.com/photos/original/9188503.jpg> acessado em 20 de junho 2009.

Em relação à mobilidade, a cidade corporativa, padece sob a forma de sua produção no passado, uma produção espacial espalhada, onde as distâncias tanto em quilometragem quanto em tempo são enormes obrigando a população menos abastada a gastar parte do tempo e do salário em locomoção. O transporte público não atende à forte demanda e uma das maneiras que a população, que possui condições, encontra para aliviar o transtorno é a aquisição do transporte particular e

na maioria das vezes individual, provocando grandes congestionamentos diários que atormentam e provocam grandes prejuízos econômicos e sociais para a população.

De acordo com dados do Departamento de Trânsito – DETRAN-SP (2009), a soma de veículos circulando pela cidade em novembro de 2008 foi de 6.361.550.

A cidade de São Paulo presenciou, assim como diversos lugares do mundo, durante o processo de produção do espaço urbano a fragmentação de terras rurais cedendo espaço a loteamentos urbanos para atendimento da demanda de crescimento da cidade.

O espraiamento da cidade rumo à periferia se dá em São Paulo de três formas, loteamentos de *status* para as classes mais abastadas, loteamentos populares e setores industriais (não necessariamente nesta ordem). Sendo os loteamentos de *status* dotados de infraestrutura e normatizados e os populares carentes de infraestrutura e sem normatização.

Ao privilegiar alguns setores da cidade em detrimento de outros, a valorização dos mesmos corroborou para o distanciamento da população mais pobre do centro, o que de acordo com Langenbuch (1968), ocasionou diferentes tipos de subúrbios, como: “subúrbio-estação” (criado a partir de povoados às margens de estações ferroviárias como o caso do atual município de Osasco); o “subúrbio-loteamento”, servido pelo transporte rodoviário o “subúrbio-entroncamento”, no entroncamento de estradas, e o “subúrbio-industrial”, que surgiram pela implantação de núcleos industriais.

A seletividade dos lugares na cidade direcionados para o setor Sudoeste pode ser observada desde os anos de 1900 nos primeiros loteamentos feitos por proprietários de chácaras citados por Rolnik, (1997, p.47), onde o setor Sudoeste foi,

[...] desenhado a partir do percurso Campos Elíseos/Higienópolis/Paulista, e que depois se completaria com os loteamentos da Cia City no Jardim América, configura uma centralidade de elite da cidade, o espaço que concentra valores imobiliários altos, o comércio mais elegante, as casas ricas, o consumo cultural da moda, a maior quantidade de recursos público.

Os proprietários fundiários juntamente com os promotores imobiliários donos de grandes glebas de terras selecionaram e diferenciaram as diferentes parcelas do solo do Município de São Paulo.

A especulação imobiliária não é algo recente na capital paulista, ela é realizada em todos os processos de produção da cidade. De acordo com Santos (2005, p.107) inicia-se com a “expansão da cidade e a implantação diferencial dos serviços coletivos”. Ou seja, os promotores imobiliários, para atender uma demanda solvável, se voltam para os terrenos reservados pelo mercado para a obtenção de lucro. Produzem para uma fração da sociedade que pode escolher onde morar e como morar. Eles também investem na verticalização, a forma mais lucrativa de “construir espaço”.

Os promotores imobiliários vendem sonhos, e não apenas imóveis, vendem o sonho da casa própria e o *status* de pertencimento a esta ou aquela classe social referenciado pelo lugar de moradia. Vendem também o verde, que muitas vezes está apenas no projeto, ou o verde dos parques públicos que de certa forma acabam por parecerem privados. Isto pode ser verificado no alto investimento em *marketing*, seja em anúncios na televisão em horários nobres como em *folders* e panfletos referenciando a “vista” do empreendimento – é a venda da paisagem.

A vista comercializada como mercadoria, produto do mercado imobiliário é exemplificando pelo jornalista Leandro Costa³⁷ em matéria ““Vista eterna” custa mais caro”, faz referencia ao acréscimo de 30% a mais a ser pago pelo imóvel, que não venha a ter o bloqueio ou a poluição visual da vista comercializada no futuro. Esta segurança da “vista será eterna” é obtida por meio da localização do imóvel frente a uma área de Zoneamento estritamente horizontal ou a parques públicos.

³⁷ Matéria publicada no JORNAL O ESTADO DE SÃO PAULO. Ci14 imóveis. Domingo, 27 de setembro de 2009.

A demanda por espaços nobres faz parte do momento econômico de cada época, o milagre cafeeiro paulista demandava um lugar residencial diferenciado para os barões do café que buscavam lugares com amenidades, no caso áreas em colinas altas e arejadas, onde poderiam ostentar toda pujança econômica, além de se distanciar dos “pobres”.

Porém, as amenidades passaram a ser representadas também por padrões urbanísticos ditados pela Cia. *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.*, com arruamentos largos e lotes com padrões construtivos pré-estabelecidos que inibiam construções que ficassem em desconformidade – indicavam metragem mínima, recuos e até mesmo jardins, que diferenciavam e valorizavam o lugar.

Quanto à expansão da área urbana de São Paulo e o início da metropolização acontece, segundo Langenbuch (1968, p.199), no período de 1915-1940 período em que: “no domínio da cidade e de suas circunvizinhanças imediatas verificava-se inicialmente a permanência firmada anteriormente, ou seja, a criação de loteamentos espacialmente isolados da cidade”.

Também nesse período surgem os chamados “bairros-jardim”, já citados, destinados à classe abastada, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista, Pacaembu, Alto da Lapa, criados pela “Companhia City” descritos por Azevedo (1955, p. 331), como:

Bairros exclusivamente residenciais de classe rica, sem que outra qualquer função com esta coexista, salvo quanto a clubes esportivos e sociais; mesmo assim, incluem-se estes entre os melhores e mais bem freqüentados da Capital, como acontece com o “Clube Paulistano”, a “Sociedade Harmonia de Tênis” e o “Esporte Clube Pinheiros”, cujos salões e campos de esportes reúnem a aristocracia paulistana [...].

O lançamento destes empreendimentos imobiliários, dão seguimento ao processo anterior, Campos Elíseos, Higienópolis e Av. Paulista, direcionando um setor, o sudoeste da cidade, para abrigar a elite paulista. Após o direcionamento da elite nos melhores lugares da cidade, resta a outra parte ficar além destes limites impostos, fortalecendo o processo de espraiamento da cidade. De acordo

Langenbuch (1968, p. 204) a especulação imobiliária é um dos principais fatores da expansão suburbana de natureza residencial assim como a ampliação do parque industrial ao longo das ferrovias.

Azevedo (1955) destaca também como fatores importantes para a expansão da área suburbana: o aumento dos impostos e o crescimento da população. Com o valor alto dos impostos nas áreas mais próximas ao centro, as classes menos abastadas são “obrigadas” a se suburbanizar.

A expansão do parque industrial paulistano ao se apropriar das áreas suburbanas a procura de espaços maiores a custos menores, começam também a propiciar o adensamento de alguns subúrbios, por exemplo: Osasco, Santo André e outros. Nos casos em estudo o Município de Osasco tem particular influência no sucesso do loteamento Parque dos Príncipes.

Langenbuch (1968) conclui que a partir de 1950, o comércio imobiliário com atividades suburbanas que, tradicionalmente era limitado ao loteamento de glebas e respectivas vendas, diversifica-se e lança a construção e venda de conjuntos habitacionais de casas nos subúrbios.

A produção do espaço urbano a partir da construção dos conjuntos habitacionais passa a ser menos espontâneo e chega rapidamente aos subúrbios residenciais, como exemplos cita a “Cidade Patriarca”, a “Cidade A. E. Carvalho” junto a estações ferroviárias (subúrbio-estação) e o Conjunto Continental próximo ao limite com o município de Osasco, na antiga estrada Pinheiros-Osasco, atual Av. Corifeu de Azevedo Marques e Av. dos Autonomistas. Este último construído pela companhia “Urbanizadora Continental”.

Conforme descreve o autor estes empreendimentos se diferenciavam dos demais núcleos suburbanos residenciais “pelo surgimento repentino e por sua homogeneidade paisagística” – no caso, o Conjunto Continental com casas térreas e sobrados. Ainda de acordo com o autor foram construídas inicialmente trezentas casas e logo após lançou-se o segundo loteamento, com a construção

de mais 1300 casas com o nome de Residencial Parque Continental³⁸. Referindo-se à localização, “situa-se em uma área em rápido processo de urbanização, que provavelmente em futuro próximo conheça o mesmo destino”. (LANGENBUCH, 1968, p. 22).

Podemos afirmar que o autor acertou em suas previsões de sucesso do empreendimento que se caracteriza até hoje como residencial destinado à classe média, que também incorporou o modelo de loteamento fechado em uma pequena parte do conjunto que se encontra fechado, em destaque na imagem 1, com portaria e total descaracterização dos imóveis vendidos pela Companhia .

A dinâmica da produção do espaço urbano proporcionou a conurbação com os municípios vizinhos e transformou, em tempos diferentes, os subúrbios em vasta periferia. O poder público preocupado em atender as áreas mais nobres da cidade deu pouca importância para as questões de normatização do uso e ocupação do solo urbano para as regiões periféricas. Rolnik (2003) trabalha essa dinâmica deixando claro que esta posição fez com que fossem produzidas duas cidades: uma dentro e outra fora da lei, ou seja, uma parte da cidade com leis específicas para o uso e ocupação do solo e outra que foi construída “como pode”.

³⁸ Fonte citada pelo autor: *Revista Manchete*, n.º. 797, 1967, PP 116/117.

Mas a cidade foi também ao longo de sua produção dotada de formas e funções devido a novos eventos, deu nova forma e função a então chamada periferia. Esta nova dinâmica, somada aos diferentes objetos inseridos no espaço, proporcionou a sua reprodução acrescida de grande valorização. Repete a dinâmica anterior, expulsa cada vez mais os pobres não mais para a periferia, pois esta já está sendo ocupada pela população de maior poder aquisitivo, mas para fora da cidade, ou município, ou os obriga a morar em favelas ou/e em moradias subnormais.

No início da década de 1970, a cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana, criada em 1973, sofrem mudanças significativas em seus bairros. É a partir desta década que são implantados os grandes conjuntos residenciais para a população de baixa renda (distantes do centro).

Foram criados os financiamentos do Sistema Nacional da Habitação, para resolver o problema da habitação urbana. Estes, porém financiaram a classe média e alta, favorecendo muito pouco os pobres. Foi também a partir desta década que foram lançados os primeiros condomínios e loteamentos fechados na RMSP, assim como os *shopping centers* em áreas nobres da cidade e; no setor de transportes a construção de linhas do Metrô no sentido norte-sul, quando a demanda maior era no sentido leste-oeste. Acreditamos ser este o recorte que melhor contribui para análise dos lugares em questão.

Após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945) a capital paulista tem funções e formas alteradas para atender à nova demanda capitalista, ou seja, a formação de um mercado consumidor global, em busca de mão-de-obra barata.

Sendo a capital do estado mais rico do Brasil, com uma ampla rede de transportes e tendo como aliada a capacidade de adaptar-se as mudanças estruturais e sociais do novo sistema capitalista, a cidade passa a ser sede da indústria brasileira e carro chefe da economia do País.

Santos (1994) aponta que há mais de um século São Paulo, a cidade e sua região, aceita todos os instrumentos da modernidade e agrega no espaço

modernas infraestruturas (portos, estradas de ferro, de rodagem), bancos, escolas, plantações e urbanização.

Graças a fácil adaptação à modernidade São Paulo é uma cidade onipresente em todo o território nacional. É também o lugar das mais fortes relações internacionais devido ao extraordinário setor terciário de comando. Sem dúvida é o principal motor econômico-financeiro e centro de decisões corporativas da América Latina. É na metrópole paulistana que estão assentados os grandes grupos decisórios, e é a partir da metrópole que alcançam o País e o mundo.

Mas tudo isso tem um preço, São Paulo é ao mesmo tempo o templo da riqueza e o templo da pobreza. É uma cidade global complexa e de acordo com Santos (2002, p. 322), é também “o espaço onde os fracos podem subsistir”. Ou seja, é uma cidade contraditória onde a segregação socioespacial se faz presente em quase todos os lugares, levando aqui em consideração que no Brasil, é a condição sócioeconômica a maior responsável pela segregação socioespacial.

Um fator importante para a escolha desses locais para a execução destes empreendimentos é sem dúvida o fator localização em relação a centralizações e aos meios de transportes e serviços.

O crescimento do município de São Paulo e a sua ligação com os municípios vizinhos via rodovias e ferrovias viabilizou a produção de lugares diferenciados e portanto mais valorizados. Na região Oeste os municípios: Osasco, Barueri, Cajamar, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba foram alvo de grande exploração imobiliária a partir da década de 1970, com o lançamento de grandes Loteamentos horizontais fechados, principalmente Barueri e Santana do Parnaíba (Alfaville) e Cotia com a Granja Viana.

Osasco tem uma participação importante no contexto dos lugares- objetos desta pesquisa por ser limítrofe com o município de São Paulo conurbando os bairros Parque dos Príncipes e Jardim de D’Abril e Vila São Francisco e Parque

Continental. Por esta razão, faz-se necessária uma caracterização do Município de Osasco.

4.2 Osasco no Contexto: Funções Industrial e Residencial

O município de Osasco está situada a Oeste do Município de São Paulo, há 18 km da Praça da Sé, centro geográfico da capital paulista.

A cidade atrai nas décadas de 1960 e 1970, assim como, toda Região Metropolitana (RMSP) grande contingente migratório aumentando sua população em números surpreendentes, conforme gráfico a seguir, além de receber importantes investimentos públicos e privados adquirindo desta forma de acordo com Coelho (2001, p. 38) “um dinamismo extraordinário e ao mesmo tempo, desencadeando um processo de expansão urbana, muitas vezes inadequado às condições do meio físico”.

O crescimento da população se deu segundo Azevedo (1955, p.20) “motivado pela industrialização e, posteriormente, por loteamentos abaixo do preço”.

Evolução da População do Município de Osasco – 1934-2008

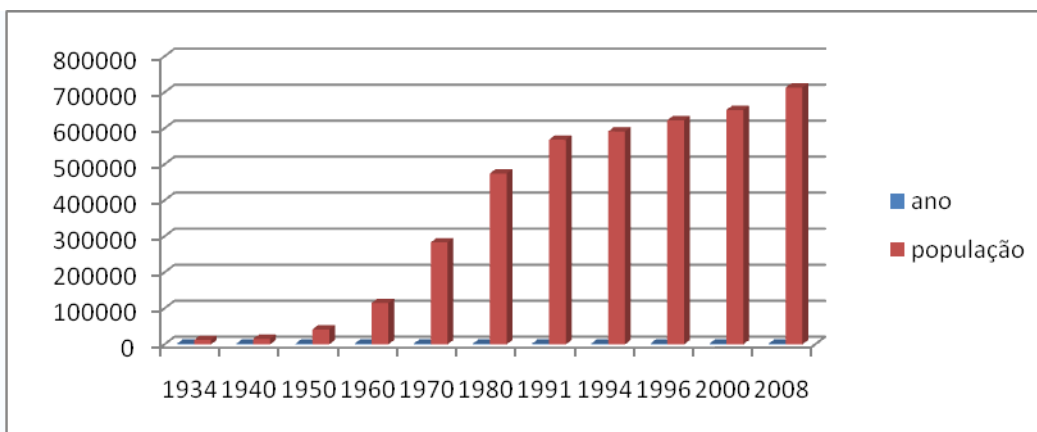


Gráfico 4 – Evolução da População do Município de Osasco – 1934-2008.Or. Maria Maio 2009.

Com o crescimento da população em virtude dos motivos acima citados e concomitante migração, Coelho (2001, p.45) classifica a população da Região como sendo:

Heterogênea, sem raízes com o lugar de habitação, sem tradições em comum de origem geográfica e, portanto, com usos e costumes diferentes, geralmente de baixo nível de instrução e com inadequada qualificação profissional.

Segundo Langenbuch (1968, p. 238), Osasco, o município (e distrito) compreende vários núcleos suburbanos e “surgiu ao sul da estação ferroviária, o qual constitui o “subúrbio estação”. Acrescenta o autor que o mesmo não polarizava

todos os núcleos suburbanos do distrito, eis que alguns, como Vila dos Remédios e Jardim Piratininga, são mais ligados ao bairro paulistano da Lapa. A porção sul-oriental do próprio “subúrbio-estação” de Osasco (Cidade de Deus – Vila Lara) próxima a divisas de São Paulo, é muito ligada aos “sub-centros” da Lapa e Pinheiros.

O processo de emancipação do então distrito de Osasco, inicia-se na década de 50, porém só em 1962 o bairro é reconhecido como município que nasce com a responsabilidade de resolver os problemas decorrentes da falta de investimentos anteriores a sua emancipação e com altas taxas de crescimento populacional entre as décadas de 50 e 70.

Osasco vivenciou um “surto de industrialização e de urbanização em concomitância com a Região Metropolitana” (COELHO, 2001, p. 41), e por todo esse processo “vem apresentando sucessivas alterações em sua organização espacial e sócioeconômico”. A autora destaca que:

Entre os subúrbios industriais de São Paulo, apesar de inúmeros contrastes destacam-se duas características em comum (industrial e residencial) ainda no período da industrialização paulista.

A disposição do sistema viário (ferrovia e a antiga estrada de Itu), contribuiu para o aglomerado de indústrias situadas na faixa central do

município. Osasco, de acordo com Celho (2201, p. 43), em seu parque industrial abrigou as seguintes indústrias: Eternit, em 1941; Cobrasma, 1944; Cimaf, 1946; Santista Têxtil, em 1950; Lonaflex, e Hoeschst do Brasil em 1951; Benzenex, em 1952; Osram, em 1955; Brown Boveri e Cimento Santa Rita, ambas em 1957; Ford e Mansul em 1958; Braseixos, em 1959, White Martins em 1960.

Coelho (2001, p.83) nos lembra que Osasco, “desde a sua emancipação, na década de 90 ficou marcada pelas alterações mais profundas no setor produtivo”, e que a partir daí, de

Cidade Trabalho, como era conhecida, marcada pelas atividades de operários e por sua luta sindical, o Município vem assumindo a característica de novo pólo comercial da região Oeste da Grande São Paulo.

Se por um lado o município, assim como toda a RMSP, sofre com a saída de grandes indústrias como a Cobrasma, Eternit, Santista, Lonaflex, e conseqüentemente, perde também vagas de emprego; por outro lado, de acordo com Lima (2003³⁹), teve aumento no valor adicionado de 8,9% nos sete últimos anos precedentes a 2002, enquanto que os principais municípios do grande ABC⁴⁰ tiveram quedas significativas sendo de 23,6% em Santo André, 34,5% em São Bernardo do Campo, e 39,8% em São Caetano. Este percentual positivo de Osasco, apesar da perda de indústrias importantes, se deve de acordo com o artigo à conclusão do primeiro trecho do Rodoanel em 2002, que atraiu novos empreendimentos para o município, tornando a cidade de Osasco de acordo com o então prefeito Celso Giglio a melhor “esquina do Brasil”.

Simultaneamente a esta perda de postos de trabalho na área industrial foram inauguradas grandes redes multinacionais de hipermercados Wal-Mart e Carrefour e *shopping centers* (Plaza Shopping, Super Shopping, Shopping Fantasy) e mais recentemente uma unidade da rede Mackro e o Shopping União que tem como loja âncora o hipermercado Extra, todos na mesma quadra. Estes

³⁹ LIMA, André Marcel de. Osasco se salva no ninho metropolitano. **Livre Mercado. LM**, São Paulo, 2003, ed. 170. P. 24-28.

⁴⁰ Santo André, São Bernardo e São Caetano, a sudeste do Município de São Paulo.

novos empreendimentos de serviços foram instalados no espaço antes ocupados pela indústria. Essas mudanças podem ser observadas na imagem 2, a seguir.

Dentro da dinâmica capitalista da produção do espaço, os espaços ocupados atualmente por serviços, são também mais valorizados e, portanto, agregam maior valorização no seu entorno. E isto por três motivos: primeiro pela própria localização, servida ao longo dos anos por vias de transporte estratégico para a indústria, tanto para circulação de mercadoria como para circulação de mão de obra; segundo pelo empreendimento em si e, por último, pelo aumento de renda gerando uma demanda solvável capaz de pagar pela valorização do lugar.



Imagem 2 – Empreendimentos instalados no lugar ocupado antes pela indústria – Fonte: Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

Além de conhecido como Cidade Industrial ou Cidade Trabalho, o município de Osasco era também famoso como Cidade Dormitório, sendo os primeiros pela importância e número elevado de indústrias de grande porte, e o terceiro pela migração pendular de seus moradores com o Município de São Paulo (MSP).

Atualmente o município apresenta um setor terciário, de serviços, importante, além de grande exploração imobiliária voltada para o setor residencial. Há lançamentos residenciais do centro até o rodo-anel, divisa com o município de Carapicuíba, margeando o Rodo-anel. Os Lançamentos de médio e alto padrão são na região central e na região do Parque dos Príncipes e Vila São Francisco divisa com o Município de São Paulo.

O crescimento da mancha urbana de Osasco não se diferenciou muito do crescimento do MSP em relação a fragmentação no espaço, infraestrutura na área central e precárias condições nos bairros distantes.

Atualmente o município apresenta uma mancha urbana compacta. Sendo a região central ocupada pelo setor de serviços e residência de classe média, com bairros ou loteamentos de médio a alto padrão, na parte sul com relativa homogeneidade no padrão urbanístico, como o caso dos bairros Parque Continental, Jardim Guadalupe, Jardim Adalgisa, Campesina, Vila Yara, City Bussocaba e o Loteamento Parque dos Príncipes.

Osasco apresenta assim, como o Município de São Paulo, um número elevado de favelas principalmente nos extremos das Regiões Norte e Sul. Nas últimas décadas apresenta uma forte tendência à verticalização tanto na região central como na periferia, principalmente junto ao Rodoanel Mário Covas.

Os empreendimentos lançados na área central e em bairros nobres são acrescidos de valorização por zona de valor, como o caso dos empreendimentos da Gafisa, Lorian Boulevard e Terras de São Francisco (intitulado como o primeiro Intervillages do Brasil), Forte do Golf e Viveiro Marília Vogt, da empresa

Camargo Correa. Todos na mesma região do Parque dos Príncipes e Vila São Francisco, vizinhos do São Francisco *Golf Club* .

Também se encontra nesta região a sede do Banco Bradesco S/A, a Cidade de Deus, empreendimento fundado em 1953 e concluído em 1959 que valorizou o seu entorno. Segundo Langenbuch (1968, p.225) foram construídas no complexo

Cento e cinquenta casas residenciais, prédios de apartamentos com 156 residências, outra edificação incorporando especificamente em “conjunto para solteiros” com 24 quartos mobiliados, abrigam parte dos funcionários do Banco e respectivas famílias [...] Todos os melhoramentos urbanos: pavimentação, arborização, luz, água, esgotos (em geral inexistentes ou deficientes nos subúrbios).

O município de Osasco ao longo do processo de produção do espaço urbano acompanha, assim como a cidade de São Paulo desde o início do então distrito um direcionamento da classe mais abastada. No caso de Osasco a direção escolhida foi o setor Sul. Cortada pela Ferrovia, Rio Tietê, Rodovias Presidente Castelo Branco e Raposo Tavares, o centro ficou compactado no lado Sul e os bairros da elite seguem do centro em direção a Zona Oeste do Município de São Paulo, como podemos observar na Imagem 3 a seguir.

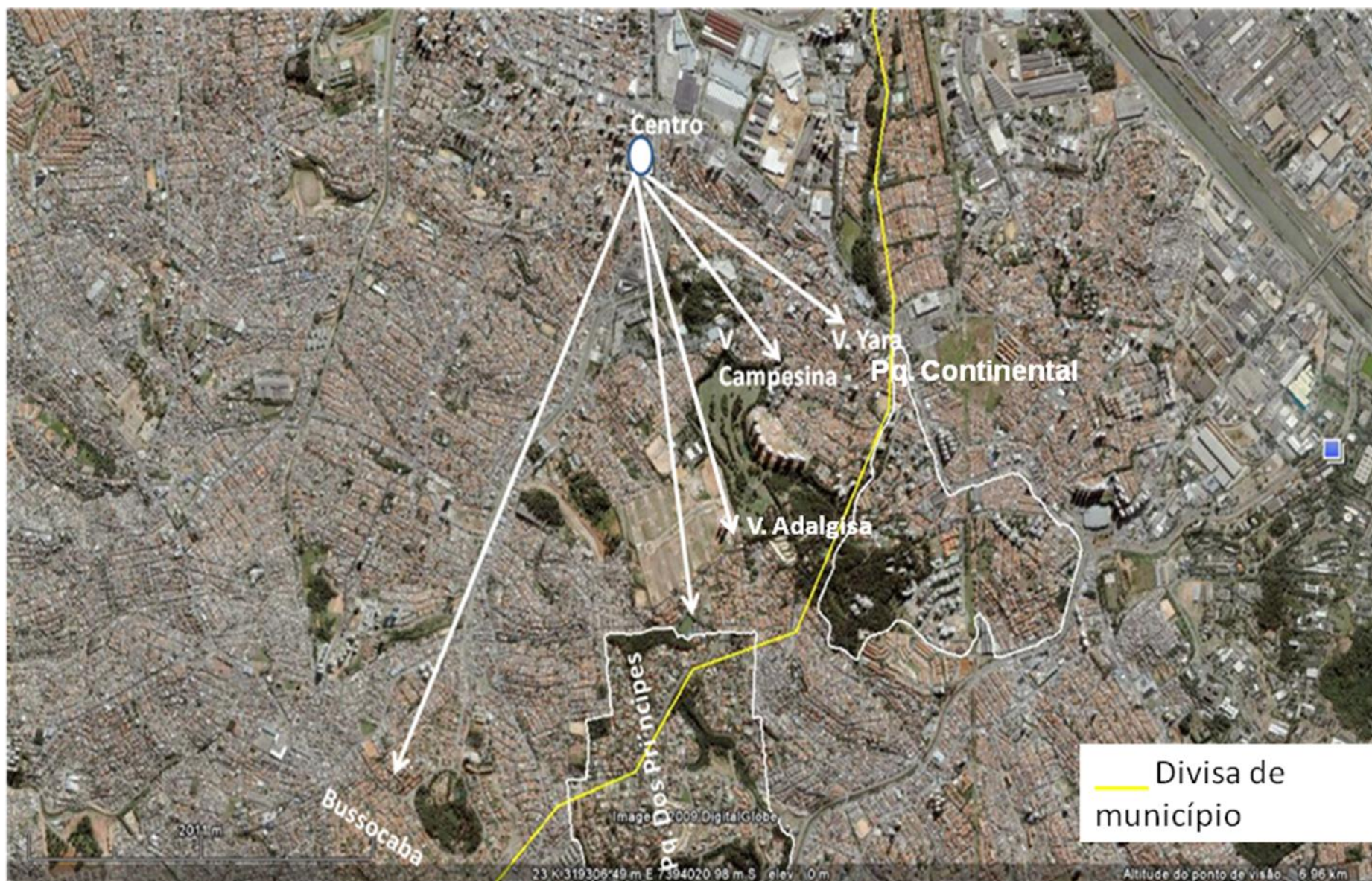
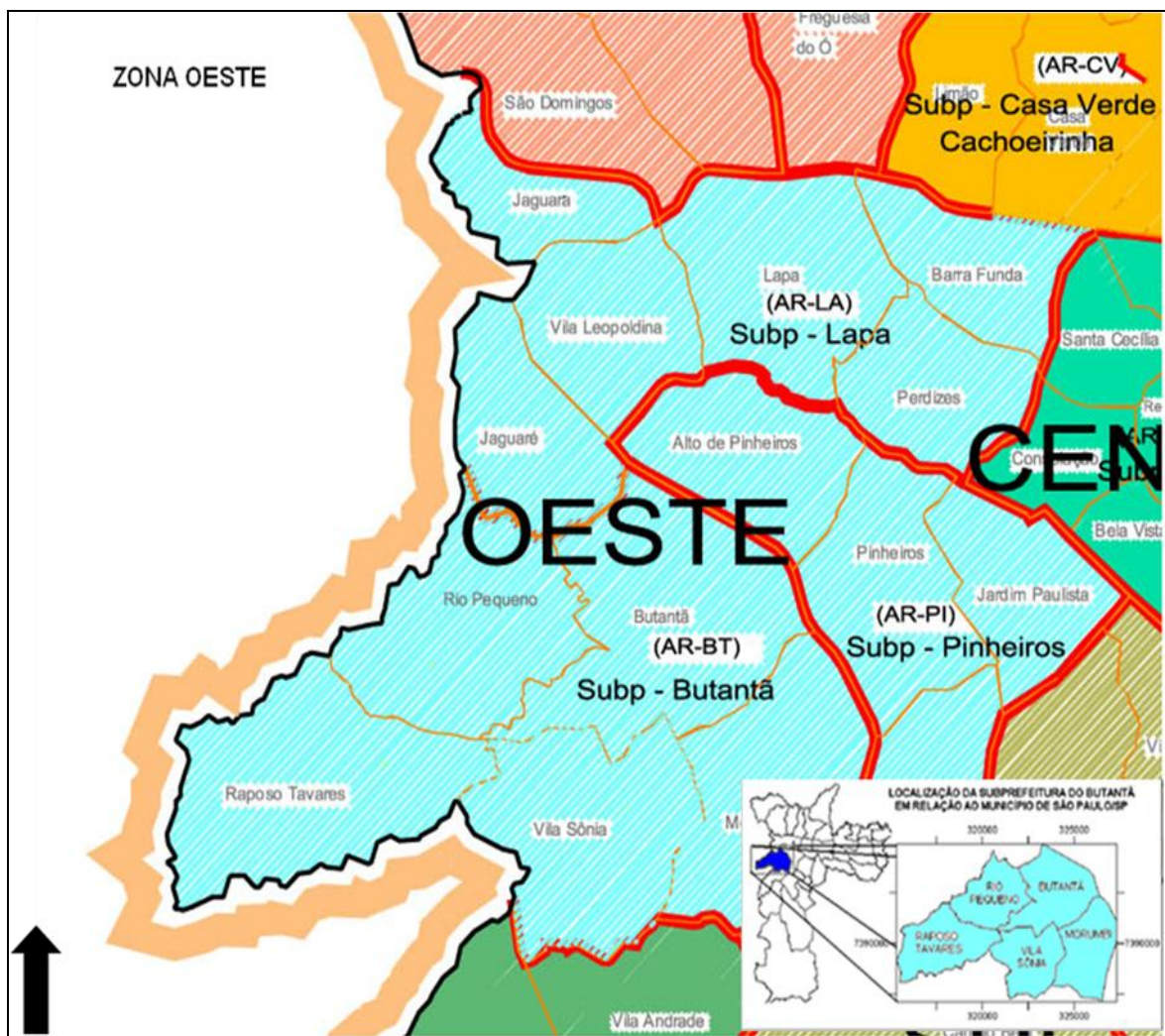


Imagem 3 - Direcionamento da elite de Osasco. Fonte: Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

4.3 Da Zona Oeste do MSP



Mapa 3 – Região Oeste do Município de São Paulo.

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. Org. Maria Maio .2009.

A Zona Oeste da cidade de São Paulo é formada pelas subprefeituras de Pinheiros, Lapa e Butantã, esta última ilustrada pelo mapa acima. De acordo com o DNA Paulistano, pesquisa do jornal *Folha de São Paulo*⁴¹ os dados referentes à Região Oeste apontam que 59% dos moradores estão nas classes A e B, (na cidade de São Paulo 37,6%) e 38% têm ensino superior. Abriga 53

⁴¹ *Folha de São Paulo*, 31 de agosto de 2008, Caderno Especial 2.

campi de várias faculdades, tornando-a a maior oferta de vagas de ensino superior na cidade.

No entanto, o oposto também tem números vultuosos, de acordo com a Subprefeitura do Butantã, existem 82 favelas e cerca de 160 mil pessoas vivendo em submorádias à margem da Rodovia Raposo Tavares e Rio Pequeno.

A região foi ao longo do crescimento da mancha urbana, suprida de infraestrutura e normatização. Normatização elaborada na maioria das vezes, por meio de pressão do setor imobiliário e associações de moradores.

Foi também, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), considerada no ano de 2006 a região com o mais alto nível de especulação imobiliária residencial de alto padrão, sendo encontrados naquele ano, nos distritos do Morumbi e Butantã, o maior número de lançamentos imobiliários na cidade: 2089 unidades. Neste ano (2009) o Butantã segundo a EMBRAESP só no mês de agosto o número de unidades lançadas foram de 616 colocando-o no topo do ranking.

Os distritos que compõem a Subprefeitura do Butantã fazem dela a segunda entre as demais subprefeituras em número de lançamentos de domicílios com 4 ou mais dormitórios (6191), perde apenas para a Subprefeitura de Pinheiros que conta com 7.398 domicílios, de acordo com dados da Prefeitura de São Paulo (2008).

Os espaços vazios (galpões) deixados pela modernização das indústrias por conta do processo de reestruturação urbana dos anos 90, encontram atualmente bem localizados e por tanto, interessantes para o setor imobiliário. No caso, a Zona Oeste estes lugares são alvos de grande exploração imobiliária com empreendimentos de alto padrão valorizados pelo padrão construtivo e pelo fator vizinhança acrescida de fácil acesso aos meios de transporte e abundância de serviços.

Villaça (2001) nos diz que o setor residencial é talvez o que exige um número maior de diferenciais locacionais. Estes “são definidos por um sistema de relações sociais emanadas a partir de, e em direção a um ponto, face a vários pontos”, ou seja, a localização ou os atributos locacionais variam de acordo com as melhorias do entorno. O diferencial dos loteamentos de uso residencial é dado primeiramente pela localização das terras em relação as amenidades físicas e depois pela própria infraestrutura adquirida e pelo empreendimento em si.

Os lugares dotados de infraestrutura básica, vias de transportes, saneamento e energia elétrica, produzem localizações específicas nos lugares. Depois de instaladas, criam condições para a formação de comércios que geram subcentros e em geral ocasionam a valorização do entorno. Alguns lugares tornaram-se, nas últimas décadas, canteiros de obras de alto padrão em meio a bairros populares produzindo verdadeiras ilhas de luxo circundadas por bairros formados por autoconstrução. Em verdade, São Paulo, assim como outras tantas cidades no mundo, vem apresentando significativo “boom” imobiliário⁴².

A valorização também se dá por meio de amenidades naturais, é o caso da Zona Oeste do município de São Paulo, Subprefeitura do Butantã. Só na Cidade Universitária são 1,6 milhão de metros quadrados de área verde, sendo

⁴²Fator desencadeador da última grande crise financeira mundial, no final do ano de 2008.

maior que a área do Parque Ibirapuera. O Instituto Butantã tem 690.000 metros quadrados com árvores. Mais recentemente foi criado o Parque Vila Lobos. A região possui também uma infraestrutura de serviços significativa como a maior quantidade de hipermercados por zona na capital: onze, uma extensa rede bancária, *shopping centers* e campos de ensino superior⁴³. Somado a toda infraestrutura implantada está em construção a linha amarela do Metrô além de outras intervenções previstas até 2012 no que se refere à circulação na cidade.

O fator localização na metrópole fornece aos lugares a diferenciação e conseqüentemente a segregação. A demanda por lugares mais próximos ao trabalho, a áreas de lazer e opções de fuga dos grandes congestionamentos que tanto afligem a metrópole é exacerbada pelo marketing imobiliário, vide mapa ilustrativo 4 a seguir, com podemos verificar nas propagandas de venda de imóveis, por exemplo, os lançamentos de imóveis na Região Oeste, subprefeitura do Butantã, exaltando o entorno suprido de infraestruturas.

Propaganda da Rodobens Negócios Imobiliários – empreendimento Bosque de São Francisco.

⁴³ Universidade de São Paulo (USP); Universidade de Mogi das Cruzes (UMC); Universidade Paulista (UNIP), além de outros centros universitários próximos como os que se localizam no município de Osasco: UNIFEO; UNIBAN; FIZO, COC.



Mapa 4 – Mapa ilustrativo, setor imobiliário, da localização do empreendimento Bosque de São Francisco. Rodobens, 2007.

5 O ESTUDO DOS CASOS – PARQUE DOS PRÍNCIPES E VILA SÃO FRANCISCO



Imagem 4 – Loteamento Parque dos Príncipes/ Vila São Francisco e principais vias de acesso. Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

As terras do lugar de estudo, segundo dados da Ionian Agricultura Indústria e Comércio S. A.⁴⁴ (2008), em 1912, eram de propriedade do Conde Luís Eduardo Matarazzo (um dos filhos de Francisco Matarazzo), que teve como herança a Companhia Administradora Territorial Urbana Paulista, uma empresa imobiliária que tinha como propriedade três fazendas: Fazenda Jaguaré com 2.000.000 m², fazenda Bussocaba e fazenda Campesina, que somavam uma área de 18.000.000 m². A empresa manteve a Fazenda Jaguaré com criação de gado e posteriormente de búfalos, além da plantação de eucaliptos, que ainda são encontrados nos dias atuais. Com a morte do Conde Luís Eduardo Matarazzo, em 1958, e de sua esposa Condessa Bianca Troise Matarazzo, em 1961, a Cia. Territorial Urbana Paulista foi dividida entre as duas filhas do casal a Condessa Claudia Matarazzo Theotoky e Maria Grazia Matarazzo Leonetti. Foram constituídas na divisão quatro empresas: duas em nome da Condessa Claudia M. Theotoky, a Ionian Agricultura Industria e Comércio S. A., responsável pelo Loteamento Parque dos Príncipes e a Corcyre Administração Indústria e Comércio S.A em 1962 – e duas empresas em nome da Condessa Maria Grazia M. Leonetti, a Companhia Comercial Agrícola Grama, proprietária dos terrenos onde foram construídos o empreendimento Colina de São Francisco e Vilas de São Francisco e outros, e a Companhia São Francisco de Administração e Comercio S. A.

O loteamento Parque dos Príncipes foi o primeiro empreendimento de alto padrão na região, como já foi visto, lançado a mais de 30 anos, porém, só a partir de 1994 que o “condomínio” e a região receberam um grande número de lançamentos edificadas às margens das avenidas Dr. Cândido Motta filho, Av. Politécnica e Av. Martin Luther King.

Os terrenos além de contarem com atrativos naturais como: áreas verdes, e vizinhos como o São Francisco *Golf Club*⁴⁵, Parque Colina de São Francisco,

⁴⁴ Companhia que lançou o Loteamento Parque dos Príncipes.

⁴⁵ Fundado pelo Conde Luiz Eduardo Matarazzo em 1937, caçula dos 13 filhos do fundador das Industrias Reunidas F. Matarazzo. Fonte: Cia Ionian Agricultura Indústria e Comércio S.A.

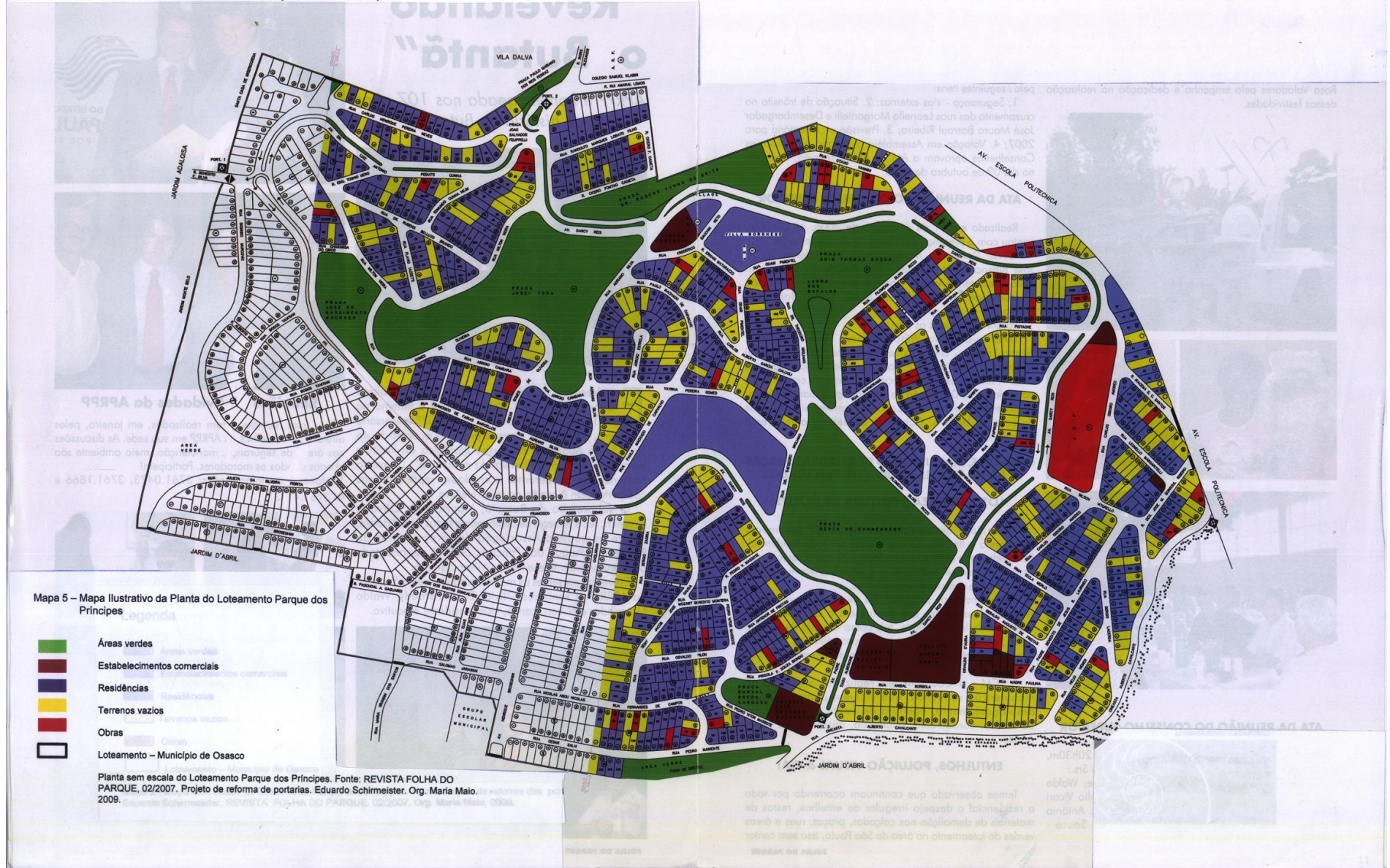
Parque Chico Mendes (Osasco) e Cidade Universitária, foram sendo adensados de forma lenta até a década de 1990.

A valorização do lugar pode ser atribuída, além do diferencial, “condomínio fechado”, a outros fatores principalmente aqueles ligados à localização e pela condição dos proprietários de terras, de reter por longo tempo os terrenos vazios. Em relação a localização e acessibilidade, a área de estudo tem fácil acesso às principais vias de entrada e saída da RMSP, no caso a Av. Escola Politécnica, elo entre a Marginal do Rio Pinheiros com a Rodovia Raposo Tavares e o Anel viário Rodoanel que em breve ligará também estas rodovias à Baixada Santista, sem a necessidade de passar por dentro da cidade de São Paulo.

Temos de lembrar que a infraestrutura referente à rede de serviços se dá também pela própria demanda do lugar. Isso pode ser comprovado pela imagem que ilustra vias de circulação e os equipamentos de serviços de grande porte que servem à região. Lembramos mais uma vez que necessariamente não são construídas para o investimento em si.

O Parque dos Príncipes e a Vila São Francisco tiveram o seu “boom” imobiliário após a aprovação da lei de zoneamento, nº 13.885 de 25 de agosto de 2004, que elevou algumas áreas da cidade a *status* de áreas nobres como Z-1, antes Zona Mista. Outra lei que também favoreceu a construção de empreendimentos horizontais fechados na região foi a Lei de Vilas.

5.1 O Loteamento Parque dos Príncipes



Com o crescimento da mancha urbana e a emancipação do Município de Osasco, que dividiu a Fazenda Jaguaré entre os municípios de Osasco e São Paulo, sendo que uma área equivalente a 475,605,04 m², fica no município de Osasco, de um total de 1.770.303,00 m². Citada por Feraud, (2008)⁴⁶ como um dos principais motivos para criar o loteamento, as constantes ocupações irregulares na propriedade, a Cia. Ionian fez um projeto para a área, surgindo assim o Parque dos Príncipes,

Motivados por uma demanda solvável os proprietários da Ionian, também promotores imobiliários na figura da Teleinvest Participações S.A., ambos com sede na capital paulista, aproveitaram-se da nova cultura habitacional de condomínios fechados distantes do centro, e ofereceram segurança, conforto e amplos espaços aos compradores lançando um loteamento planejado aos moldes dos loteamentos da Cia. City (ver mapa 5). Segundo Feraud (2008), com ruas largas e arborizadas, onde o comprador se comprometia no ato da compra a cumprir os padrões construtivos do loteamento (ANEXO A). Modelo lançado no passado, em São Paulo anteriormente pela Cia. City relatado por Rolnik (2003, p.135).

Porém, o Loteamento Parque dos Príncipes se diferencia dos empreendimentos da Cia. por ter sido lançado totalmente murado, apesar da ilegalidade já vista. O projeto aproxima-se mais do modelo Alphaville, diferenciando-se apenas pelo fato de não conter áreas de serviços planejadas em seu interior, apesar de serem inseridas posteriormente. Sendo uma característica do empreendimento, lotes acima de 450m², os empreendedores, de acordo com o Sr. Olivier, esperavam que fossem vendidos dois lotes por comprador, para que as residências fossem construídas em um e a área de lazer no outro. No entanto, a situação financeira do País, na época do lançamento e nos anos seguintes, não permitiu tal efetivação ficando como lote padrão a metragem de 450m², em sua maioria.

⁴⁶ Olivier Dominique Marie de Feraud, um dos proprietários da Cia. IONIAN, em entrevista na sede da empresa em novembro de 2008.

Seguindo a estratégia de venda dos promotores imobiliários, também proprietários fundiários, foi reservada uma área equivalente a 100.206,49m² (seis das 94 quadras) ao empreendedor. Também foi repassada uma área de 276.167,26m² de área verde sendo que 250.000m² pertencente ao Município de São Paulo e o restante ao município de Osasco. Trata-se de uma área relativamente próxima ao centro da cidade, com 1787 lotes, setenta e nove ruas, 3 avenidas e 10 vielas. Pertencem ao município de São Paulo 1286 lotes (80%) e o restante 501 ao município de Osasco. Destinado à população com poder aquisitivo mais alto e com restrições ditadas em contrato, não foi ocupado de forma rápida.

Em relação às áreas verdes do Loteamento, os 276.167,26m², estão divididas em oito bolsões que são preservados por duas Associações: a Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes (APRPP) e a Associação Residencial Parque dos Príncipes de Osasco (ARPPPO) cujas ações veremos no capítulo que trata especificamente delas.

O Loteamento residencial Parque dos Príncipes teve como propaganda feita pela empresa loteadora, um bairro planejado, murado com portarias e guardas com ocupação exclusivamente residencial.

O Parque dos Príncipes, assim como muitos lugares da RMSP, é fruto do processo de espraiamento da cidade com formação de “vazios”. Como dito anteriormente, foram selecionadas pelos proprietários áreas dentro dos limites do loteamento para futura valorização. Estas áreas foram ao longo de quase trinta anos “vazios” dentro do loteamento esperando pela valorização.

As glebas (vazios) não foram transformadas em áreas comerciais e condomínios verticais graças à Associação dos Moradores que asseguradas pelo contrato de compra e venda, que institui regras de padrão construtivo que proíbem a destinação comercial e residências que não sejam unifamiliares, impediram a verticalização.

Duas associações: 1) Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes e Associação- APRPP e 2) Associação Residencial Parque dos Príncipes Osasco – ARPPO, travaram uma luta jurídica contra as intenções do loteador, no entanto, em uma das glebas reservadas não conseguiram impedir a construção do Colégio Albert Sabin de propriedade da Construtora Godoi e mais tarde uma escola de línguas e uma quadra de tênis. Todos amparados pela legislação que classificava o lugar como Zona-Mista, permitindo assim, a instalação de áreas comerciais.

É curioso que nunca houve, segundo a ARPP⁴⁷, qualquer problema com as três imobiliárias que atuam no loteamento há mais de 30 anos. Sendo elas: a Fujikawa imóveis (30 anos), a Toyama imóveis (24 anos) e a Proinvest Central de Negócios (18 anos). Elas iniciaram suas atividades com a venda de lotes sendo que as duas primeiras, situadas no município de Osasco, durante muitos anos dedicaram suas atividades exclusivamente ao loteamento. A Proinvest Central de Vendas, além do loteamento atuava e atua em toda a Sub-Região Oeste da RMSP, principalmente nos empreendimentos ao longo da Rodovia Raposo Tavares.

A partir dos anos 2000, a Construtora Godoi lançou oito vilas, pequenos condomínios que segundo a Associação de moradores quebram a homogeneidade do loteamento. O loteamento possui praças e pistas para caminhada de mais ou menos 6 km, circulando o perímetro (foto 6). É dotado de segurança particular motorizada e de quatro portarias com segurança, que não são proibitivas apenas monitoradas. Conta também com o monitoramento de câmeras de vigilância, em locais estratégicos.

⁴⁷ Associação de Moradores do Residencial Parque dos Príncipes



Foto 6 – Pista de Cooper. Maria Maio, 2009.

O Parque dos Príncipes é um lugar diferenciado, o monitoramento é realizado por equipes de segurança privadas, que escoltam os moradores quando solicitado. O loteamento é murado em quase toda extensão⁴⁸ (foto 7), possui guaritas em suas 4 portarias, que funcionam como barreiras psicológicas, porém não impedem a mobilidade dos moradores dos bairros vizinhos. Possui também além das floreiras impedindo a passagem de veículos, 3 passagens para pedestres, duas na divisa com o Jardim da Glória em Osasco e uma com o Jardim D’Abril em São Paulo com portões que são trancados após as 20h. Porém, a presença deste aparato identifica o lugar como pertencente a outros, ou seja, aos moradores do loteamento e por tanto inibe e impõe um “ar” proibitivo aos demais. Outra forma de impedir o trânsito de automóveis no interior do loteamento é feito com o fechamento de ruas com canteiros como na foto 8 a seguir.

⁴⁸ A única parte que não tem muros refere-se da portaria da Av. Escola Politécnica e a Portaria junto ao Jardim de Abril, cerca de 700 metros equivalente a 10% do todo.



Foto 7 – Muros na divisa com a Vila Dalva. Maria Maio, 2008.



Foto 8– Rua Helio Nemer com Cintet Alberto Cavalcanti.

As áreas verdes no interior do loteamento (fotos 9 e 10) , são áreas públicas pertencentes aos Municípios de São Paulo e Osasco, portanto pertencentes a toda a população. O que ocorre é que sendo um loteamento cercado com muros e acessos restritos, o seu interior é desconhecido, principalmente porque é praticamente transitado apenas pelos moradores ou por frequentadores das escolas particulares. Em nenhum momento do lançamento o loteamento teve transporte público em suas vias, pensamos ser por falta de demanda, o que de certo modo o torna exclusivo. Estas áreas deveriam estar abertas ao uso da população como áreas de lazer.

Atentos ao descaso do poder público com o bem público, as associações de bairros “adotam” essas áreas em parceria que, nos casos em estudo, “privatizam” praças, parques que deveriam estar à disposição de toda a população, no entanto são tornadas amenidades para uso e valorização dos imóveis de uma pequena parcela da sociedade. Assim acontece com o Parque dos Príncipes, uma Ilha de alto padrão onde bosques de eucaliptos, são complementados com milhares de mudas de espécies da Mata Atlântica que, segundo Santoro⁴⁹(2009), não foram plantadas apenas por consciência ambiental, mas para evitar uma futura ocupação das áreas pelo poder público como veremos no capítulo sobre as ações das associações de bairro.

⁴⁹ Wilson Santoro, presidente da Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes em reunião realizada no dia 06 de agosto de 2009.



Foto 9 – Lagoa dos Búfalos – Maria Maio 2008.



Foto 10 – Praça Josei Toda. Jesus, 2007.

Proprietários de poucos lugares com uma localização tão privilegiada podem se dar ao “luxo” de se sentirem fora do barulho e da agitação da cidade. Esta é uma constatação da autora que reside no local desde 1996 e que tem acompanhado a luta desta parcela da sociedade para mantê-lo diferenciado.

Gostaríamos que não apenas as classes de maior poder aquisitivo pudessem usufruir de lugares apazíveis, com qualidade de vida e com relativa segurança independente do questionamento de ser privado ou público. É indiscutível que esse oásis não é mantido apenas pelo poder público, a ação conjunta de moradores tem uma parcela importante na realidade local. Isso pode ser observado no capítulo sobre as associações de bairros por meio de parcerias com o poder público (foto 11) e por taxas de manutenção pagas pelos moradores.



Foto 11 – Placa da ARPP de preservação das áreas públicas. Jesus, 2002.

Pensar a cidade “administrada” também pelos cidadãos em parceria com o poder público, principalmente por parcelas da sociedade que podem pagar em duplicidade pela melhoria de seus lugares, nos remeteria a hipótese de que o poder público direcionaria essa “economia” para bairros populares, onde a população depende muito mais de obras e serviços públicos. O que presenciamos

é uma parceria entre poder público, associações e setor imobiliário em prol da privatização dos lugares e conseqüentemente e prol de uma segregação imposta.

5.2 A Vila São Francisco

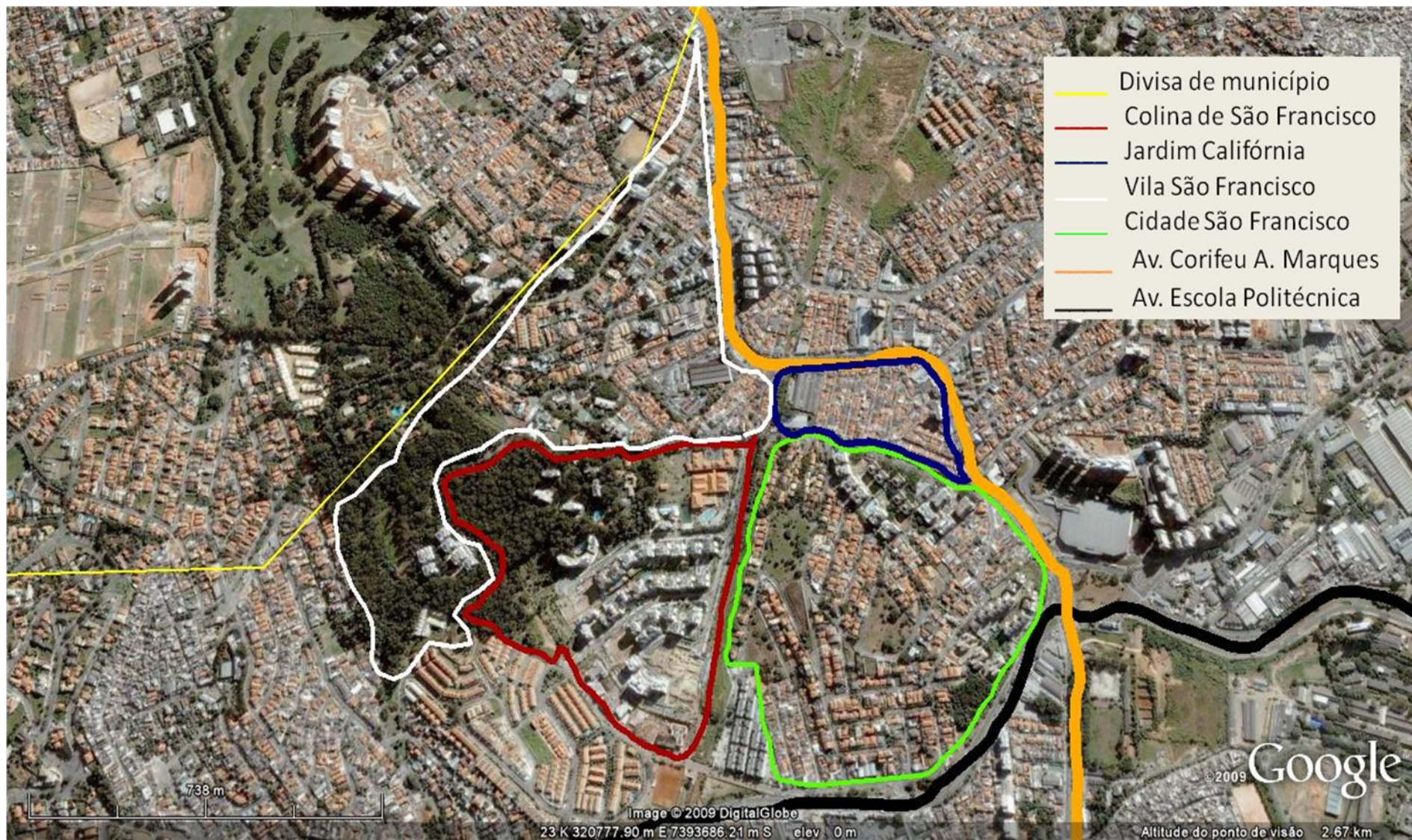


Imagem 5 – Vila São Francisco, Cidade São Francisco, Colina de São Francisco e Vila Califórnia. Fonte: Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

De acordo com dados da Subprefeitura do Butantã, onde hoje é conhecido como Vila São Francisco é a soma de quatro bairros, Vila São Francisco (junto a Av. Corifeu de Azevedo Marques) e divisa com o município de Osasco, Cidade São Francisco, Lado esquerdo da Av. Candido Motta Filho (sentido Osasco), o Loteamento Colina de São Francisco e a Vila Califórnia, conjunto de casas entre a Av. Corifeu de Azevedo Marques e Candido Motta Filho. Para evitar uma inevitável confusão vamos utilizar aqui o termo Vila São Francisco para o conjunto de bairros acima citados, pois assim são conhecidos e explorados pelos agentes imobiliários.

A Vila⁵⁰ São Francisco tem como limites territoriais a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, a Avenida Escola Politécnica, que liga a rodovia Raposo Tavares a Av. Marginal do Rio Pinheiros, Vila Dalva e Jardim Adalgisa no Município de Osasco. Alguns empreendimentos do bairro usufruem da vista da Cidade Universitária, do São Francisco *Golf Club*, e do Parque Municipal Colina de São Francisco, (foto 12). Em referencia a esta placa podemos atestar que ela ficou pouco tempo na portaria do Parque, depois dos serviços prestados não foi colocado no local nenhuma indicação de ali é um parque público aberto a visitação.

⁵⁰ O termo Vila aqui não deve ser associado ao modelo votado na Lei de Vilas.



Foto 12 – Parque Municipal Colina de São Francisco, Av. Cândido Mota Filho. Fonte: Maria Maio, 2007.

Durante várias décadas o bairro conviveu, assim como o Parque dos Príncipes, com grandes terrenos “vazios” (ver imagem 6) a espera de valorização como mercado de reserva. Foi em um desses “vazios” que a Construtora Gafisa lançou o Loteamento Colina de São Francisco.

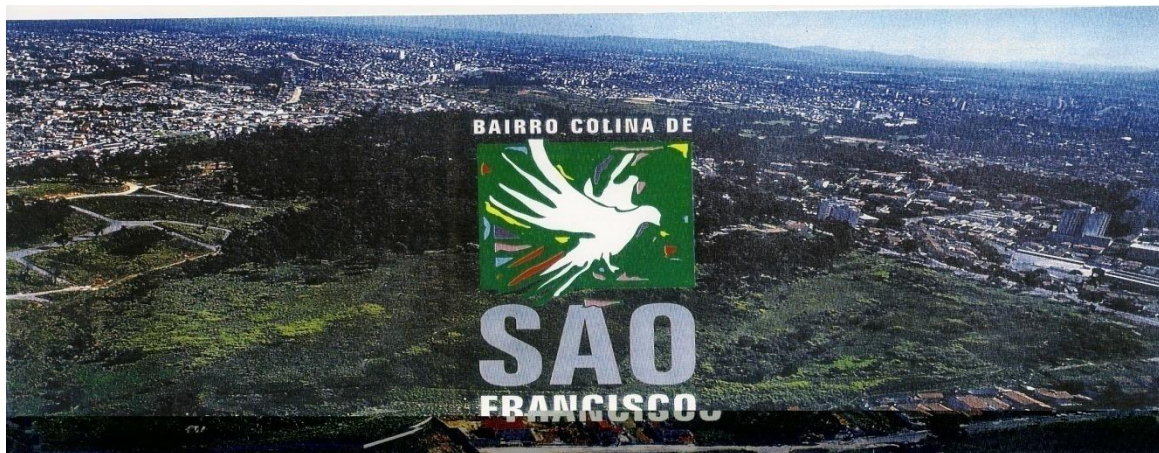


Imagem 6 - Panfleto Gafisa. Propaganda Lançamento do empreendimento em 1996. Imagem doada pela Sr. Yoshio Kawamura (2009).

Até o ano de 1990, segundo o padre José de Oliveira⁵¹, “o bairro era composto apenas pelo conjunto de casas que margeia a avenida Corifeu de Azevedo Marques e poucas propriedades do lado esquerdo da Av. Candido Motta Filho, as propriedades dos fundadores e outras poucas construções”. Cabe notar que há do lado esquerdo da Av. Candido Motta Filho, sentido Osasco, construções, de alto valor construtivo anteriores a este ano, a partir do qual podemos pensar já ditar o destino elitizado do bairro.

Atualmente presenciamos a verticalização, ocupando o lugar das áreas verdes restantes e sendo valorizadas pelas mesmas.

No caso da Vila São Francisco os proprietários fundiários, também herdeiros do Conde Francisco Matarazzo representados pela empresa Cia. Comercial e Industrial Grama S. A. fizeram o loteamento do bairro. No início, junto a Av. Corifeu de Azevedo Marques em seu lado direito em direção a Osasco, ainda é marcado por pequenas casas geminadas comercializadas pela Cia. Urbanizadora Continental, a mesma do Parque Continental. O contrário pode ser observado no lado direito da Av. Dr. Candido Motta Filho, onde durante muito tempo foi um grande vazio, salvo algumas residências de médio a alto padrão, como a propriedade dos loteadores, (imagem 7) e a capela de São Francisco de Assis também construída pelos loteadores na década de 1970.

⁵¹ Padre da Paróquia do Jaguaré, à qual pertence a capela de São Francisco de Assis., em entrevista concedida a *Revista da Associação dos Lojistas do Continental Shopping Center*. Nº 2 – Maio 2007.



Imagem 7 – Propriedade da Família Matarazzo, Av. Candido Motta Filho, 2009.
 Fonte: Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

A diferença entre as companhias loteadoras, Ionian e Grama, na produção dos lugares em questão, está no tipo de empreendimento lançado. O Parque dos Príncipes foi lançado um único loteamento horizontal “fechado” com projeto e comercialização dos proprietários fundiários. O que é atualmente conhecida como Vila São Francisco é um mix de loteamentos⁵², Vila São Francisco, Vila Califórnia, Cidade de São Francisco e Colina São Francisco. A Cidade de São Francisco, Foto 13, e a Vila São Francisco foram lançamentos de lotes onde os compradores não se comprometiam com normas de construção. A Vila Califórnia por sua vez foi um projeto da Companhia Urbanizadora Continental com casas térreas e pequenos sobrados junto a Av. Corifeu de Azevedo Marques.

Apesar de ser um bairro antigo, predominantemente horizontal, teve o seu *glamour* imobiliário apenas com o lançamento, em 1996 do Loteamento Colina de São Francisco, com 230 mil m², na área deixada como reserva de mercado,

⁵² Vila São Francisco, Cidade São Francisco, Jardim Califórnia, e Colina São Francisco.

com condomínios verticais da empresa Gafisa⁵³ (foto 14), nos terrenos da Cia. Comercial e Industrial Grama S. A.



Foto 13 – Bairro Vila São Francisco ou cidade São Francisco, loteamento anterior a 1980. Maria Maio 2009.



Foto 14 – Condomínio Colina de São Francisco. Fonte: Maria Maio, 2007.

⁵³ Empresa líder no mercado de imóveis de alto padrão na Região Sudeste. Ver capítulo IV – A ação dos proprietários e promotores imobiliários.

5.3 A Ação dos Proprietários Fundiários e dos Promotores Imobiliários

Os bairros em questão são lugares onde os agentes imobiliários atuam de forma ostensiva, com lançamentos de condomínios verticais e vilas de casas. Localizados na Zona Oeste do Município de São Paulo, na divisa com a cidade de Osasco, eles perpassam os limites físicos, já que muitos empreendimentos localizados fora do bairro passam a “vender” a valorização do lugar alargando os limites até o local do empreendimento. Temos como exemplo um empreendimento localizado no Município de Osasco o INNOVA SÃO FRANCISCO, fruto da parceria entre a construtora Camargo Corrêa e a Construtora Rodobens que têm como estratégia de venda o “alargamento” da Vila São Francisco que encontra-se no município de São Paulo separados por outros bairros. Outro empreendimento, o Collina Parque dos Príncipes, da Construtora Setin no Jardim do Lago, também lança mão da identidade do vizinho “loteamento Parque dos Príncipes” para qualificar o empreendimento como parte do Loteamento.

O “alargamento” do bairro que ultrapassa os limites físicos entre bairros e até municípios como citado no exemplo acima é explicado por Trevisan (2006), explicitando o conceito de “zona de valor” utilizado pelo mercado imobiliário, que é diferente do conceito de bairro utilizado na Geografia ou na Sociologia, que tratam o bairro como uma territorialidade do morador. Para o mercado imobiliário trata-se, segundo ele, de “uma região onde existe certa homogeneidade de percepção de valor pelo mercado” (TREVISAN, 2006, p.32), ou seja:

O nome da zona de valor é usado para dar prestígio ao local, motivo pelo qual se costuma utilizar nomes de bairros valorizados para áreas adjacentes, como “Morumbi” ou “Saúde” são utilizados para áreas às vezes um pouco distantes dos bairros com estes nomes.

Portanto as “zonas de valor” são usadas pelo setor imobiliário para a valorização de lugares selecionados para os novos empreendimentos sejam eles no mesmo bairro ou até mesmo em outro município. Unidos pelo

crescimento da metrópole, esses lugares se tornam, por meio da vizinhança, também um lugar de *status* e passam a ser lugares de concentração de residências de alto padrão. Para atender a demanda os lugares exigem uma forma homogênea, e para que esta homogeneidade não seja quebrada é necessário que o não “pertencente”, o caso das favelas, seja retirado do entorno.

Isso ocorre com frequência conforme artigos do jornal *Folha de São Paulo*⁵⁴ que dão destaque para a promoção de “limpeza urbana” por parte das construtoras, que fazem a revitalização do bairro e a “urbanização”. Negociam também por meio de pagamentos a saída dos moradores das favelas⁵⁵ dos arredores de seus empreendimentos como foi o caso da Gafisa que ofertou R\$ “15mil para que 38 famílias – 120 pessoas, das quais 47 crianças da favela na Av. Nações Unidas – deixassem a área ocupada”. O empreendimento no caso é de três torres de 22 andares com apartamentos no valor de R\$ 280mil a R\$ 400mil. Fato também ocorrido no loteamento Parque dos Príncipes em que um acordo entre construtoras e associação de moradores também pagou para a retirada da Favela Córrego do Espanhol como veremos adiante.

⁵⁴ Artigos no Caderno Cotidiano de 17 de junho de 2007.

⁵⁵ *Ibidem*, 20 de dezembro de 2007.

6 IDENTIFICANDO OS AGENTES IMOBILIÁRIOS

O setor imobiliário reflete a estabilidade financeira da década de 1990, período em que houve segundo Campos (2008, p. 79), “queda da inflação e juros, o aumento da renda familiar, a melhoria das contas externas e risco país”, e também a maior oferta de crédito imobiliário.

A partir de 2006 algumas empresas do setor passaram a negociar suas ações na Bolsa de Valores de São Paulo(Bovespa). Dentre elas a Gafisa S/A e a Rodobens Negócios Imobiliários S/A, sendo que a Gafisa, é a terceira maior empresa do setor em valor de mercado (CAMPOS, 2008, p.79).

Os agentes imobiliários que têm uma atuação significativa na área de estudo são: Gafisa S/A, Camargo Corrêa Desenvolvidores Imobiliários, Construtora Godoi, Setin Empreendimentos Imobiliários e Rodobens Negócios Imobiliários S.A. São empresas de grande porte conforme tabela 1, abaixo, indicativa da posição de cada uma delas no *ranking* das construtoras.

Tabela 1 - Ranking* Geral das Construtoras – Ano Base 2008

Posição	Construtora	% Mercado
3	Gafisa	3,39 %
17	Rodobens	1,21%
18	Setin	1,29%
25	Camargo Corrêa	0,8%
152	Godoi	0,9%

* Os *rankings* referem-se à Região Metropolitana de São Paulo, incluem todos os lançamentos residenciais (verticais e horizontais) e todas as unidades (tipo e cobertura), bem como todos os lançamentos de prédios de escritórios. Fonte: Embresp (2009). Org. Maria Maio.

6.1 A Gafisa S/A

A Gafisa S/A⁵⁶ é uma das incorporadoras e construtoras líderes no mercado brasileiro. Criada em 1954, concluiu cerca de 950 empreendimentos e construiu quase 10 milhões de metros quadrados. Sediada em São Paulo, atua em todas as regiões do Brasil, para atender a todos os segmentos de mercado.

A Gafisa, em 2006, passou a negociar suas ações na Bolsa de Valores de São Paulo, e no início de 2007, entrou também para a Bolsa de Nova York. Desenvolve empreendimentos residenciais por intermédio das marcas: Gafisa, AlphaVille⁵⁷, Fit⁵⁸, Bairro Novo e Cipesa⁵⁹ e Tenda⁶⁰. A comercialização dos imóveis tem o apoio da subsidiária Gafisa Vendas⁶¹.

A Gafisa por meio das marcas Fit e Tenda insere o grupo na construção de imóveis para atender ao público de baixa renda, seguimento que promete grandes lucros com projetos populares do governo federal como o “*Minha Casa, Minha Vida*”.

⁵⁶ Dados Embraesp, 2009.

⁵⁷ A marca AlphaVille nasceu há 34 anos, com o primeiro empreendimento implantado na cidade de Barueri, região metropolitana de São Paulo, inaugurando um novo conceito de moradia no país. Herdeira da marca pioneira, a AlphaVille Urbanismo foi fundada em 1995, consagrou-se como referência em desenvolvimento urbano planejado e tornou-se a maior incorporadora brasileira de condomínios horizontais de alto padrão. A empresa está presente hoje, em 36 cidades de 17 estados brasileiros. Fonte: AlphaVille urbanismo, 2009.

⁵⁸ A Fit de acordo com a revista exame de 01/09/2008, iniciou suas operações em março de 2007, e adquiriu (1º/9) a compra da construtora Tenda por meio da Fit Residencial, atua junto ao público de baixa renda. O segmento, apesar de concentrar a maior parte da demanda potencial do país, é um dos mais arriscados do setor, uma vez que engloba a população mais impactada pela elevação dos juros e da inflação. Fonte: *Revista Exame*, 2009.

⁵⁹ A Cipesa atua no mercado em Alagoas, trazendo dois fortes grupos empresariais em sua composição acionária: Gafisa, e Tércio Wanderley, um dos maiores produtores de açúcar e álcool do país, com larga experiência na construção civil. Fonte Cipesa, fevereiro de 2009.

⁶⁰ A Tenda foi fundada em 1969 no Estado de Minas Gerais com foco exclusivo no segmento popular. Disponível em: < [www.http://gafisa.com.br](http://gafisa.com.br) > . Acesso em: 02 de março de 2009.

⁶¹ A Gafisa Vendas nasceu em São Paulo, em setembro de 2006, Trabalha com equipes de vendas terceirizadas, a Gafisa Vendas iniciou o processo de expansão de suas operações e hoje já está presente em 7 estados brasileiros.

Em entrevista⁶² no ano de 2007 Wilson Amaral, presidente da companhia, prevê que os imóveis de médio e médio-baixo padrão devem apresentar forte potencial de crescimento do setor imobiliário nos próximos 5 anos e ocupar a maior parte dos negócios da Gafisa a longo prazo. Acrescenta também que isto será possível “ por conta da maior oferta de financiamento que os bancos comerciais e a Caixa Econômica Federal têm disponibilizado para estes setores”. O presidente também argumenta que o desinteresse do setor imobiliário nas construções para a população de baixa renda se dá pelo fato do setor bancário concentrar os financiamentos até recentemente “muito no médio e alto padrão”.

A Gafisa de acordo com a mesma entrevista já teve o seu primeiro lançamento voltado para este setor. Foi um projeto desenvolvido em conjunto com a Caixa, no mês de março (2007) lançado no bairro do Jaçanã, em São Paulo. Porém para atender as classes C,D,E é necessário mais terreno para ele seja barato e justifique o preço competitivo para o segmento, então, para que isso possa acontecer, são necessárias áreas mais distantes de São Paulo.

Nos lugares em questão a Construtora usando a sua marca consagrada a construção de imóveis de alto padrão, GAFISA S/A, lança em 1996 o Loteamento Colina São Francisco, na Vila São Francisco, um empreendimento vertical com 54 torres e um centro comercial, com um pequeno *shopping* e uma academia de ginástica de grande porte. Empreendimento que apresentou de acordo com a Associação Amigos da Cidade de São Francisco e pelo Movimento Defesa São Paulo várias irregularidades não fiscalizadas pela subprefeitura do Butantã. Questões estas apresentadas no capítulo: Associações de Moradores.

⁶²Concedida a Gustavo Kahil do Infomoney em I, em 03 de julho de 2007.

Na área institucional, área a ser cedida pelo empreendedor ao município para fins sociais, foi preservado uma parte da área verde e fundado o Parque Colina de São Francisco, entregue em 02 de março de 2007 ao Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE e aberto à visitação.

Estes empreendimentos provocaram mudanças importantes na região como um todo. Além do adensamento populacional e conseqüentemente o alto fluxo de veículos que acabou com a tranqüilidade dos moradores do bairro. Segundo a Sociedade Amigos de Bairro Cidade de São Francisco – SACSF o problema é maior devido a construção ilegal da Academia RUNNER, além de inúmeros problemas relacionados com o canteiro de obras, que veremos no capítulo Associações de Bairros.

Apesar de todos os problemas advindos da construção do empreendimento provocou também uma supervalorização dos imóveis e o surgimento de um corredor comercial as margens da Av. Candido Motta Filho.

A Gafisa, do projeto inicial de 54 torres, de acordo com a associação dos Condomínios do Colina de São Francisco, entregou 35, e de acordo com a tabela 2 a seguir, foram entregues 13 condomínios, além do Terras de São Francisco, um loteamento lançado no município de Osasco.

Tabela 2 – Condomínios Lançados pela Construtora Gafisa no Loteamento Colina de São Francisco.

Condomínios atuais	Nº. Torres	Nº. aptos
San Diego/Pedro/Rafael	3	96
Piazza Del Sole:Damiano/Giovani/Filipo	3	48
Santa Clara/Inês	2	64
Santa Elisa/Marcelina	2	64
San Antonio/José	2	64
Benne Sonanz- Nemus/Oris/Saltus	3	48
San Sebastian/Paolo	2	64
San Carlos/Luigi/Marco	3	96
Santa Bárbara/Mônica	2	64
Vila das Flores/Petúnia/Girasol	2	64
Liberty-Way/Plaza/Place/Life	4	116

Veti Vita-Atis/Lenitas/Amans	3	48
Saint Etienne-Confort/Space/Moder/Actuel	4	128
Sub-Total	35	964
Condomínio a serem entregues		
Santorino-Fira/Georgio/Kamari/Perissá	4	
Paradiso-Estelato/Aurora/ Giardino/ Naturale	4	
Acácia-Margarida/Violeta/Gérbera/ Hortência/Carmélia/Iris	6	192
Prímula-Amarílis/Orquídea/Bromélia	3	96
Dalia-Jasmim/Tulipa	2	68
Total	54	1320

Fonte: Associação dos Condomínios Colina de São Francisco. Org. Maria Maio, 2009.

Podemos ver na Imagem 8, a concentração dos edifícios e o São Francisco Center *Shopping onde encontra-se a academia de ginástica Runner*, que segundo moradores é a grande vilã do aumento do trânsito e de ter sido construída de forma irregular. Segundo o Sr. Yoshio Kawamura⁶³, morador do bairro desde a década de 50. No projeto inicial da academia não constava o complexo de piscinas e portanto, de acordo com o projeto, não interferia muito no fluxo viário do lugar.

O Loteamento composto por condomínios horizontais denominados Vilas de São Francisco, empreendimento da Construtora Marvin, Cofer e Eluba, faz fundos com o Colina, um empreendimento com 400 casas geminadas com preço inferior aos condomínios verticais vizinhos. Este empreendimento faz divisa também com bairro de residências autoconstruídas, onde existe a favela da Vila Dalva, o que nos leva a crer que este empreendimento serve também para manter o padrão do entorno.

O Loteamento Colina, por ser um loteamento, conforme já visto não pode ser fechado, apesar de ter nos primeiros anos cancelas e seguranças que impediam a entrada de não moradores, porém assim como o Parque dos Príncipes atualmente é monitorado por câmeras e contém guaritas em suas duas

⁶³ Morador Vila São Francisco, em entrevista no dia 10.08.2009.

portarias. O condomínio Vilas de São Francisco, de certa forma “blinda” o Colina de São Francisco, mantendo-o isolado.



Imagem 8 – Concentração de torres Loteamento Colinas de São Francisco. Fonte: Google earth. 2009. Org. Maria Maio 2009.

Contrapondo a grande verticalização do Colina São Francisco, a Gafisa lança o Terras de São Francisco, em frente ao São Francisco *Golf Club*, porém neste caso a Vila São Francisco é utilizada como “zona de valor”, pois apesar da grande identificação com a Vila o empreendimento encontra-se no Município de Osasco, que apesar de estar muito próximo não pode ser identificado como Vila São Francisco. São terrenos de alto padrão de 360 a 1000m². Totalmente murado e com rede de fiação subterrânea. O preço de um terreno no ano de lançamento era de R\$ 500mil para um lote de 360m².

O empreendimento Terras de São Francisco em seu lançamento tinha como *marketing* a vista para o campo de *Golf*, porém lançou no ano seguinte duas torres com apartamentos tipo duplex com preços acima de R\$800mil, tirando a vista dos terrenos como podemos ver na imagem 9. Em visita ao estande de vendas não relataram se mais torres serão construídas no lado oposto.

A Gafisa com o empreendimento Colina São Francisco, iniciou o ciclo de empreendimentos de alto padrão verticalizados na região. Após o seu lançamento, a região, que como vimos nos capítulos anteriores, tinha certo direcionamento para alocar as classes de maior poder aquisitivo, tem agora de certa forma um corredor de empreendimentos de médio/alto padrão até os bairros elitizados de Osasco, Jardim Adalgisa, Vila Campesina e Parque dos Príncipes partindo da Av. Politécnica e Rua Candido Motta Filho.



Imagem 9 – Terras de São Francisco, Av. Dr. Martin Luther King, Osasco. Fonte: Google Earth 2008. Org. Maria Maio.

6.2 A Construtora Setin

Com mais de 30 anos no mercado imobiliário⁶⁴, atuando nas áreas de incorporação e construção de empreendimentos residenciais, comerciais e hoteleiro a Construtora Setin⁶⁵ iniciou suas atividades em 1970, com a construção de casas populares na Zona Leste da capital paulista. A partir de 2003, atenta nas tendências de mercado, retomou a construção de condomínios residenciais de alto padrão.

Em relação aos empreendimentos na Zona Oeste, o primeiro lançado na região foi o Collinas Parque dos Príncipes que vendeu 85% das unidades com perfil de classe média alta com apartamentos de 150 a 230m² em menos de 5 meses.

De acordo com Denevaldo Setin⁶⁶, diretor de novos negócios da empresa, a aposta da construtora na região Oeste, em particular, no Jaguaré é grande. Suas palavras reforçam o processo de produção e reprodução do espaço em áreas onde havia um predomínio industrial. A empresa de acordo com Setin (2007):

conta ainda com um estoque de terrenos de mais 40 mil metros quadrados para futuros lançamentos. São áreas antes ocupadas por indústrias, uma delas, a antiga unidade da Ambev, além de galpões. No espaço, há planos de serem levantados outros três empreendimentos que, a princípio, devem oferecer unidades entre 75 a 230 metros quadrados, todos com perfil de classe média.

O empresário cita ainda os altos investimentos em infraestrutura que poderão vir ligados a uma previsão da linha de metrô ao Jaguaré e ao que ele

⁶⁴ Dados Construtora SETIN.

⁶⁵ No ano passado a empresa foi vendida para a incorporadora Klabin Segal, que foi mais uma empresa a não resistir a crise mundial provocada pelo mercado imobiliário norte americano. A Klabin Segal por sua vez em abril do corrente ano foi vendida A Klabin Segall foi vendida para a Agra Empreendimentos Imobiliários e sua controladora, Veremonte Participações. Os administradores Sérgio Segall, Oscar Segall e Antonio Setin permanecerão na empresa e assinaram termos de não concorrência até 2014.

⁶⁶ Em entrevista a Folha *on line* em 16 de outubro de 2007.

chamou de “pólo de desenvolvimento tecnológico” ligado ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, que possui cerca de 170 empresas incubadas.

O primeiro empreendimento na região, as 6 torres de 28 andares do Collinas (foto 14) Parque dos Príncipes, com data de entrega para janeiro de 2010, ocupa o espaço antes ocupado pela indústria de plásticos Metalma. (Imagem 10).



Imagem 10 - Terreno da antiga indústria de plásticos Metalma. Imagem Google Earth, 2007. Org. Maria Maio.

O empreendimento, segundo o *marketing* de vendas, possui em seus últimos andares vista da Cidade Universitária e do Parque Vila Lobos, pois tem a sua frente um empreendimento: o Loteamento Parque dos Príncipes que é estritamente residencial e horizontal. Se por um lado, possui vizinhos tão ilustres possui também como vizinhos os prédios do Cingapura; Jardim do Lago,

que abrigaram moradores de várias favelas, como as favelas Real Parque e do Córrego do Espanhol.



Foto 15 – Condomínio Collinas Parque dos Príncipes. Maria Maio, 2009.

A Setin em parceria com outra construtora – a Godoi – e Associação dos Moradores do Parque dos Príncipes por meio de compra de barracos conseguiu retirar do entorno a favela Córrego do Espanhol, fato a ser detalhado no capítulo sobre as associações de moradores.

6.3 - Construtora Godoi.

Em relação as demais construtoras a Construtora Godoi é a que apresenta menor pontuação no ranking da Embresp. Porém a sua atuação na região Oeste e principalmente no Parque dos Príncipes é relevante.

Em entrevista a Folha do Parque⁶⁷ o Sr. Gisvaldo de Godoi, proprietário da Construtora Godoi e do Colégio Albert Sabin⁶⁸ fala porque escolheu a região para a atuação. Segundo Godoi (2007), “a escolha foi pela região do Butantã, onde o Parque está inserido, onde a empresa teve sua primeira obra. Desde então, nossas empresas já construíram mais de 6.000 unidades residenciais das quais 196 estão no Parque dos Príncipes”.

A construção do Colégio de acordo com Godoi teve o apoio dos loteadores, no caso a Cia Ionian, porém com a desaprovação dos moradores mais antigos do loteamento que temiam o aumento de veículos transitando no loteamento.

A construtora, nos últimos cinco anos, concluiu oito empreendimentos, conjuntos de vilas, no Parque dos Príncipes e dois na região da Vila São Francisco. As casas tem metragem que vão de 170m² a 500m² com custo de R\$ 350mil a R\$ 900mil de acordo com o diretor comercial da empresa, Renato Marques Godoi. Em relação a demanda por este perfil de imóvel, Renato afirma que as unidades foram vendidas no prazo de 60 dias da data de lançamento.

Os empreendimentos da Construtora Godói ocupam as glebas reservadas ao loteador e esta enfrentou problemas para a aprovação de seus projetos dentro dos limites do loteamento em razão do contrato de compra e venda dos lotes que proíbe a construção de unidades que não sejam unifamiliares. Depois de muita negociação e processos no âmbito jurídico, a Construtora entrou em acordo com a Associação de moradores, cedeu um terreno para a construção da sede, e deu início as obras.

Os empreendimentos ocupam quatro glebas reservadas ao loteador. Os condomínios construídos são: Casa de Grimaldi; Casa de Orleans; Casa de Bragança; Casa de Bourbon; Casa de Windsor, Casa de Valença; Villa

⁶⁷ Orgão oficial de divulgação da Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes.

⁶⁸ Colégio particular situado com duas unidades:Primeira na Av. Darcy Reis, no Loteamento Parque dos Príncipes e a segunda na Vila São Francisco.

Borghese. Na Vila São Francisco foram lançados mais dois condomínios horizontais: o Golf Life e o Maison São Francisco Imagem 11.

A construção das Vilas quebrou a homogeneidade do loteamento com lotes com metragem mínima de 450m² e baixa densidade demográfica. Todas as vilas estão situadas no município de São Paulo, Imagem 12.



Imagem 11 – Condomínios da Construtora Godoi na Vila São Francisco. Google earth. Org. Maria Maio 2009.



Imagem 12 – Condomínios da Construtora Godoi no Parque dos Príncipes. Google earth. Org. Maria Maio 2009.

6.4 A Construtora Camargo Corrêa Desenvolvidores Imobiliários

A Construtora Camargo Corrêa Desenvolvidores Imobiliários (CCDI) é uma das empresas do Grupo Camargo Corrêa. O grupo tem sua origem em 1939 no ramo da construção. Atualmente atua em 20 países e é um dos maiores conglomerados empresariais do Brasil.

O segundo grupo da empresa⁶⁹, tem atuação diversificada e está estruturado nas seguintes divisões de negócios: Engenharia e Construção; Cimento; Calçados; Têxteis; Siderurgia; Concessões; Incorporação; Meio Ambiente e Corporativa.

O setor de Engenharia e Construção esteve sempre à frente de grandes obras de infraestruturas no país, entre elas: a ponte Rio-Niterói, a usina Hidrelétrica de Tucuruí, o metrô de São Paulo e o Aeroporto Internacional de Guarulhos. Atualmente atua em obras do Rodoanel e da nova linha do metrô (amarela) na capital paulista.

No setor de Concessões, o grupo participa da Energia e da Companhia de Concessões Rodoviárias (CPFL), que estão listadas no mercado da Bolsa de Valores de São Paulo. Controla também a A-port, empresa de gestão aeroportuária recém-criada para atuar na América Latina e Caribe.

A CCDI é o braço do grupo no setor de incorporação de imóveis residenciais e comerciais também com ações na Bovespa. No seguimento de imóveis econômicos, a CCDI atua por meio de sua controlada a HM Construção, que por sua vez está atenta ao projeto do Governo Federal “*Minha Casa Minha Vida*” com financiamento da Caixa Econômica Federal, com a qual assinou o primeiro contrato da Região Metropolitana de Campinas, com famílias do município de Cosmópolis.

⁶⁹ Grupo Camargo Correa, 2009.

Trata-se do empreendimento Residencial Cosmópolis, que possui 230 unidade, com investimento de R\$ 10,3 milhões. Durante o evento, a Caixa também assinou contrato de antecipação de capital de giro com a Construtora HM Engenharia, para financiar parte do empreendimento. Foi o primeiro contrato desta natureza assinado no País. Estes contratos nos remetem às negociações entre o setor imobiliário e o Estado, nos quais não parece importar o viés político de quem está no governo, pois as empresas do setor imobiliário criam novos braços empresariais e seguem atuando ao longo dos anos, principalmente aquelas ligadas à implantação de infraestruturas.

A CCDI voltada para o mercado de alto padrão, com o conceito de moradia que associa conforto, privacidade e localização privilegiada, tem seus grandes empreendimentos neste perfil voltados para a zona Oeste da cidade, com lançamentos no bairro Jardim Sul e Pinheiros e os empreendimentos na Vila São Francisco e Osasco.

Os empreendimentos na região em estudo têm em seu projeto o conceito acima citado, em que podemos ressaltar a localização privilegiada. Os empreendimentos *Maria Vogt (Imagem 13)* e *Forte do Golf (foto 15)*, e *Innova São Francisco* estão localizados no município de Osasco, porém são comercializados como pertencentes à Vila São Francisco – aproveita-se da “zona de valor”.

São empreendimentos, *Marilia Vogt* e *Forte do Golf* de alto padrão; ambos com muros e vista para o Campo de *Golf*.

O condomínio *Marilia Vogt* além do campo de *golf* tem como vizinhos o SPA São Francisco, a residência dos loteadores da região e outros empreendimentos de alto padrão, além é claro da Vila São Francisco, Parque Colina de São Francisco e *Shopping Continental*.



Imagem 13 – Imagem ilustrativa do empreendimento Marília Vogt. Fonte: Camargo Corrêa (2009).



Foto 16 - Condomínio Forte do Golf – Osasco. Maria Maio, 2008

A área ocupada pelo empreendimento Forte do Golf é de 63.000m² (foto 16). Segundo propaganda de venda é equivalente a “seis quarteirões, com 95% de área livre, ou seja, 59.000m² de lazer, saúde, conforto e bem estar”. São sete torres com 20 andares e apartamentos de 125m² com 3 dorms. (3 suítes), 170m² com 4 dorms. (2 suítes) e 227m² 4 dorms. (4 suítes). Este empreendimento em área nobre de Osasco tem a seu favor o bairro vizinho, o Jardim Santo

Antoninho, bairro horizontal e consolidado, constituído por sobrados e casas térreas geminadas construídas na década de 1970. Este bairro conta com várias ruas fechadas e controladas.

Outros empreendimentos da Construtora Camargo Corrêa é o Innova São Francisco e o Innova Blue, situados no Jardim Umuarama em Osasco. Estes, contam ainda com a parceria da Construtora Rodobens.

Tem como vizinhos a Gráfica do Banco Bradesco e o Intervillages da Gafisa. Estes empreendimentos também fazem uso da chamada zona de valor – as obras estão em andamento. Inclusive, foi construída pela Camargo Corrêa uma Avenida, a Estados Unidos, que faz a ligação entre a Av. Bussocaba, Padre Vicente Melilo e os Bairros Adalgisa e Vila São Francisco, portanto uma ligação direta com a área de valor.

A região deste empreendimento, nas décadas de 1950 e 1960 também foi área de grandes empreendimentos. O banco Bradesco S/A fundou a Cidade de Deus e a sua Gráfica, o que valorizou em muito os imóveis no entorno. O impacto desta vez será maior no que diz respeito ao fluxo de tráfego, pois a região já tem vários gargalos, a sede e fundação do Banco Bradesco, a Faculdade Unifieo e o centro de Osasco com grandes redes de hipermercado e *shoppings*. As mesmas infraestruturas que valorizam o lugar podem também ser motivos de saturação.

O empreendimento conta com um prazo longo, 400 meses, ou seja, 33 anos, para pagamento e tem como característica metragem entre 50 e 60m². Em seu projeto consta 12 torres de 18 andares, sendo 8 unidades por andar, 2 e 3 dormitórios (1 suíte), área de 50 a 65m², 1 vaga de garagem. Somam um total de 1690 unidades segundo dados da empresa. Por se tratar de um empreendimento de alto adensamento com certeza trará grandes problemas futuros de circulação de veículos. Atualmente a região da Av. Candido da Motta Filho, da Av. dos Autonomistas e da Av. Corifeu de Azevedo Marques já enfrenta grandes congestionamentos em períodos de picos e estes empreendimentos somados ao

precário transporte público causarão impactos negativos de grande monta à região.

6.5 A Rodobens Negócios Imobiliários S. A.

Assim como a Camargo Correa a Rodobens é um Grupo empresarial importante no Brasil. De acordo com os dados da empresa⁷⁰, teve o início de suas atividades em 1949, na cidade de São José do Rio Preto (SP), a partir de uma concessionária de ônibus e caminhões. Além de sua liderança em distribuição de veículos e em administração de consórcio de caminhões em todo o Brasil, tem atuação diversificada: automóveis e motocicletas, seguros, financiamentos automotivo, incorporação, construção, financiamento e consórcio de imóveis.

As atividades das Empresas Rodobens no setor imobiliário tiveram início há 23 anos em Cuiabá, no Estado do Mato Grosso, inicialmente como um departamento atuando na construção de empreendimentos para as empresas do grupo e, posteriormente, em incorporações imobiliárias.

A constituição da Rodobens Negócios Imobiliários se dá em 1991, e no período de 1991 a 1999, 85% das unidades lançadas pela companhia eram de prédios de apartamentos. A partir de 1997, além da incorporação e construção de edifícios de apartamentos, a Companhia passou a atuar também na realização de condomínios fechados de casas e, no período entre os anos de 2000 e 2006, 50% de suas unidades lançadas foram de condomínios fechados de casas.

Desde a sua fundação em 1991, a companhia lançou 97 empreendimentos em 40 cidades de 9 estados brasileiros (SP, MG, RJ, PR, RS, CE, MT, SC, BA), totalizando mais de 25 mil unidades e mais 2,5 milhões de m² de área construída.

⁷⁰ Rodobens, 2009.

No seguimento de casas populares, a empresa conta com os programas de casa própria, Moradas e Terra Nova, que vão ao encontro do programa do governo federal, assim como a Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliários.

No Terra Nova há prédios de apartamentos e casas em condomínio fechado com área de 47m² a 67m², sendo que apenas a de menor metragem atinge o programa do governo. Por outro lado o Moradas é para o público de 3 a 5 salários mínimos com área de 46 a 66m² e atinge por completo o programa do governo, “*Minha Casa, Minha Vida*”. De acordo com a RODOBENS (2009), o Moradas é:

um novo conceito de moradia em condomínios fechados de casas e que apresenta alto valor agregado em termos urbanísticos e atualidade de projetos. São condomínios entregues com infraestrutura urbana completa, áreas de lazer, segurança, jardinagem e muitas áreas verdes, e usualmente disponíveis apenas em empreendimentos mais sofisticados.

Abaixo (Imagem 14) alguns exemplos dos empreendimentos oferecidos pela empresa, que podem ser visitados no sítio da empresa na rede mundial de computadores.



Imagem 14 – ilustrações dos condomínios oferecidos para a população de baixa renda.

É notória a parceria entre o Governo, aqui no caso do nível federal, com os promotores imobiliários, pois o programa do governo foi lançado a menos de um ano e as empresas já podem oferecer empreendimentos com números de unidades tão grande. Podemos notar que o programa é altamente rentável e seguro para o setor imobiliário, pois o governo oferece ao setor todas as seguranças. O Estado entra com o terreno e todos os incentivos fiscais e ainda garante capital de giro. Realmente as empresas do setor vão adotar o programa, aliás, já o adotaram quando se voltaram para o mercado de construção de imóveis para a população de baixa renda.

Voltando à área de estudo, a empresa como visto antes, tem parceria com a Camargo Correa Desenvolvidos Imobiliários os empreendimentos Innova São Francisco e o Blue Innova. Segundo o material de propaganda terá o maior complexo aquático da região. O Blue Inova terá 6 torres, apartamentos com áreas de 65m² a 74m², 840 unidades.

Somadas às unidades do Innova São Francisco, são 2540 unidades a serem construídas no mesmo quarteirão como podemos ver na imagem 1.5.

Outro empreendimento na Região é o Bosque São Francisco, na Rua Conde Luiz E. Matarazzo, atrás do Parque Colina São Francisco. Este empreendimento possui 6 torres de 12 andares, e 4 dormitórios com área de 90 a 140m², somando 204 unidades. São apartamentos com valor entre R\$ 540.000 a R\$700.000.

A localização (imagem 16) deste empreendimento é talvez a melhor de todos da região, tem vista para o Parque Colina de São Francisco e fica em uma rua sem saída (pelo menos por enquanto). Foi entregue no final de 2007 e ainda tem unidades à venda.

O perfil da Construtora Rodobens Negócios Imobiliários é sem dúvida os empreendimentos mais populares. O Bosque de São Francisco se diferencia de seus demais empreendimentos. Em todos eles o fator localização, torna-se um atrativo de primeiro grau, ou seja, vende-se primeiro o lugar referenciando as infraestruturas do entorno e em segundo plano o empreendimento em si.



Imagem 15 – Innova São Francisco e Vila São Francisco. Fonte: *Google Earth*. Org. Maria Maio, 2009.



Imagem 16 – Condomínio Bosque São Francisco. Fonte: Google Earth 2009. Org. Maria Maio.

6.6 A Ação do Estado

A mobilidade e normatização são fortemente associadas ao terceiro agente produtor do espaço que é Estado. O setor público é o responsável pela implantação das infraestruturas. Além disso, cabe também ao Estado a regulamentação do uso do solo. Porém, o setor privado ao desenvolver empreendimentos – no caso em estudo de abertura de loteamentos e construção de condomínios – constrói ruas, praças e também muitas vezes normatiza o uso do solo com contratos de compra e venda especificando o que pode e como deve ser construído dentro do loteamento ou condomínio. Além, das parcerias com o setor privado através de concessões.

O Parque dos Príncipes e Vila São Francisco são alguns desses lugares que foram valorizados pela infraestrutura do entorno assim como pelo zoneamento. Lembrando que no seu lançamento o Parque dos Príncipes (SP)

estava dentro de uma Zona Mista e assim continuou até a aprovação, em 2004, da nova lei de zoneamento, passando assim a Z-1. Devemos lembrar que a Zona Mista permite o uso do solo para fins comerciais, e que a sustentação como unicamente familiar durante muito tempo se deu pelo contrato da cia. loteadora em convívência com o Estado, já que perante a lei este contrato não tem valor jurídico.

Vale a pena ressaltar que a região teve o seu maior número de lançamentos após a aprovação da lei de zoneamento, que também beneficiou a Vila São Francisco, salvo alguns fragmentos.

Quanto à infraestrutura do entorno é certo que nem todas foram construídas para servi-lo, porém o adensamento causado pelo empreendimento gerou uma demanda maior pelas mesmas.

O Estado sendo agente fundiário, promotor imobiliário e normatizador teve algumas ações anteriores a 1970 na produção do espaço que ajudaram na efetivação da Zona Oeste da cidade como área nobre, mesmo sem ter planejado. Dentre elas a mais relevante talvez seja a Inauguração do Campus da Universidade de São Paulo (USP), na antiga Fazenda Butantã .

Nas décadas seguintes teve continuidade o processo de produção do espaço com a inserção de infraestrutura de serviços e de circulação na região. As empresas do setor privado de serviços que se instalaram estimularam ainda mais a exploração imobiliária. Exemplos: a inauguração em 1975 do *Shopping Center Continental*, o primeiro da região e, nas últimas décadas, o entorno foi equipado com grande número de redes de hipermercados e da concentração de unidades de ensino superior.. Apesar de serem todos de ordem privada, necessitam da atuação do Estado seja pela sua aprovação via legislação de uso do solo quanto de ajustes na rede viária, pois todos estes empreendimentos necessitam de adequação no espaço devido ao alto impacto no local.

No caso das grandes redes há também o impacto econômico junto ao comércio local que quase sempre não é levado em consideração. Basta observar o que acontece no Município de Osasco, com a inserção das grandes redes de

hipermercado. Há uma parceria entre o setor privado e o poder público para a aprovação dos empreendimentos, seja na construção de equipamentos públicos para o município, como no caso de Osasco, as redes de hipermercado constroem um pronto socorro na periferia e um teatro na área central, de acordo com o Vereador Willians Rafael⁷¹ em sitio da internet (2009).

“uma associação de interesses entre a municipalidade e o setor empresarial prestador de serviços, que atraído pelo grande potencial consumidor da cidade, queria ocupar espaço deixado pela indústria, daí a necessidade de alteração de zoneamento,[...]”.

Esse procedimento não leva em conta os pequenos comerciantes do lugar, que acabam por falir diante da concorrência desleal e nem o número de vagas de emprego– muito menor que o prometido. No passado tinha-se o Zoneamento que favorecia a indústria, agora as grandes redes de supermercados –perpetua-se a produção de uma metrópole destinada às corporações.

No que diz respeito à mobilidade estão previstas segundo o plano diretor da cidade de São Paulo as seguintes intervenções sob o domínio da Subprefeitura do Butantã:

- Terminal Intermodal: Av. Escola Politécnica, entre a Av. Valdemar Roberto e Rua Dês. Homero Pinho. (2006) e; Estação Raposo (linha do metrô proposto na Rod. Raposo Tavares) - (2012);
- Estação de Transferência: Av. Politécnica com a Rua Jorge Ward - 2006 e; Estação Jardim do lago (linha do Metrô proposto na Rod. Raposo Tavares (2012);
- Estação de Metrô: Estação Politécnica – Av. Escola Politécnica com a Av. Corifeu de Azevedo Marques, (2012); Estação Jardim Neide, Av. Escola Politécnica (altura da linha de transmissão da Eletropaulo, (2012); Estação do Jardim do Lago – av. Escola Politécnica com a Rodovia Raposo Tavares, (2012);

⁷¹ Vereador do Municipio de Osasco. Fonte:
<http://www.williansrafael.com.br/pagina_vereador.htm> acessado em 08 de outubro de 2009.

- Passa Rápido: Ponte do Jaguaré, Av. Jaguaré, Av. Jaguaré até a divisa do Município de São Paulo com o Município de Osasco, (2006) e; Ponte do Jaguaré, Av. Escola Politécnica até o conjunto Habitacional Jd do Lago;
- Intervenções Pontuais (2006): Raposo Tavares/Rio Pequeno – Duplicação de viaduto permitindo o acesso da Av. Escola Politécnica com a Raposo Tavares no sentido São Paulo. Esta obra evita o retorno de 2km.

Pelo lado da administração pública do município de Osasco, foi inaugurada em parceria com a Construtora Camargo Corrêa a Av. Estados Unidos, construída, para ligar o empreendimento Innova São Francisco, da mesma construtora, ao Jardim Adalgisa unindo-o a zona de valor da Vila São Francisco conforme foto 17, abaixo.



Foto 17 – Construção da Av. Estados Unidos no Município de Osasco.

Neste caso é necessário atentar que a avenida foi construída em parceria, somente no trecho onde será o empreendimento, o término da ligação em via duplicada depende de indenizações a serem custeadas pelo poder público.

7 AS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

No passado os moradores, principalmente os da periferia, se uniam em “associações” denominadas amigos de bairros, para cobrar do poder municipal melhorias. Atualmente são incontáveis os tipos de associações existente inclusive associações para defesa contra associações como o caso da Associação de Vítimas de Loteamentos e Residenciais de São Paulo – AVILESP. Enfim se antes eram compostas por um grupo de pessoas do bairro apenas para reivindicar junto ao poder público melhorias locais, atualmente são verdadeiras empresas de administração. Antes de iniciar este capítulo cabe lembrar a questão jurídica referente à associação de moradores.

Uma associação de moradores se enquadra na pessoa jurídica Associação Sem Fins Lucrativos que é, de acordo com o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de São Paulo⁷² (SEBRAESP):

uma entidade de direito privado, dotada de personalidade jurídica e caracterizada pelo agrupamento de pessoas para a realização e consecução de objetivos e ideais comuns, sem finalidade lucrativa. Uma associação sem fins lucrativos poderá ter diversos objetivos, tais como:

- a.** associações de classe ou de representação de categoria profissional ou econômica;
- b.** instituições religiosas ou voltadas para a disseminação de credos, cultos, etc.;
- c.** entidades de benefício mútuo destinadas a proporcionar bens ou serviços a um círculo restrito de associados – ex.: clubes esportivos; centrais de compras; associações de bairro, moradores, etc.;
- d.** associações com objetivos sociais que observam o princípio da universalização dos serviços – Ex.: promoção da assistência social; promoção da cultura, patrimônio histórico e artístico; promoção gratuita da saúde e educação; preservação e conservação do meio ambiente; promoção dos direitos humanos, etc.

⁷² Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de São Paulo. Disponível em: http://www.sebraesp.com.br/midiateca/publicacoes/artigos/juridico_legislacao/associacao_sem_fins_lucrativos Acesso em 06 de agosto de 2009.

Ainda de acordo com o SEBRAESP uma associação sem fins lucrativos:

1. constitui a reunião de diversas pessoas para a obtenção de um fim ideal, podendo este ser alterado pelos associados;
2. [tem] ausência de finalidade lucrativa;
3. [tem] o patrimônio constituído pelos associados ou membros;
4. [tem] reconhecimento de sua personalidade por parte da autoridade competente.

As entidades sem fins lucrativos passam a ter existência legal com sua inscrição no Registro das Pessoas Jurídicas (art. 114 da Lei nº 6.015, de 31/12/73). SEBRAESP (2009).

Os lugares que estudamos possuem associações de moradores para tratarem de interesses junto ao poder público, resolver problemas internos e estabelecer o controle do lugar. Antes de identificá-las, abrimos um parêntese que julgamos necessário para entender como elas se organizam nos dias de hoje. Devemos levar em consideração o cotidiano atual da população das grandes cidades, altamente modificado pelo crescimento dos setores ligados a serviços, transportes e de informação. Esse cotidiano difere muito do cotidiano romântico pautado nas relações de família e vizinhança.

Das relações de vizinhança do passado, do bate-papo nas calçadas e do almoço no domingo em família, pouco restou. Em primeiro lugar as famílias diminuíram com o controle de natalidade e com o aumento de instrução da população. Em segundo, a sociedade de hoje, devido à correria imposta pelo mundo atual, não tem tempo para bater papo na calçada, tomar um café com o vizinho – sobretudo as frações sociais das classes médias urbanas tem muitos compromissos: aula de inglês, natação, faculdade, academia e trabalho – e, depois do trabalho ou da faculdade quando sobra tempo ele tem o "happy hour" com os amigos, que não são os seus vizinhos, quando volta para casa já é quase hora de começar a rotina de um novo dia.

Porém, há ainda a questão do medo generalizado que torna a população refém dos equipamentos de segurança. É nesse item que a população diante do fracasso do poder público perante a violência se esconde atrás de muros e passa a viver confinada.

Identificamos as associações de moradores atualmente como fruto das mudanças nas relações sociais promovidas pelos novos modelos de moradia nas grandes cidades. Atualmente, fazer parte de uma associação de moradores não significa conhecer o vizinho, bater de porta em porta e fazer abaixo-assinado, para conseguir alguma benfeitoria no lugar de moradia. Uma associação de bairros hoje é, no caso das “Ilhas de alto padrão” uma prestadora de serviços, um agente administrativo, muito embora sua diretoria não seja remunerada requer capital para atuar.

7.1 A Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes (APRPP)

A “Sociedade Amigos do Parque dos Príncipes”⁷³, conforme dados da própria associação em seu periódico, *Revista do Parque*⁷⁴, foi fundada a 26 anos, em 17 de outubro de 1983. Tinha como raio de atuação todo o loteamento Parque dos Príncipes, que como visto, encontra-se parte no município de São Paulo e parte em Osasco. Teve o seu estatuto modificado por decisão da Assembléia Geral Extraordinária de 13 de junho de 1996, em razão da fundação de uma segunda associação que passa a responder pelos moradores da parte referente ao município de Osasco. A associação passa então a ter a denominação de “Sociedade Condomínio Residencial Parque dos Príncipes”. Em uma nova deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de 20 de março

⁷³Teve seus atos constitutivos registrados sob o n. 10.375, em 21.10.1983, no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco — SP. Disponível em: <<http://www.folhadoparque.com.br/modulos/revistas/materia.php?view=capa&num=1>>. Acesso em 05 de março de 2009.

⁷⁴ Revista do Parque, (junho/julho2009),

de 2006, alterou-se o Estatuto para adequá-lo ao novo Código Civil, e trouxe a sua atual denominação: Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes – (APRPP).

Segundo Fábio Vituli ⁷⁵ (2009) para manter a vocação de “lugar seguro, arborizado, tranquilo e de ótimo padrão” a Associação passa então a cobrar uma taxa de condomínio para arcar com as despesas geradas com segurança, preservação de áreas verdes e limpeza de ruas. A atuação da APRPP é principalmente na construção e manutenção de portarias e segurança motorizada gerando maior valorização dos imóveis e também insatisfação daqueles que contribuem mensalmente frente àqueles que se negam a “contribuir”.

Diante da recusa de contribuição, taxa de condomínio, no caso imposta⁷⁶, a Associação passou a entrar com ações de cobrança judiciária a partir de 1997. A APRPP obteve ganho de causa junto ao poder público, mesmo tendo a legislação contrária a esse tipo de cobrança por conta da legislação de loteamentos. O sucesso da APRPP se deve ao fato de alguns juristas terem entendimento diverso da lei levando em conta o enriquecimento ilícito, por conta da valorização dos imóveis e pela segurança “assegurada”. Aliás, é no item segurança que a entidade tem seus maiores argumentos de manutenção. De acordo a APRPP, cerca de 80% dos proprietários “contribuem” com a taxa, sendo assim contabilizados: R\$ 241,50 para casas construídas, R\$123,00 para lotes e R\$ 180,00 para obras.

A associação é administrada pela AZZI – Administração de Condomínios, que emite os boletos de pagamento da taxa e o balanço de receitas e despesas todo mês conforme ANEXO B. Vale a pena acentuar que os gastos com segurança no período de 01/06/09 a 30/06/09 foi de R\$130.210,52 e representa quase 50% do total de recebimentos. O saldo em caixa da ARPP conforme

⁷⁵ Advogado da Associação Residencial Parque dos Príncipes.

⁷⁶ Pois é cobrada mesmo daqueles que não fazem parte da associação, ou seja, nunca se associaram.

prestação de contas em 30/06/09 é de R\$ 1.780.352,63 para garantir a segurança e a qualidade de vida dos moradores do loteamento. Quantia que APRPP diz ter adquirido por meio de “boa administração”. A autora em e-mail direcionado à diretoria da APRPP, questionando o valor total recebido pela cobrança em juízo dos inadimplentes, não foi emitida resposta. Em junho e julho do corrente ano este caso e outros foram denunciados nos canais de televisão conforme pode ver na internet⁷⁷, onde alguns moradores expõem seu descontentamento.

Em relação aos condomínios fechados, tipo Vilas dentro do loteamento, a Associação de moradores lutou contra a construção, porém sem sucesso. De acordo com a APRPP os condomínios contribuem com pagamento das taxas de manutenção, porém o valor, segundo eles é realizado por meio de um rateio conforme a área ocupada. Mas não forneceu os valores nem a fórmula de cálculo.

Somando as unidades construídas em condomínios fechados dentro do loteamento chega-se a um total de 196 unidades, o que representa mais de 25% das unidades construídas nos últimos anos no loteamento. Em relação ao número de lotes ocupados, 750 na jurisdição da APRPP.

A Cia. Ionian, em uma de suas glebas reservadas, construiu um centro comercial que foi também mais um motivo de luta entre a Cia. loteadora e a APRPP. O centro foi ignorado pelos moradores, por serem contra a instalação de comércio no loteamento, e também devido a existência de centros de serviços na região. Isto se dá contrariando o conceito inicial dos condomínios fechados que previam centros comerciais, onde os moradores não necessitariam sair de seus limites.

As relações entre os Promotores Imobiliários e as Associações de Moradores não se manifestam apenas em exercer forças contrárias. Há também

⁷⁷ Disponível em: <o sitio <http://www.youtube.com/watch?v=8PiwXqXHf6g&feature=related> > . Acesso em 03 de agosto de 2009.

uma relação de cooperação, ou “trocas de favores”, para minimizar ou pôr fim a atritos que possam reverter em prejuízos para ambas as partes. No caso, a Construtora Godoi, para construir seus condomínios dentro do loteamento, cedeu “gentilmente” um terreno, parte de um dos condomínios para a APRPP construir sua sede, que atualmente encontra-se em fase final de construção. (foto 18, a seguir)



Foto 18 – Prédio da futura sede da APRPP. Maria Maio, agosto/ 2009.

A parceria com os promotores imobiliários e o poder municipal, por meio da subprefeitura, também se dá na retirada da favela do Córrego do Espanhol com 150 famílias em agosto de 2003, assentada dentro dos limites do Parque dos Príncipes, divisa com o Jardim D’Abril conforme fotos 19-20. A favela foi retirada mediante acordo, com pagamento de R\$ 3.000,00 para cada família, com recursos arrecadados entre a Construtora Setin, o empreendimento Collinas Parque dos Príncipes, a Construtora Godoi, com oito empreendimentos de Vilas no interior do Parque dos Príncipes e também proprietária do Colégio Albert Sabin e a Cia. Ionian que ainda possui lotes a venda. Neste evento contaram também com a presença da subprefeitura que forneceu os caminhões e local para o assentamento das famílias.



Foto 19 – Favela Córrego do Espanhol em 2003

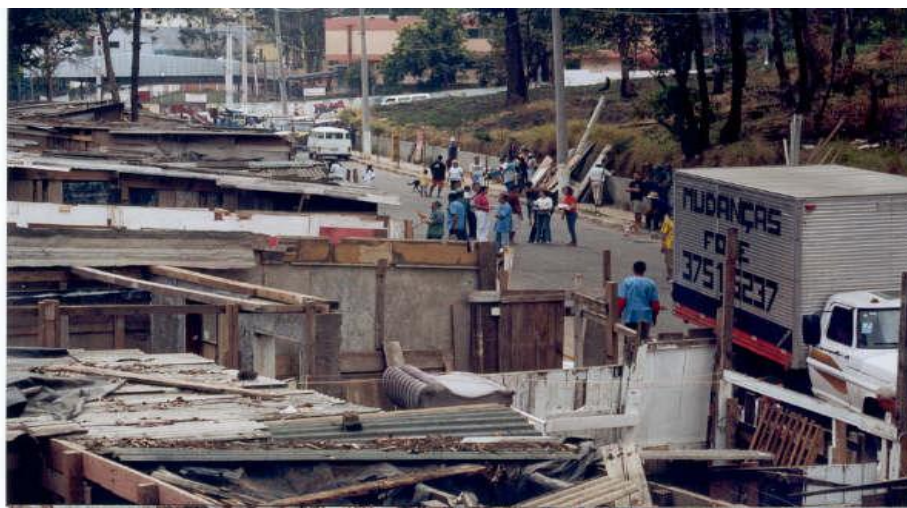


Foto 20 – Remoção da Favela Córrego do Espanhol em 09/08/2003.
Fonte: Santos, 2003.

Logo em seguida à retirada dos moradores a Associação colocou enormes pedras no local e iniciou a urbanização com a implantação de jardins, e uma guarita com seguranças.(foto 21).



Foto 21– Local onde fora retirada a Favela do Espanhol. Maria Maio, 2009.

Outra forma de parceria é a presença dos promotores imobiliários na diretoria da Associação. O Sr. Gisvaldo de Godoi, dono da Construtora Godoi, faz parte da diretoria desde 2002 e o Sr. Olivier de Feraudy, da Cia. Ionian, a mais de 10 anos.

O objetivo da maior parte dos moradores do Parque dos Príncipes é conseguir o fechamento das portarias. Na tentativa de obtenção legal, a APRPP tem feito vários projetos de bolsões, que dividem o loteamento em vários “condomínios” fechando-os em blocos, deixando abertas apenas as duas vias de ligação com os bairros adjacentes. O projeto foi negado várias vezes pela Subprefeitura do Butantã, uma delas de acordo o documento ANEXO C.

Enquanto isso não acontece, continuam funcionando as portarias, os serviços de segurança e os fechamentos de ruas com canteiros em lugares que não têm muros.

Como já foi visto anteriormente, o pagamento da taxa de condomínio ou de manutenção como é denominada pela APRPP, tem uma inadimplência de 20%

dos proprietários de acordo com a Associação. Nesta parcela estão aqueles que nunca pagaram e aqueles que conseguiram junto a Subprefeitura o fechamento da rua (foto 22) a seguir), por ser uma rua sem saída com a aprovação de 100% dos moradores.



Foto 22 – Rua com cancela no Loteamento Parque dos Príncipes.

Uma parcela desses moradores, auto denominados como Associação pelos Direitos do Moradores do Parque dos Príncipes, chamados pela APRPP de “descontentes” travam uma guerra de panfletos (ANEXOS D e E), de acusações e denúncias que chegaram até a televisão (TV Globo) com uma reportagem na qual os “descontentes” alegam estarem a beira de perder suas propriedades por conta de dívidas com a associação.

Diante das denúncias feitas junto ao poder público pelos “descontentes”, a Subprefeitura ameaça derrubar as portarias que dão acesso ao condomínio, e a segurança que circulava armada e fardada, agora circula sem a farda e sem arma. A resposta da Associação a estas denúncias foi a convocação de uma

reunião⁷⁸ de urgência no dia 06 de agosto de 2009, no auditório do Colégio Albert Sabin com presença de mais de 500 proprietários, entre eles seis⁷⁹ “descontentes”, questionados sobre suas reivindicações, colocaram apenas o que desejavam: a derrubada das portarias, a retirada da segurança e cancelamento da dívida junto a associação, ou seja, ao contrário da maioria, apresentaram o estranho desejo de acabar com todas as “conquistas” até então da APRPP e ARPPO. Os demais participantes, preocupados com a perda de todas as benfeitorias conquistadas durante os vinte e seis anos de associação, repeliram em coro e chegaram a solicitar a diretoria que encontrassem uma saída mesmo que fosse perdoar as dívidas dos “descontentes” se estes retirassem as denúncias feitas contra a Associação. Nesta questão é necessário buscar os motivos reais deste descontentamento que mostrado na reunião é tão minoritário: é notória a intenção de inibir os descontentes com a filmagem das reuniões. Procurados⁸⁰ para expressarem suas reivindicações infelizmente não deram retorno.

Em assembléia realizada no dia 08 de outubro de 2009 para apresentação e aprovação das ações a serem tomadas em relação aos proprietários inadimplentes que denunciaram a Associação por apropriação do bem público, foi aprovada a anistia parcial e parcelamento da dívida de acordo com ANEXO F.

Cabe ressaltar que esse tipo de problema a respeito das portarias, pois não é a primeira vez, surgiu ao longo de doze anos, tempo em que autora é moradora do loteamento, pelo ao menos umas três vezes. Ocorre sempre por motivos muito particulares, por exemplo, um morador, dono de uma imobiliária da região, comprou dois terrenos e tentou construir um conjunto de casas geminadas, o que foi imediatamente contestado pela ARPP com o argumento de que o contrato de compra e venda inibe tal prática. Nesta batalha judicial vence

⁷⁸ Reunião a qual a autora esteve presente, como pesquisadora.

⁷⁹ Se havia mais proprietários “descontentes” se omitiram.

⁸⁰ Por meio de e-mail

a ARPP e o construtor tem que mudar o projeto, no caso a obra, e denuncia junto à subprefeitura a retirada das cancelas. Ou seja, há denúncias dos problemas e irregularidades, porém elas continuam com o conhecimento do poder público.

7.2 A Associação Residencial Parque dos Príncipes de Osasco (ARPPPO)

Fundada em junho 1996, a partir da cisão com a ARPP, as atividades desta associação tem muito em comum com as atividades da APRPP, porém com atuação em uma área menor com 501 lotes como já foi descrito e não possui uma infraestrutura bem estruturada quanto a APRPP.

De acordo com o gerente Geral o Sr. Ercílio Francisco de Souza da ARPPPO⁸¹ são mantidas entre as duas associações uma relação de cooperação, haja visto, que a principal portaria do loteamento está no município de Osasco, passagem para o Jardim Adalgisa e principal acesso ao *Shopping Continental* e ao Colina de São Francisco. Por esta portaria (foto 23) flui a maior parte do fluxo de moradores e acesso ao Colégio Albert Sabin.

⁸¹ Informações cedidas em março de 2008.



Foto 23 – Portaria do Loteamento, no Município de Osasco. Maria Maio, 2008.

De acordo com a ARPPO 70% dos moradores pagam mensalmente a taxa de manutenção, sendo R\$ 250,00 para casas, R\$ 125,00 para os terrenos e R\$ 175,00 para obras. O número de residências com moradores no município de Osasco soma 390.

A ARPPO possui também segurança própria com circulação motorizada (carros e motos). Possui 9 câmeras espalhadas em locais estratégicos no condomínio. Faz a manutenção das áreas verdes e a limpeza das ruas. Assim como ARPPO tentou junto à prefeitura de Osasco o fechamento do loteamento, porém sem sucesso.

Algumas ações da ARPPO deixaram descontentes a APRPP como a construção de floreiras na avenida central do condomínio e rotatórias que mais atrapalham que ajudam. (fotos 24 e 25).

Diferentemente da ARPPP que divulga o rateio de receitas a ARPPO não divulga o rateio de receitas e pagamentos e divulga uma lista dos contribuintes, conforme ANEXO G.



Foto 24 – Floreiras na Av. Darcy Reis, Município de Osasco. Maria Maio, 2008.

Foto 25 – Rotatórias, Av. Darcy Reis, Município de Osasco. Maria Maio, 2008.

Notamos que independente do loteamento ser dividido entre dois municípios, os interesses dos associados não se diferem, pois ambos objetivam o fechamento do loteamento. A questão mais “importante” está no quesito segurança, porém fica também explícito o desejo dos moradores em ter realmente uma barreira física em relação ao entorno de bairros autoconstruídos e favelas.

7.3 A Associação dos Condomínios Colina de São Francisco

De acordo com a Administradora⁸² da Associação dos moradores Colina de São Francisco a associação, com sede no Center Colina *Shopping*, nasce junto aos primeiros lançamentos. O contrato de adesão foi assinado junto com os contratos de compra e venda, portanto sem opção de não fazer parte da associação. Em relação a sua diretoria, nos primeiros anos de existência, conta assim como a ARPP com a presença ativa dos incorporadores imobiliários de acordo com a SACSF.

⁸² Solicitou que seu nome não fosse declarado, em informação verbal, na sede da Associação. Agosto de 2009.

Ocupando a área de 230 mil metros quadrados, todas as ruas do loteamento contam com câmeras de vídeo. As duas entradas são vigiadas 24 horas por guardas, além, é claro, da segurança interna de cada condomínio.

Por se tratar de um conjunto de condomínios, a associação tem como função tratar de todas as áreas externas: ruas, jardins e portarias. Os moradores do Collina de São Francisco tentam, assim como os moradores do Loteamento Parque dos Príncipes, o fechamento das duas portarias ao acesso de não moradores. O loteamento encontra-se todo murado, tendo apenas as duas portarias como passagem entre a Av. Candido Motta Filho e a Rua Estrada da Cachoeira.

A taxa paga à Associação segundo a administradora é de R\$ 45,00, que multiplicado pelo número de apartamentos já entregues totaliza R\$ 42.930,00, um valor significativo para a manutenção de áreas externas servidas pelo poder público. Esse valor será acrescido de R\$ 16.200,00 por conta das novas unidades a serem entregues.

As áreas mantidas pela associação são: pista de *cooper*, jardins externos aos condomínios, calçadas e limpeza das quatro ruas do loteamento. A associação também realiza palestras sobre segurança em todos os condomínios e tem um papel atuante junto a subprefeitura com cobrança de serviços, solicitação de fechamento do loteamento, assim como pressão sobre a Gafisa para reparar danos causados por obras como o caso do rompimento de uma galeria de água pluvial que abriu uma cratera na pista de *cooper* em 2006. A associação é também responsável pela cobrança junto ao poder público para a Gafisa concluir as obras do parque e realizar a entrega para o DEPAVE.

O loteamento Colinas de São Francisco, assim como o Loteamento Parque dos Príncipes, não barra a passagem da população pelo seu interior, porém o aparato de segurança e a imponente da sua principal portaria inibe tal procedimento pois funciona como uma barreira psicológica.

O loteamento é sem dúvida mais uma ilha de alto padrão em São Paulo, uma área privatizada e segregada com a parceria do poder público como verificaremos no sub-ítem a seguir.

7.4 Sociedade Amigos de Bairro “Cidade de São Francisco” - SACSF

Ao contrário das muitas associações de moradores existentes e facilmente identificadas na internet, não foi fácil encontrar a SACSF. Sem site na internet e desconhecida no próprio bairro, foi necessário fazer um trabalho de campo nos moldes “porta-a-porta” para ter acesso as informações aqui contidas.

A Sociedade Amigos de Bairro “Cidade de São Francisco” – SACSF foi fundada de acordo com o Sr. Yoshio Kawamura⁸³ em 18 de agosto de 1992 por um pequeno grupo de moradores, para ser um “instrumento de comunicação entre os moradores do bairro e a subprefeitura do Butantã”. Porém da data de fundação até a presente data foi encerrada e reaberta na seguinte ordem: Foi encerrada em 1995, retornou em 1997 e novamente encerrada no ano de 2007, portanto não existe atualmente (2010).

As dificuldades foram muitas uma vez que a associação nunca teve como as congêneres vizinhas APRPP, ARPPO e ACCSF, uma estrutura com sede própria e arrecadação para a custeio das despesas mínimas. É talvez de todas aqui abordadas, a que mais se aproxima das primeiras associações de moradores, distante do movimento corporativo das atuais associações de moradores, talvez até mesmo por conta do funcionamento intermitente.

O bairro é fruto de um loteamento legalmente constituído, servido pelos serviços públicos e com todas as ruas com livre acesso. Porém em nossa visita a campo verificamos várias guaritas com aquele modelo de segurança comum a vários lugares na Metrópole – um senhor de meia idade “guardando” a rua.

⁸³ Ex-primeiro secretário da SACSF, entrevista concedida em sua residência no dia 01 de outubro de 2009.

O bairro antes da chegada da Gafisa, era tranqüilo, sem trânsito convivendo com uma grande área vazia. As solicitações junto a Subprefeitura eram referentes à poda de mato em terrenos vazios, limpeza de boca de lobo, recapeamento asfáltico e outros problemas comuns a todos os bairros. No entanto a partir de 1996 a dinâmica do lugar é alterada pelo início das obras do Loteamento Colinas de São Francisco como veremos a seguir.

Muitos dados selecionados para a síntese fazem parte de relatórios do Movimento Defenda São Paulo⁸⁴, que contém cópias de processos e respostas dos órgãos oficiais da administração pública envolvidos.

A luta da SACSF é diferenciada das demais devido a velocidade das transformações identificadas no lugar. Ao passo que o Parque dos Príncipes levou mais de vinte anos para vender e ter construções nos lotes, a Cidade de São Francisco e a Vila como um todo passa a conviver desde 1996 com obras, adensamento populacional e de tráfego não somente pelo empreendimento em si, mas pela valorização e alta especulação imobiliária a partir dele.

Os primeiros problemas relacionados ao empreendimento Colinas de São Francisco com a Cidade de São Francisco estão ligados a operacionalidade da obra. De acordo com o Movimento Defenda São Paulo⁸⁵

Como a construtora do condomínio não providenciou instalações adequadas para os seus funcionários, as ruas do bairro e mais particularmente, a confluência das ruas Pierina Peruzzo e Rafael Oberdan de Nicola, passou a ser frequentada por vendedores ambulantes de alimentos e bebidas alcoólicas. Essa área transformou-se em área de alimentação os operários. [...].

Após reclamações junto a subprefeitura o problema foi sanado com a construção de um muro paralelo a linha de transmissão o que dificultou a passagem dos operários para as ruas próximas. Porém outros problemas de ordem ambiental foram detectados, entre eles citamos: poluição da nascente de

⁸⁴ O Movimento Defenda São Paulo existe há mais de 20 anos e reúne voluntários e representantes de entidades de bairros da cidade. A SACSF contou com o apoio desta associação para auxiliar nas reivindicações junto ao poder público.

⁸⁵ O caso Gafisa/Runner, sem data, p. 5

um pequeno córrego nas proximidades da linha de transmissão; impermeabilização da maior parte dos 230.000m² do empreendimentos (o que alterou o sistema de drenagem); contaminação do córrego por conta de vazamento de esgotos do condomínio e; incorporação de vias públicas ao empreendimento com uso de cancelas e seguranças.

A SACSF contou com a colaboração do Movimento Defenda São Paulo nas negociações junto a Gafisa e o Ministério Público. Em relação ao vazamento do esgoto foram feitas ocorrências em: 23/10/1998; 18/04/1999; 20/02/2000 e 17/11/2000, além de abaixo-assinado e reclamações em colunas de jornais, reivindicando solução. Com o processo nas mãos do Ministério Público ficou constatado a saturação da rede de coleta de esgoto e os moradores reivindicaram da Gafisa a construção de uma nova tubulação que ligasse o esgoto do empreendimento a tubulação tronco da Av. Escola Politécnica.

A SABESP assumiu a responsabilidade pelo projeto e pela obra do esgoto ligando a tubulação do Condomínio Colinas de São Francisco à tubulação do bairro Cidade de São Francisco. Fica claro a qualquer leigo que isso ocorre por falta de planejamento e de estudos de impacto na rede de esgotos e águas pluviais antes da aprovação de grandes empreendimentos , uma vez que tal acontecimento só veio ocorrer após a implantação do loteamento.

Porém, inconvenientes mais graves ocorreram em relação a Academia Runner instalada dentro do loteamento que foi motivo de matéria nos jornais Gazeta Mercantil (03/08/1998) sob o título “ACADEMIAS GIGANTES TOMAM CONTA DA CAPITAL” , “A maior de todas as academias” que seria inaugurada no mês seguinte; O jornal O Estado de São Paulo (02/09/1998) sob o título “Nova academia da Runner vai ser a maior do Brasil”.

Com a inauguração da Runner o caos tomou conta do bairro, as ruas adjacentes tornaram-se estacionamentos e um congestionamento diário em horários de pico.

A SACSF também denunciou junto ao Poder Público o fechamento das ruas que dão acesso ao loteamento como se estas fossem parte do

empreendimento. O Ministério Público ordena em seguida a retirada das cancelas, porém devido ao imponente pórtico na Av. Cândido Motta Filho a rua que faz a ligação com as demais ruas do loteamento tem a indicação de pertencente ao condomínio e portanto inibe o acesso, que pode ser uma opção de tráfego que liga a av. Candido Motta Filho a av. Escola Politécnica. (Foto 26)



Foto 25 – Pórtico do Loteamento Colina de São Francisco. Maria Maio 2008.

Para surpresa dos integrantes da SACSF uma denúncia à respeito de irregularidades na aprovação dos projetos de construção da Runner e do São Francisco Center Shop é feita em matéria publicada no Jornal Folha de São Paulo de 10/05/1999. De acordo com a matéria, o projeto inicial da Gafisa aprovado pela prefeitura onde foram edificados o Center Shop e a Runner consta respectivamente “um parque onde haveria uma escola de educação ambiental e pequenas lojas”.

A SACSF começava a ter negociações com a Gafisa e a Runner para tentar resolver problemas relativos a falta de estacionamento para os alunos, quando deparou-se com esta questão legal denunciada pela reportagem.

De acordo com a matéria e relatório do Movimento Defenda São Paulo duas leis foram desrespeitadas: 1) Lei de Zoneamento: lei 9.411, de 30 /12/1981.

Foram construídas uma academia de ginástica (categoria de uso S2.3) e um Shopping Center (categoria de uso C2.3), ambas em zona de uso Z17, onde não é permitida a construção de tais empreendimentos; 2) Lei 11.288 de 25/06/1992 – Decretos 32.329, 34.73 e 36.613 – Pólos Geradores de Tráfego e Empreendimentos de impacto ambiental urbano.

Levando em consideração que um empreendimento de impacto ambiental urbano é uma “edificação permanente que, pelo porte, possa interferir com a estrutura ambiental e urbana do entorno e que passa a existir a partir de 80.000m²”, observa-se que só com os treze prédios já construídos tem-se a exorbitância de 126.511,68 m² de acordo com dados do Movimento Defesa São Paulo.

No tocante ao Pólo Gerador, ele passa a existir a partir de 2500m² para a prática de exercício físico ou esporte. A academia tem uma área de 8.424,80 m², sendo mais agravante ainda a possibilidade de 12mil de seus 18mil alunos terem o direito de frequentar o Runner Club em horário diferenciado das outras unidades da Runner conforme matéria no jornal Estado de São Paulo (1998).

Este caso ilustra os meios utilizados pelo setor imobiliário para a aprovação de seus projetos, um projeto na forma da lei (virtual) e o projeto (concreto) que vai ser efetivado, usando como estratégia a subdivisão do projeto de forma a serem aprovados. O mesmo aconteceu com o projeto dos 48 prédios⁸⁶ onde não foi apresentado todo o projeto, apenas parte dele - treze prédios - como se o adensamento final não fosse causar impacto no lugar.

Os documentos apresentados nos leva a uma peregrinação pelos diversos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do projeto da Gafisa / Runner e todos se apresentam inocentes, pois o projeto aprovado não possui nenhuma irregularidade portanto não podem se responsabilizar por alterações posteriores da Gafisa. Parece-nos que a função dos órgãos públicos é apenas de gabinete,

⁸⁶ Na verdade 54, total no final da construção 2009.

questionamos então: quem fiscaliza? E quando denunciada a irregularidade, que ação é tomada pelo Estado no sentido de fazer valer a lei? Até onde quanto os empreendimentos são invisíveis ao poder público durante o período de obras?

O setor imobiliário conta com a falta de fiscalização do poder público ou mesmo com o antigo lema já citado “faz depois regulariza”. Tanto que nada foi alterado até a presente data, continuam funcionando a academia e o Center Shop para desânimo e revolta dos integrantes da hoje extinta SACSF.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As relações sociais do morador das grandes cidades na escala do lugar se dá em primeiro plano no lugar de residência, o lugar onde ele tem a “propriedade”, a posse ou o usufruto, onde o pronome possessivo pode ser utilizado com mais força: o “meu bairro”, a “minha rua”, a “minha casa” e o “meu condomínio”. É onde ocorrem as relações de mais peso quando o objeto de análise refere-se ao espaço intraurbano. Nota-se que nesta escala a primeira pessoa, longe de ser empregado como um vício cultural do brasileiro, já indica a individualidade e porque não a privatização do que pode ser “o nosso bairro”, a “nossa rua” e o “nosso condomínio”.

A localização da residência identifica, qualifica e segrega seus moradores. Onde e como morar na cidade sempre foi uma escolha em primeiro lugar das elites. É a partir dos lugares escolhidos por ela — segregação voluntária — que a cidade passa a ser produzida de forma eletista e segregadora, corporativa ou não. Na atualidade, às elites vieram se juntar as grandes corporações numa conjugação de interesses.

A metrópole paulistana, assim como as grandes metrópoles do mundo, são cada vez mais segregadas e desiguais e têm os modelos destinados às elites urbanas copiados e reproduzidos como projetos de qualidade de vida, é o caso dos loteamentos fechados. Lugares onde reina a segurança intramuros e convívio entre iguais.

Os diferentes agentes da produção do espaço urbano seguiram a direção escolhida pela elite e usaram de todo o poder para valorizar e conseqüentemente expulsar do lugar aqueles que não poderiam pagar por tal valorização.

Os agentes proprietários fundiários seguidos pelos promotores imobiliários e o Estado agiram e continuam agindo perpetuando a seleção dos lugares para as classes de alto poder aquisitivo. Esta seleção se dá por meio de intervenções estruturais corporativas e está ligada ao Estado com implantação

de infraestrutura e direcionamento da população com menor poder aquisitivo para longe das regiões centrais.

Os lugares analisados neste estudo nos confirma o direcionamento corporativo do Estado em direção a Zona Oeste do município de São Paulo e Sub-Região Oeste da Região Metropolitana.

O loteamento Parque dos Príncipes e a Vila São Francisco assim como a parte nobre do município de Osasco, parte da região Sul em direção a linha limítrofe com o município de São Paulo, eram terras que permaneceram durante muitas décadas nas mãos da elite paulista, no caso a família Matarazzo. Lugar onde os herdeiros residem até hoje.

A produção dos lugares em estudo se mostra coerente com outros estudos usados aqui como embasamento teórico, mostrando como a cidade é produzida de acordo com as pressões exercidas pelos agentes produtores do espaço urbano de forma a atender a demanda solvável da sociedade.

O papel do Estado como provedor de bens públicos destinados a coletividade resulta em segregação ao contribuir para a implantação de ilhas de alto padrão, ao permitir a privatização do solo urbano, principalmente por abster-se de suas funções fiscalizadoras deixando o mercado imobiliário agir livremente e ao regularizar o que não deveria ter saído das telas dos computadores.

O setor imobiliário por sua vez, está presente nos diferentes níveis do Estado não importando qual seja o governo. Algumas das empresas que atuam nos lugares de estudo são empresas atuantes em todos os níveis do poder público, como os Grupos: Camargo Correa S/A e Rodobens. Estas empresas criam ramificações para o atendimento de cada novo projeto do Estado – vide o mencionado programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

O crescimento espraiado com constituição de vazios urbanos do município de São Paulo e sua região metropolitana, veio nas últimas décadas propiciando o adensamento de condomínios fechados para uso residencial evidenciando verdadeiras Ilhas de Alto Padrão e conseqüentemente redimensionando a segregação e promovendo a privatização do bem público por

meio de fechamento de ruas, praças e áreas de lazer com o aval do poder público.

Essa privatização passa a ocorrer em primeiro lugar, pela falta de fiscalização do poder público frente ao setor imobiliário; em segundo lugar porque o setor imobiliário sempre usufrui do retorno financeiro promovido, via pressão popular, pois usa mais uma vez a população para valorizar seus investimentos. Se no passado os vazios eram frutos de estratégias para fazer chegar o mais distante possível as infraestruturas básicas, atualmente com os lugares já abastecidos, cabe então novas estratégias para obter maior lucro. Em terceiro lugar, as associações de moradores passam também a agir de forma corporativa onde o principal interesse de defesa do seu patrimônio econômico, a sua residência em localização privilegiada em ruas de uso privado.

A importância e a organização das associações de moradores dos lugares Parque dos Príncipes, APRPP e APPPO, e a Associação dos Condomínios do Colina de São Francisco nos apresenta um novo modelo de administração do bem público. Notamos porém que para que isso seja possível é necessário que haja um sentimento de “pertencimento” ao lugar ou de “propriedade”. No Parque dos Príncipes e no Loteamento Colinas de São Francisco há a privatização do bem público numa “parceria” entre o Estado e a sociedade na manutenção e administração dos privilégios. Isto retorna aos moradores em forma de segurança, bem estar e valor econômico, uma vez que a demanda por condomínios fechados é cada vez maior. Porém cabe ressaltar que o bem público pertence a sociedade como um todo e não apenas a uma pequena parcela dela.

Em relação à Sociedade Amigos da Cidade de São Francisco onde não existe ruas fechadas, não se conseguiu manter efetivamente uma Associação de moradores aos moldes das outras duas. Será que os problemas provocados pelo adensamento populacional e conseqüente caos no trânsito afetam apenas uma pequena parcela de moradores, no caso os que moram mais próximos? De quem é o problema, deles ou do bairro como um todo?

Sabe-se que houve uma valorização efetiva dos imóveis, nas áreas em estudo e isto numa sociedade capitalista não é motivo de revolta, muito pelo contrário.

Encerrando as considerações, o trabalho atingiu o objetivo de identificar e analisar os agentes produtores do espaço urbano nos lugares Parque dos Príncipes e Vila São Francisco. Porém, criou outros questionamentos em relação ao comportamento da sociedade diante do bem público. Encerramos a pesquisa com o seguinte questionamento: O sentimento de pertencimento ao lugar passa necessariamente pela “posse” do lugar?

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Aroldo de (org.). *A cidade de São Paulo*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958. v.IV.

BLAKELY, E.;SNYDER, M. *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington, DC, Cambridge, Mass.Brookings Institutions Press/Lincoln Institute of Land Policy. 1997.

BLOCH, Marc. *A terra e seus homens*. São Paulo: EdUSP, 2001.

BOTELHO, Adriano. *O financiamento e a finaceirização do setor imobiliário: Uma análise da produção de espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo*. 2005. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRAUDEL, Fernand. *Civilização material, economia e capitalismo*. São Paulo: Martins Fontes, 1996. v.3.

CALDEIRA, Tereza. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34; EdUSP, 2000.

CAMPOS, André et al (org.). *Atlas da exclusão social no Brasil*. São Paulo: Cortez, 2003. v.2.

CARLOS, Ana Fani A. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EdUSP. 1994.

_____. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. São Paulo: a anti-cidade? In: SOUZA, Maria Adélia A. et al. (org) *Metrópole e globalização: conhecendo a cidade de São Paulo*. São Paulo: Ed. CEDESP, 1999.

_____. O consumo do espaço. In: CARLOS, Ana Fani A. (org). *Novos caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. Novas contradições do espaço. In: DAMIANI, Amélia L.; CARLOS, Ana Fani A.; SEABRA, Odette Carvalho de L. (org.) *O espaço no fim de século – a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. *A cidade: o homem e a cidade, a cidade e o cidadão, de quem é o solo Urbano*. São Paulo: Contexto, 2003.

CARLOS, Ana Fani A.; OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. *Geografias de São Paulo*. São Paulo: Contexto, 2004. v. 1 e 2.

CICCOLELLA, Pablo José, “La Metrópolis Latinoamericana em cuestión. Nuevos desafios para La gestión y El desarrollo urbano”. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA, São Paulo, 2008 março, 10,11,13. Departamento de Geografia USP.

COELHO, Maria Inês Zampolim. Osasco Geografia, violência e segurança pública. Fundação Instituto Tecnológico de Osasco.

CORDEIRO, Helena K. *O centro da metrópole paulista*. São Paulo: Instituto de Geografia. Universidade de São Paulo, 1980.

CORRÊA, Roberto L. *Rede urbana*. São Paulo: Ática, 1989.

_____. *Trajelórias geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2003.

_____. *Região e Organização Espacial*. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, Leandro. A “Vista eterna” custa mais caro. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 27 de setembro de 2009. Caderno deCi4 imóveis.

DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. Rio de Janeiro. 1997. Contraponto. 6ª reimpressão.

_____. Índice de lançamentos é crescente. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 27 de setembro de 2009. Caderno deCi4 imóveis. Imóveis 2

FISHMAN, Robert. *Urban Utopias in the Twentieth Century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*. Cambridge: MIT Press.

FREITAS, Euleusina L. H. de. *Loteamentos Fechados*. 2008. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

GALVÃO, Vinícius Queiroz. *Novos Prédios promovem Limpeza Urbana*. Folha de São Paulo, São Paulo, 17 de junho de 2009. Cotidiano, Caderno 3.

GROSTEIN, Marta D.; MEYER, Regina M. P.; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Edusp: Imprensa Oficial, 2004.

HARVEY, David. *Valor de uso, valor de troca e a teoria do uso do solo urbano*. _____. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. A geografia da acumulação capitalista: uma reconstrução da teoria marxista. In: _____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

HIDALGO, R. Desplazamientos Intraurbanos Y Configuración Metropolitana. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE Migración interna y desarrollo em Chile: Diagnóstico, perspectivas y políticas. Cepal/CELADE, 10 de abril de 2007. Disponível WWW.eclac.org/celade/noticias/paginas/5/28295/RHidalgo.pdf Acesso em abril de 2008.

HIDALGO R. “Agentes, processos y transformaciones socioterritoriales em la construcción del espacio residencial em la ciudad comtemporánea.” In SEMINÁRIO DE PESQUISA. 2007. São Paulo. Universidade de São Paulo.

HOBSBAWM, Eric. *A era do Capital (1848-1875)*. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 2002.

KI-moon, Ban. *Massive growth in city populations could deepen poverty, warns* Ban 03 de novembro de 2008, . Disponível em: <<http://www.un.org/apps/news/story.asp?NewsID=28798&Cr=housing&Cr1=urban>>. Acesso em 27 de janeiro de 2009.

KOWARICK, Lúcio (coord.) *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1994.

LA TERZA, Daniela. Entrevista com Olivier de Feraudy. REVISTA FOLHA DO PARQUE. São Paulo, dezembro de 2006, p. 6.

_____. Entrevista com Gisvaldo de Godoi. REVISTA FOLHA DO PARQUE. São Paulo, Outubro de 2007, p.8.

LANGENBUCH, Juergen R. *A estruturação da Grande São Paulo, Estudo de Geografia Urbana*. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

LÉFEBVRE, Henri. *La production del l' espace*. Paris: Anthopos, 1986.

_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, André Marcel de. Osasco se salva no ninho metropolitano. Livre Mercado.LM, São Paulo.2003, edição 170. p. 24-28.

MARICATO, Ermínia T. M. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo. Hucitec, 1996.

MARTINS, José de Souza. Periferia revisitada. *Espaço & Debates*, n.42, São Paulo: Neru, 2001.

MARTINS, Maria L. R. Economia e ambiente construído. In: *Innovación y Desarrollo em Latinoamérica*. Madrid: Cressa-Taibam, 1998.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. *Espaço & Debates*, n.6. São Paulo: Cortez, 1982.

ORTEGA Y GASSET, José. *Meditação da técnica*. Rio de Janeiro: Livro Ibero-Americano, 1963.

_____. *Meditacion de la técnica y otros ensayos sobre ciencia y filosofia*. Madrid: *Revista de Occidente S. A.*, Alianza Editorial S.A., 1998.

PRADO, Caio Jr. A cidade de São Paulo. São Paulo. 1999. Coleção Tudo é História n78. São Paulo.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.

REIS, Nestor Goulart. Notas sobre URBANIZAÇÃO DISPERSA E NOVAS FORMAS DE TECIDO URBANO. Universidade de São Paulo. São Paulo: Via das Artes, 206.

PAGNAN, Rogério. Gafisa Usa subprefeitura para retirar favela da vizinhança. **Folha de São Paulo, São Paulo**, 20 de dezembro de 2007. Cotidiano, Caderno 1.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS - UNI-HABITAT. Lançamento do Estado Mundial das Cidades 2008/2009, em 22/10/2008. Disponível em: <<http://unic.un.org/imu/recentActivities/post/2008/10/Lancamento-do-Estado-Mundial-das-Cidades-20082009.aspx>>. Acesso em 27 de janeiro de 2009.

ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*. São Paulo: Brasiliense, 1988.

_____. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo: São Paulo: Estúdio Nobel; FAPESP, 2003.

_____. São Paulo. Publifolha, 2003. Folha explica.

SANCHEZ. Joan E. *Espaço, economia y sociedad*. Madrid: Siglo Ventiuno de Espana Editores, 1991.

SANTOS, Milton. A metrópole: modernização, involução e segmentação. In: VALADARES, Licia; PRETECEILLE, Ed. *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. Rio de Janeiro: IUPERJ, 1990.

_____. *A natureza do espaço*. Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Edusp, 2002.

_____. *Economia Espacial*. São Paulo. 2007. Edusp. 2ª edição, 1ª reimpressão (Edusp) .

_____. *O Espaço Dividido*. São Paulo, 2004. Edusp, 2ª edição.

_____. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo, 2008. Edusp, 3ª edição.

_____. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1990.

_____. *Pensando o espaço do homem*. São Paulo: EdUSP, 5ª edição, 2004.

_____. *Por uma Geografia Nova*. São Paulo, 2004. Edusp, 6ª edição.

_____. *Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal*. Rio de Janeiro. Record, 2001. 7ª edição.

_____. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Edusp, 5ª edição. 2005.

_____. *Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico Científico-Informacional*. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, Regina C. B. Alhaville e Tamboré: Circunstâncias Históricas Medievais na Apropriação de Terras Paara Condomínio de Alto Padrão. In: BOLETIM PAULISTA DE GEOGRAFIA, n. 85, São Paulo: AGB 2006.

SCHIMIDT, Benício V. *O Estado e a política urbana no Brasil*. Porto Alegre: Ed. da Universidade; L&PM Editores, 1983.

SEABRA, Odette C. de L. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. *Revista Cidades*, v.1, n. 2. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2004.

SORRE, Maximilien. A noção de gênero de vida e sua evolução. In: _____ (org.). *Os fundamentos da Geografia Humana*. São Paulo: Ática, 1984.

SOUZA, Marcelo L. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

SPOSITO, Maria E. B. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo: Contexto 1988.

TAVARES, Claudinei. A nobre Vila São Francisco. Shop & News. N.2, maio 2007. p. 6-7.

TREVISAN, Ricardo M. *Condomínios tipo vila em São Paulo*. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2006.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Sistema Integrado de Bibliotecas-SIBI/USP. Diretrizes para apresentação de dissertações e teses USP. Documento eletrônico e impresso parte I(ABNT). São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/info/Caderno_Estudos_9_PT_3.pdf> acessado em 25 de outubro de 2009.

VAINER, Carlos B. Planejamento e território ensaios sobre a desigualdade. *Cadernos IPPUR*. Rio de Janeiro: UFRJ, ano XV, n. 2, ago./ dez., 2001.

_____. As escalas do poder e o poder das escalas: o que pode o poder local. *Cadernos IPPUR*. Rio de Janeiro: UFRJ, ano XV, n. 2, ago./ dez., 2001.

VILLAÇA, Flavio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Estúdio Nobel/ FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

SITES

BRASIL. MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. <http://www.spu.planejamento.gov.br/conteudo/legislacao/leis/lei_6766_19_12_79.htm> acessado em 11/11/2006.

CAMARGO CORRÊA S.A. Disponível em:<http://Camargocorrea.com>>acessado em 07 de junho de 2009.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Programa Minha Casa Minha Vida <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/index.asp>> acessado em 20/09/2009.

Cia City de Desenvolvimento. <<http://www.ciacity.com.br/ep/index.html>>. Acesso em 30 de julho de 2009.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO-(CDHU) Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/index.asp>>. Acesso em 21 de julho de 2009.

CONDOMÍNIO ILHA DO SUL disponível em:
<<http://www.ilhadosul.com.br/index.swf> acessado em 29/02/2009>.

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI. Disponível em:
<<http://portaldomorumbi.net/>>. Acessado em 28/01/2009.

DEPARTAMENTO DE TRANSITO DO ESTADO DE SÃO PAULO –DETRAN.
Disponível em: www.detran.sp.gov.br/. Acessado em: 02/05/2009.

EMPRESA BRASILEIRA DE ESTUDOS DO PATRIMÔNIO – EMBRAESP.
Disponível em:
<http://www.embraesp.com.br/principal.asp?escolha=pesquisas/top> acessado
em 20/05/2009.

ENGEMAP GEO-INFORMAÇÃO. Disponível
em:<<http://www.engemap.com.br/>>acessado em 03/03/2009.

GAFISA S/A. Disponível em: <www.gafisa.com.br > . Acesso em: 02 de
março de 2009.

GODOI Construtora. Disponível em: www.godoi.com.br. Acesso em 10 de maio
de 2009.

GOOGLE EARTH. Disponível para download em: earth.google.com/intl/pt-BR/

MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em:
<www.mp.rs.gov.br/areas/urbanistico/.../artigoparcelamentodosolo.doc>.
Acessado em 12 de agosto de 2009.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. S.A. Disponível em:
<http://www.rodobens.com> > acessado em 03 de agosto de 2009.

SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Disponível em: <
www.setin.com.br/. Acesso em 02 de junho de 2009.

SINDICATO DA HABITAÇÃO - SECOVI - Disponível em:
<http://www.secovi.com.br/noticias/arq_not/PL%203057_Caio.pdf>. Acesso em
26 de agosto de 2009.

ANEXOS

ANEXO A- RESTRIÇÕES NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

qual não se aplicará qualquer deflação conhecida, como ~~ÍNDICES~~ nas prestações vincendas.

As prestações não poderão ser pagas antecipadamente de seus vencimentos, ficando sem efeito a cláusula VI deste contrato.

vencendo-se a primeira prestação em 10...../.....OUTUBRO...../1.995., e as outras sucessivamente e mensalmente todo dia10..... de cada mês. No caso de mora no pagamento de quaisquer destas prestações, serão devidos os juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado sobre o valor de cada prestação em atraso, mais correção monetária de acordo com os índices aplicáveis às O.R.T.N., pagáveis juntas e indivisivelmente e respectiva multa igual a 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em caso de mora superior a 3 (três) meses ou intervenção judicial, e de custas que forem dispendidas para cobrança amigável ou judicial.

IV — Todos os pagamentos previstos neste contrato deverão ser feitos à Rua XV de Novembro, 228 - 15º andar - cj. 1501 - Centro - São Paulo - SP

V — A tolerância ou demora da Promitente Vendedora em exigir o cumprimento de qualquer dos pagamentos, ou outras quaisquer estipulações deste contrato, não constitui derrogação ou novação de quaisquer das obrigações do(s) Compromissário(s) Comprador(es), não lhe(s) gera direito algum, nem o(s) exime das conseqüências de qualquer infração contratual ou legal, sem dependência de aviso.

VI — Poderá(ão) o(s) Compromissário(s) Comprador(es) a qualquer tempo antecipar(em) o pagamento de toda a dívida ou amortizá-la extraordinariamente, com abatimento de juros à razão de 12% (doze por cento) ao ano, sobre as parcelas antecipadas, calculadas mês por mês.

VII — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) entra(m) desde já na posse precária do lote de terreno objeto deste Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, devidamente demarcado no local, possuindo-o em nome da Promitente Vendedora até o total pagamento do preço e o cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas. **Não se fará a 2ª. demarcação.**

VIII — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) poderá(ão) executar às suas expensas e riscos as benfeitorias e construções que desejar no lote de terreno objeto deste Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, desde que observadas rigorosamente as restrições seguintes, de seu conhecimento e aceitação:

- a) — Em cada lote de terreno somente poderá ser construída uma casa para fim residencial;
- b) — A construção deverá ser isolada de ambos os lados e obedecendo as posturas municipais com recuo de frente de no mínimo 6,00 metros, recuo este, em relação ao alinhamento do passeio;
- c) — **Fica terminantemente proibida a construção de prédios para fins comerciais, industriais ou para habitação coletiva;**

d) — O lote de terreno não poderá ser dividido para venda ou utilização;

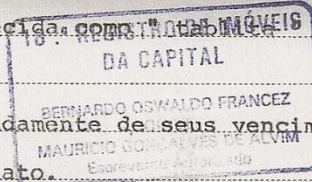
e) — Enquanto não for instalada a rede de esgoto, pelo poder público, o(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m), por conta própria, a instalar no seu terreno uma ou mais fossas sépticas com respectivo poço absorvente ou de filtragem, quando da construção da casa residencial;

f) — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a plantar no passeio, em frente ao lote, no mínimo duas árvores floríferas e mantê-las em perfeito estado, assim como plantar e manter duas árvores floríferas ou frutíferas em seu lote de terreno;

g) — Qualquer construção somente poderá ser iniciada depois de submetida previamente a planta à aprovação da Promitente Vendedora e da Prefeitura Municipal de São Paulo, sendo certo que a não observância desta determinação, autoriza a Promitente Vendedora a exigir a demolição da construção em desacordo com as restrições deste contrato;

IX — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a permitir a passagem pelo seu lote de terreno das canalizações de água e esgotos que poderão atravessar o lote dentro de 1,50 metros de suas divisas laterais e bem assim, o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos, quando a conformação decorrente de declividade e exigências técnicas assim o exigir.



X — O(s) Compromissário(s) Comprador(es), a partir desta data, fica(m) responsável(eis) por todos e quaisquer tributos, incluindo-se impostos e taxas relativamente ao lote de terreno que ora lhe é comprometido, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias. O(s) Compromissário(s) Comprador(es) fica(m) responsável(eis) também perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais pelos atos que der(em) causa, e ainda a responder pelo pagamento da parcela de asfalto na rua, viela ou



Handwritten signature or initials.

ANEXO B – BALANÇO DE RECEITAS E DESPESAS – APRPP

APRPP Parque dos Príncipes		Resultado do Período 01/07/2009 a 31/07/2009		AZZ ECON	
Seleção	061-Parque dos Príncipes			Página	1
Classificação	Recebimentos / Pagamentos / Resultado			Emissão	25/08/2009
Inadimplência	Não Imprimir			Relatório	48
		Boletos	Valor	%	Totais
					%
RECEBIMENTOS					
02 - RECEITAS ORDINÁRIAS					
	Outras Receitas - Aluguel de Mesas/Cadeiras		69,00	0,03	
	Outras Receitas - Diferença compensação de cheque		-0,15		
	Outras Receitas - Receita Financeira - CDB/CDI		71,37	0,03	
	Outras Receitas - Reembolso		44,00	0,02	
	Outras Receitas - Transferência entre contas		559,16	0,21	
	Receitas - Diferença de recebimento		-599,99	-0,22	
	Receitas - J+M+C Recebidos		1.072,48	0,40	
	Receitas - Taxa de Manutenção		202.043,92	74,59	
	Sub Total				203.259,79 75,03
02 - RECEITAS - FUNDO DE RESERVA					
	Outras Receitas - Receita Financeira - CDB/CDI		11.142,04	4,11	
	Sub Total				11.142,04 4,11
02 - RECEITAS - ACORDO DEVEDOR					
	Outras Receitas - Transferência entre contas		-559,16	-0,21	
	Receitas - J+M+C Recebidos		7,90		
	Receitas - Serviços Adicionais		514,08	0,19	
	Receitas - Taxa de Manutenção		55.609,62	20,53	
	Receitas - Transferências		915,55	0,34	
	Sub Total				56.487,99 20,85
TOTAL DE RECEBIMENTOS		Total			270.889,82 100,00
PAGAMENTOS					
01-DESP. C/ MAO DE OBRA PROPRIA (COM VINC)					
	PESSOAL - Adiantamento quinzenal de salário		1.948,00	0,70	
	PESSOAL - Pagamento mensal de salário		4.637,31	1,66	
	Sub Total				6.585,31 2,36
05-DESP. C/ ENCARGOS SOCIAIS E BENEFÍCIOS					
	BENEFÍCIO - Cesta Básica		425,00	0,15	
	BENEFÍCIO - Convenio - Assistência médica		435,90	0,16	
	BENEFÍCIO - Vale refeição		233,80	0,08	
	BENEFÍCIO - Vale transporte		1.100,75	0,39	
	PESSOAL - FGTS - Recolhimento mensal		557,19	0,20	
	PESSOAL - INSS - Recolhimento mensal		2.952,38	1,06	
	PESSOAL - IRRF - Recolhim. sobre Salário Mensal		121,13	0,04	
	PESSOAL - PIS - Recolhimento mensal		69,65	0,02	
	Sub Total				5.895,80 2,11
07-DESP. C/ M.O. DE AUTONOMO					
	EMPRESA - INSS - Retenção de 11% prest de serviço		334,49	0,12	
	S. DE TERCEIRO - ADVOCACIA - Assistência Jurídica		3.401,24	1,22	
	S. DE TERCEIRO - ADVOCACIA - Despesas Jurídicas		4.306,65	1,54	
	S. DE TERCEIRO - Arquitetura		750,00	0,27	
	S. DE TERCEIRO - Assistência Técnica		210,04	0,08	
	S. DE TERCEIRO - Eventos Esportivos		325,00	0,12	
	Sub Total				9.327,42 3,34
11-DESP. C/ SEGURANCA - M.O. E EQUIPAMENTO					
	EMPRESA - INSS - Retenção de 11% prest de serviço		9.122,16	3,27	
	EMPRESA - IRPJ - Recolhimento Mensal		1.000,70	0,36	
	EMPRESA - ISS - Recolhimento s/ N. Fiscal		1.281,92	0,46	
	EQUIP. DE SEGURANÇA - Em geral		500,00	0,18	
	MAT. DE CONSUMO - Alcool combustível		5.092,00	1,83	
	MAT. DE CONSUMO - Gasolina		76,00	0,03	
	S. DE TERCEIRO - SEGURANÇA - Controle de portaria		6.411,51	2,30	
	S. DE TERCEIRO - SEGURANÇA - Vigilância e rondas		85.615,76	30,70	

RESULTADOS NO MÊS	
Conta Ordinária	
SALDO ANTERIOR (Conta Corrente + Aplicação financeira) em 30/06/2009.....	105.449,40
CONTA CORRENTE	
RECEBIMENTOS	<u>203.259,79</u>
PAGAMENTOS	<u>198.891,86</u>
RESULTADO DO MÊS 4.367,93	
(+) TRANSFERÊNCIAS (Valores provenientes da CONTA ACORDOS).....	20.000,00
APLICAÇÃO FINANCEIRA (c/ baixa automática)	
SALDO ANTERIOR (em 30/06/2009)	71.780,18
(+) TRANSFERÊNCIA (Conta corrente p/ Aplicação financeira).....	50.000,00
(+) RENDIMENTO DA APLICAÇÃO FINANCEIRA.....	71,37
(-) BAIXA AUTOMÁTICA (Aplicação financeira p/ Conta corrente).....	58.860,75
SALDO (em 31/07/2009)	62.990,80
SALDO DO MÊS (Conta Corrente + Aplicação financeira) (A)	129.888,70
Conta Fundos Reservados	
Valor destinado a implantação do Monitoramento Eletrônico e construção da Sede Social/Administrativa	
SALDO ANTERIOR (em 30/06/2009).....	510.310,70
(+) RENDIMENTO DA APLICAÇÃO FINANCEIRA	<u>3.459,88</u>
(-) PAGAMENTOS	<u>79.829,99</u>
SALDO DO MÊS (B)	433.940,59
RESULTADOS ACUMULADOS	
Contas Acordos e Fundo de Reserva	
SALDO ANTERIOR (em 30/06/2009).....	1.164.592,53
(+) RENDIMENTO DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	<u>7.682,16</u>
(+) RECEBIMENTO DE ACORDOS	<u>56.487,99</u>
(-) PAGAMENTOS	<u>72,73</u>
(-) TRANSFERÊNCIAS (Valores enviados à CONTA ORDINÁRIA).....	20.000,00
(-) TRANSFERÊNCIAS (Valores enviados ao investimento - CONTA ACORDOS).....	105.150,60
RESULTADO DO MÊS	-41.053,18
SALDOS NO MÊS:	
CONTA INVESTIMENTO (Fundo de reserva)	<u>524.091,25</u>
CONTA ACORDOS (Valores provenientes de acordos)	<u>684.431,82</u>
SALDO DO MÊS (C)	1.208.523,07
SALDO FINAL	
SALDO FINAL (A + B + C) em 31/07/2009	1.772.352,36
 APRPP Associação dos Proprietários de Residência Parque dos Príncipes 	

ANEXO C – APRPP Reivindica implantação de Bolsões Residenciais



SUBPREFEITURA BUTANTÃ

ATA PARA A ASSEMBLÉIA REGIONAL DE POLÍTICA URBANA

Às 9:00 horas do dia vinte e seis de agosto do ano de dois mil e seis, o Subprefeito da Subprefeitura Butantã, Senhor **MAURÍCIO DE OLIVEIRA PINTERICH**, tendo como relator o Senhor **ANTONIO CARLOS FENÓLIO** e sub-relatora a Senhora **SOLANGE ANTONIA DO ESPIRITO SANTO CAMILLIS**, instalou a Assembléia Regional de Política Urbana, para receber críticas e sugestões relativas às propostas de revisão do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã e das relativas a disciplina de uso e ocupação do solo conforme edital de convocação publicado no D.O.C de 22/08/06, às fls. 37, que está sendo gravada e registrada por escrito para acesso, divulgação e controle públicos.

O Subprefeito, Senhor **MAURÍCIO DE OLIVEIRA PINTERICH**, dando início à **ASSEMBLÉIA REGIONAL DE POLÍTICA URBANA** esclareceu que participam desta Assembléia os cidadãos presentes conforme lista de presença anexa, informando ainda que todas as manifestações, inclusive de representantes e/ou membros de Associações da Sociedade Civil organizada, serão registradas. Tendo todo os documentos relativos à pauta sido disponibilizados para consulta dos interessados na Subprefeitura com a antecedência exigida na legislação pertinente, o Subprefeito, após exposição sumária do conteúdo das propostas efetuadas pelo Coordenador da Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Senhor **AUDENIR ANTONIO BRUNELLI**, franqueou a palavra aos presentes, solicitando aos inscritos que, ao se manifestarem, identifiquem-se pelo nome, informando se são membros ou se representam alguma Associação e usem o microfone para gravação de sua manifestação.

Entidade: - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES.

Nome: WILSON SANTORO

Manifestação:

- Reivindica implantação de Bolsões Residenciais com remanejamento viário, informando que já entregou proposta e foi negada. Apresenta novo projeto observando que o **Parque dos Príncipes** tem restrições urbanísticas, estritamente residencial e sem acesso à Avenida Politécnica. Solicita mudança de zoneamento em parte de uma quadra, de ZM-1 para ZER-1.

ANEXO D – PANFLETO CONTRA A APRPP

PREZADOS MORADORES

Não obstante opiniões divergentes, entendemos que a APRPP insiste em manter a sua estratégia infrutífera e inadequada no sentido de colocar os seus associados e pretendidos associados (o fato de muitos estarem pagando contra a vontade não significa que se considerem associados) contra aqueles que não concordam com pagamentos impositivos a ela.

Esclarecemos que a chamada “*minoria inadimplente e aproveitadora*”, e que, segundo a APRPP, “*quer obter os inúmeros benefícios que ela presta sem pagar pelo que devem*”, não é contra nenhuma associação legítima de moradores, desde que estas se limitem a fazer ou deixar de fazer rigorosamente o que está previsto na legislação do Estado Brasileiro. Ou seja, façam o que a legislação permite que seja feito, e não nos cobrem pelo que consideramos que não devemos (amparados no nosso entendimento do Ordenamento Jurídico Pátrio).

A Liberdade de Associação deve ser PLENA. Não nos opomos contra os que queiram pagar mensalidades à entidade associativa de forma espontânea. A nossa postura, inclusive, defende os direitos dessas pessoas, pois, se assim o desejarem, poderão deixar de pagar à Associação quando bem entenderem, ou até necessitarem, por uma eventual infelicidade do Destino.

Entendemos ainda que os pagamentos espontâneos podem ser um termômetro para mensurar o grau de satisfação da comunidade do nosso Loteamento Aberto (DL 58/37) com as atividades da ARPP, que arvora-se representante compulsória de todos os proprietários do loteamento.

No nosso entender, o próprio nome da APRPP induz ao erro, pois ela é simplesmente uma associação **DE** proprietários e não **DOS** proprietários. Quer parecer condomínio, quando não passa de uma associação de amigos de bairro, que quer se engrandecer. Com isto, pretende impor pagamentos compulsórios, inclusive por intermédio de ações judiciais (cerca de 400), que, ao que tudo indica, partem de um entendimento equivocado da verdadeira REALIDADE FÁTICA do nosso loteamento, ou seja, ele é simplesmente um loteamento aberto.

Todas as vias públicas, e todos os serviços essenciais são prestados pelos Órgãos Públicos, e suas concessionárias autorizadas. Com o devido respeito, entendemos que a atuação da APRPP é meramente cosmética. Parece-nos, que a atual direção da APRPP ainda não se conscientizou que ilegalidades praticadas, vendidas promocionalmente como benfeitorias, não podem justificar pagamentos impositivos por prestação de serviços a quem quer que seja.

Quanto às ilegalidades praticadas, citamos, a título de exemplo, que o patrulhamento de vias públicas por particulares é vedado constitucionalmente, pois esta é uma atribuição exclusiva do Estado. O desrespeito a esta norma constitucional constitui **USURPAÇÃO DE FUNÇÃO PÚBLICA**, razão pela qual a Polícia Federal,

no legítimo exercício das suas atribuições legais, não só retirou e proibiu o uso de armamentos pelas duas principais empresas de segurança que atuam no loteamento, como autuou-as, dentre outras medidas tomadas. Não adianta, no nosso entender, prestar o mesmo serviço utilizando veículos descaracterizados, pois muda a aparência, mas não a essência da usurpação.

Também é digno de nota que a área reintegrada pela PMSP abrange não só a antiga sede e quadra de esportes, como toda a área adjacente (cerca de 17.200 m²). Por recusar-se a devolver espontaneamente o bem pertencente à coletividade do Município de São Paulo, a APRPP foi condenada a pagar (já com acórdão em segunda instância), o valor da locação do bem durante todo o período que perdurou o esbulho possessório. Para haver uma idéia da dimensão do prejuízo que os associados da APRPP poderão estar sujeitos a pagar, basta dizer que a correção do valor inicial da causa até os nossos dias poderá implicar num desembolso superior a R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS). Aqueles que quiserem visualizar peças relevantes desse processo, solicitem pelo e-mail aadmpp@gmail.com e façam os seus próprios cálculos.

Os “inadimplentes” já estão se sentindo cada vez mais tranquilos no que diz respeito ao posicionamento do Poder Judiciário quanto ao tema. Declaram TAXATIVAMENTE que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça (ao qual cabe recursos contra os acórdãos dos Tribunais Estaduais), já **CONSOLIDOU O ENTENDIMENTO DE QUE AS TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO NÃO PODEM SER IMPOSTAS A QUEM NÃO É ASSOCIADO** (vide como referência, Embargos de Divergência no Recurso Especial 444.931-SP, publicado no DJ de 01.02.2006).

Parece também que no TJSP, o tema já está começando a ser focado de forma diferente. Para se ter uma idéia, no dia 29.07.2009, a Quinta Câmara de Direito Privado (a quem rendemos homenagens), declarou dois acórdãos contra a APRPP. Esclarecemos que os dois acórdãos ainda dependem de publicação, e que isto pode demorar algumas poucas semanas.

Também a imprensa está demonstrando interesse no tema, tamanho o grau de abrangência de que ele se reveste. A **REDE GLOBO**, pelo Telejornal SPTV - 1ª Edição, levou ao ar matéria focada nos Loteamentos Abertos Parque dos Príncipes e Jardim das Vertentes (nossos vizinhos). Para assistir, entrem no site www.g1.com.br/sptv e procurem os vídeos do dia 30/06/2009. Se preferirem, digitem diretamente o endereço <http://sptv.globo.com/Jornalismo/SPTV/0,,MUL1213236-16574,00.html>.

Este folheto visa a simplesmente esclarecer TODA a comunidade do nosso loteamento, a respeito dos panfletos distribuídos pelas associações amigos (?) de bairro dos dois municípios, na luta contra os “aproveitadores”, que não têm nenhum motivo para se esconder, pois entendem estar amparados pela Força: da Razão, do Direito, da Justiça, da Legalidade, do Ordenamento Jurídico e do Respeito às demais pessoas, nos seus sentidos mais amplos.

Associação pelos Direitos dos Moradores do Parque dos Príncipes
E-mail: aadmpp@gmail.com

ANEXO E – PANFLETO RESPOSTA /APRPP.

NOSSAS PORTARIAS SERÃO DERRUBADAS NOVAMENTE

Isso mesmo. Em virtude de provocação realizada por um grupo de moradores insatisfeitos com as Ações de cobrança, foi ressuscitado o procedimento administrativo na Subprefeitura do Butantã e, pela enésima vez, recebemos **ORDEM DE DEMOLIÇÃO DAS PORTARIAS** que, bem ou mal, ostentam aparente segurança.

O conflito atual entre as duas Associações, de um lado, e um grupo de moradores descontente com Ações de cobrança, de outro lado, tem resultado em uma série de investidas contra nossa vigilância, portarias, muros, construção da sede social e, pasmem, até mesmo contra a existência das duas Associações.

Se você não concorda com essa atitude, venha participar da **REUNIÃO GERAL – DIA 06/08 às 20:00h** no **auditório do Colégio Albert Sabin**. Sua presença é fundamental para sabermos o que fazer e como restaurar nossa segurança, nossa qualidade de vida e impedir a desvalorização do nosso patrimônio.

*Movimento da Diretoria Executiva, Conselhos Superior e Fiscal e
ex-diretores da APRPP e moradores do Residencial*

APRPP
ASSOCIADOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL
PARQUE DOS PRINCÍPIES

ANEXO F – ACORDO DE ANISTIA

APRPP

Associação dos Proprietários do Residencial
Parque dos Príncipes

ESCLARECIMENTOS SOBRE A ASSEMBLÉIA DE 08/10/2009

Na assembléia extraordinária de 08 de outubro, por maioria de votos (140 favoráveis, 12 contrários e 12 abstenções), foi aprovada a proposta da Diretoria Executiva e do Conselho Superior da Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes - APRPP referente à concessão de anistia parcial e parcelamento dos débitos dos moradores que se encontram com prestações atrasadas. Em síntese, por meio de referida proposta foi concedida a oportunidade ao morador de pagar, a partir de janeiro de 2010, as parcelas devidas, uma ou mais parcelas por mês, sempre pelo valor da contribuição atual, o que equivale ao perdão total da multa, juros e correção monetária que, dependendo da forma de pagamento, pode importar em desconto de até 52% (cinquenta e dois por cento), conforme ficará abaixo demonstrado.

Pela proposta, os moradores que não foram acionados na justiça poderão acertar as parcelas vencidas nos últimos 36 meses (a contar de forma retroativa da data da assembléia) podendo pagá-las à vista, com 20% de desconto; em dez parcelas, com 10% de desconto ou em uma ou mais parcelas por mês, sempre pelo valor da contribuição mensal vigente.

Os moradores que já foram acionados na justiça e que ainda estejam com processos em andamento poderão acertar as parcelas cobradas na ação judicial até a data da assembléia (10/2009), com perdão total da multa, juros, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios da APRPP. As formas de pagamento são as mesmas do parágrafo anterior (20% de desconto para pagamento à vista; 10% para pagamento em dez parcelas ou em uma ou mais parcelas por mês, sempre pelo valor da contribuição mensal vigente).

Por fim, para aqueles moradores que já tiverem ações com julgamento definitivo, será aplicado o mesmo critério mencionado no parágrafo anterior, com a ressalva de que os honorários do Advogado da APRPP deverão ser acertados diretamente com o respectivo profissional, visto que a ele pertencem e não podem ser objeto de transação por parte da Associação. As formas de pagamento do valor principal

são as mesmas (20% de desconto para pagamento à vista; 10% para pagamento em dez parcelas ou em uma ou mais parcelas por mês, sempre pelo valor da contribuição mensal vigente.

Na assembléia foram estabelecidas três condições para a aceitação da proposta de pagamento: a) adesão até 18 de dezembro de 2009; b) confecção de instrumento particular ou termo nos autos em que conste a obrigação do morador de pagar as prestações vencidas e vincendas e, c) perda proporcional do desconto obtido, caso o acordo não seja honrado.

Ficou aprovado, também, que os casos omissos e as situações excepcionais (tais como impossibilidade financeira de pagamento) serão analisados, isoladamente, pela Diretoria Executiva e pelo Conselho Superior.

Seguem três simulações para melhor entendimento.

Morador de residência não contribuinte desde ago/96 - deve 158 prestações / meses

Tabela da Administradora Azzi	R\$ 63.677,85	100%	Desc.
Proposta da Associação			
Pagamento de 158 x R\$ 241,50	R\$ 38.157,00	59,9%	40,1%
Pagamento em 10 X (desc 10%)	R\$ 34.341,00	53,9%	46,1%
Pagamento à vista (desc 20%)	R\$ 30.525,60	47,9%	52,1%

Morador de residência não contribuinte desde janeiro de 2002 - deve 93 prestações

Tabela da Administradora Azzi	R\$ 35.159,70	100%	Desc.
Proposta da Associação			
Pagamento de 93 x R\$ 241,50	R\$ 22.459,50	63%	37%
Pagamento em 10 X (desc 10%)	R\$ 20.213,55	57%	43%
Pagamento à vista (desc 20%)	R\$ 17.967,60	51%	49%

Morador de residência não contribuinte nos últimos 36 meses

Tabela da Administradora Azzi	R\$ 11.867,71	100%	Desc.
Proposta da Associação			
Pagamento de 36 x R\$ 241,50	R\$ 8.694,00	73%	27%
Pagamento em 10 X (desc 10%)	R\$ 7.824,60	65%	35%
Pagamento à vista (desconto 20%)	R\$ 6.955,20	58%	42%

Morador, não perca esta oportunidade. Compareça à sede da APRPP e solicite o valor de sua planilha atualizada. Faça a sua proposta.

Diretoria Executiva da APRPP.

ANEXO G – LISTA DE CONTRIBUINTES ARPO

Logradouro	Contribuintes ARPO Dezembro/2008 Por nº residencial e Lote/Quadra para terrenos
Alha Elias Abide	14, 15, 36, 52, 65, 122, 134, 157, 171, 183, 189, 195, 209, 237, 265
Apkar Cholakian	16, 17, 47, 61, 77, 86, 98, 112, 124, 138, Q23L21, Q23L22, 152, 163, 187, 201, 217, 218, 229, 232, 243, 244, Q25L12, 255, 266, 270, 281, Q22L15, 295, 312, 345
Bogos Tavitian	26, 27, Q06L18, 34, 43, 50, 66, 81, 95, Q08L21, 7, 100, 143, 144, 166, 175, 178, 218, 226, 236, 240, 248, 329, 344, 500
Cesar Salvi	Q26L13, Q26L14, 17, 30, 50, 69, 80, 92, Q27L09, Q27L10, Q27L11, 95, 100,
Dionísio Murcovic	7, 9, 18, 19, Q07L17, Q07L19, 44, 51, Q04L02, 72, 86, 95, 97, 101, 107, 129, 175, Q04L27, 195, 203, 217, 229, 339, Q07L31, 355, 395, 435, Q07L25, 481, 493, 591, 623, 661, 675, 687, Q08L10, Q08L11
Francisco de Assis Diniz	04, 05, 14, 30, 32, 33, 43, 67, Q01L03, 94, 97, Q03L09, 160, 169, Q08L03, Q08L04, 170, 180, 200, 227, 318, 330, 348, 360, 372, 375, 386, Q04L12, 400, 420, Q06L01, 500, 522, 538, 552, 670, 688, 737, 756, 865, 885, 888, 913, Q14L10, 916, 932, 937, 951, 963, 974, 1010, 1050, 1066, 1084
Henrique Broseghini	42, 50, 60, 96, 100, 115, 120, 123, 135, Q20L04, Q20L05, 168, 181, 193, 194, 217, 243, Q20L11, Q20L12, 250, Q23L12, 288, 302, Q22L04, 328, 339, 342, 368,
José dos Santos Gonçalves	28, 46, 47, 59, 66, 89
José Máximo de Oliveira	45, 48, 61, Q13L06, Q13L07, 62, 78, 90, Q09L08, 118, 125, Q13L12, 162, 182, 195, 196, 226, 240,
Julieta da Silveira Fiorita	01, 08, Q10L21, 14, 16, 20, 41, 117, 119, 197(*), 231, 245, 255, 265, 333, Q11L15, Q11L16, 347, 361, 377 (*) Pagamento anual
Maria Grandin dos Santos	15, Q18L13, Q18L14, 20, Q15L13, 45, 64, Q16L21, 90, Q15L17, 128, 184, 196, 205, 219, 231, Q19L11, 301
Nicolas Abou Nicolas	01, 02, Q25L03, Q25L04, 72, 104, 126
Paschoal Antonio Gagliardi	44, 80, 100, 206,
Paulo Fujikawa	01, 68,
Rosa Broseghini	12, 15, 20, 60, 67, Q15L07, 74, 86, 100, 112, 122, 154, 161, 179, 195, 211, 225, 232, Q13L19, Q13L20, 277, 305, Q16L12, 332, Q10L16, 333, Q16L06, 347, 359, 384, Q10L13, 395, 396, 426, Q11L11, 440, 457, 486, Q11L07, Q17L05, 487, Q17L07, Q17L08, 540, Q11L04, 541, 548, 555, 561, Q17L10, Q17L11
Salomão Jarawan	57, 63, 192, 263, 266, Q21L04
Takatoshi Kakunaka	20, 82,
Vartkes Tavitian	70, 94
Vladimirs Spers	38, 54, 92,
Atenção	Contribuinte, se notar alguma divergência de endereço ou pagamento não listado, informe-nos através do telefone 3692-7397 (Sr. Ercílio ou no e-mail : arppo@terra.com.br

Diretoria Executiva

Presidente:
Miguel Vieira Malagueta

Vice-Presidente:
José Valdir Pesce
(interino)

Adm/Financeiro:
José Valdir Pesce

Obras/Infra-Estrutura:
Luís Augusto S. Hoelz

Social/Relações Públicas:
Edna M.O.Aires

Segurança:
Paulo F.A. Simões Dias

Meio-Ambiente:
Debora Elaine C. Assis

Conselho Deliberativo

Presidente:
Heraldo de Abreu

Membros:
Francisco A. Bernardi
Fernando C. Coutinho
Antonio Carlos Fishmann
Fábio Soares Camargo
Renê Tadeu Lopes
Roseli Tavares Moreira

Membros Natos:
Oswaldo Muniz Oliva
Ademar Trevizani
Newton S. Simões Junior

Suplentes:
Victor Abuass Filho
Roque G. Antunes
Bruna Repetto
Antonio Pagliarani Galo
Regina Aparecida Sio
Lincoln T. Watanabe
Luiz Alves Santos

Conselho Fiscal:
Edson Tadeu Venturoso
Rubens Charles
José Antonio Marani
Paolo Costanzi
Munir Bechara

Gestão 2008/2010

INFORMAÇÕES SOBRE PARTICIPAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS EM NOSSA ASSOCIAÇÃO

TOTAL DE IMÓVEIS CADASTRADOS = 491
CONTRIBUINTES EM NOVEMBRO/08 = 358
NÃO CONTRIBUINTES EM NOVEMBRO/08 = 136

CONTRIBUINTES EM DEZEMBRO/ 08 = 347
NÃO CONTRIBUINTES EM DEZEMBRO/08 = 146

Observação: Contabilizamos dentro dos Imóveis contribuintes do mês, pagamentos de meses anteriores em atraso

