UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
ÁREA 102132 | TEORIA E HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DO URBANISMO

PRODUÇÃO SOCIAL DA CIDADE CONTEMPORÂNEA: ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO DO SUBSETOR SUL DE RIBEIRÃO PRETO | SP

DISSERTAÇÃO APRESENTADA AO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO DO INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO CARLOS DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, COMO PARTE DOS REQUISITOS PARA A OBTENÇÃO DO TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO, ÁREA DE CONCENTRAÇÃO EM TEORIA E HISTÓRIA DA ARQUITETURA E URBANISMO.

VERSÃO FINAL

TÂNIA MARIA BULHÕES FIGUEIRA
ORIENTADOR:
PROF. DR. MIGUEL ANTÔNIO BUZZAR

SÃO CARLOS **|** SÃO PAULO **|** BRASIL
JUNHO DE 2013

AUTORIZO A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

F475p

Figueira, Tânia Maria Bulhões
Produção Social da Cidade Contemporânea: Análise dos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados de Alto Padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto|SP / Tânia Maria Bulhões Figueira; orientador Miguel Antônio Buzzar. São Carlos, 2013.

Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo -- Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2013.

1. Produção Social da Cidade Contemporânea. 2. Intervenções Urbanas Contemporâneas. 3. Lógica Econômico-Cultural. 4. Condomínios Urbanísticos de Alto Padrão. 5. Loteamentos Fechados de Alto Padrão. 6. Ribeirão Preto. I. Título.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANSMO
ÁREA 102132 | TEORIA E HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DO URBANISMO

PRODUÇÃO SOCIAL DA CIDADE CONTEMPORÂNEA: ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO DO SUBSETOR SUL DE RIBEIRÃO PRETO | SP

DISSERTAÇÃO APRESENTADA AO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO DO INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO CARLOS DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, COMO PARTE DOS REQUISITOS PARA A OBTENÇÃO DO TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO, ÁREA DE CONCENTRAÇÃO EM TEORIA E HISTÓRIA DA ARQUITETURA E URBANISMO.

COMISSÃO JULGADORA:
PROF. DR. MIGUEL ANTÔNIO BUZZAR
(ORIENTADOR)
PROF. DR. MANOEL ANTÔNIO LOPES RODRIGUES ALVES
(IAU – USP)
PROF. DR. WILSON RIBEIRO DOS SANTOS JUNIOR
(PUCCAMP)

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidata: Arquiteta e Urbanista Tania Maria Bulhões Figueira

Título da dissertação: "Produção Urbana da Cidade Contemporânea: os Rebatimentos Morfológicos dos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados de Alto Padrão da Avenida Professor João Fiúsa e Rodovia José Fregonesi no Tecido Urbano de Ribeirão Preto /SP"

Data da defesa: 25/04/2013.

Comissão Julgadora:	**Resultado:**
Prof. Associado **Miguel Antônio Buzzar (orientador)** (Instituto de Arquitetura e Urbanismo - IAU/USP)	Aprovada
Prof. Dr. **Manoel Antônio Lopes Rodrigues Alves** (Instituto de Arquitetura e Urbanismo - IAU/USP)	Aprovada
Prof. Dr. **Wilson Ribeiro dos Santos Junior** (Pontifícia Universidade Católica de Campinas - PUCCAMP)	APROVADA

Presidente e Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura Urbanismo: Professor Titular **Renato Luiz Sobral Anelli**

| AGRADECIMENTOS |

Aos meus pais, Maria Amélia Ribeiro Bulhões e Geraldo Figueira, pelo amor incondicional, pelo incentivo, apoio e orientações frente às escolhas por mim realizadas e pelo imenso carinho.

Aos meus irmãos, professor Dr. Luís Fernando Bulhões Figueira e Me. Ana Cecília Bulhões Figueira, por serem os exemplos aos quais tendo a seguir, pelo amor, carinho, união, cumplicidade, amizade, apoio, incentivo e por um ou outro “puxão de orelha” que já me deram – sempre visando o melhor para mim.

À minha tia-avó, Maria Cecília Ribeiro Monteiro, pelo amor dedicado, pelos ensinamentos de vida, por me mostrar [mesmo sem perceber] que a perseverança é uma das mais belas capacidades humanas e por acreditar nas minhas potencialidades e apoiar as minhas decisões.

Ao meu querido sobrinho Vítor Watanuki Bulhões Figueira, simplesmente por irradiar os mais belos sentimentos a minha vida, pelos sorrisos e gargalhadas, pelas peripécias, brincadeiras e pelos beijos que ilustram as curtas despedidas. Amo você!

E, como não poderia faltar, à Giselle M. Watanuki Figueira, minha querida cunhada; pelo companheirismo, troca de experiências e por ter trazido felicidade e união a nossa família com o mais belo "presente" de todos: Vítor Watanuki Bulhões Figueira!

A todos os meus familiares, pelo porto seguro, pelo apoio e incentivo fundamentais. Em especial ao primo José Renato Bulhões Vicente que sempre foi como um irmão, pela nossa amizade e cumplicidade.

Amo muito cada um de vocês!

Ao professor Dr. Miguel Antônio Buzzar, pelas constantes orientações, pela amizade e pela confiança atribuída ao meu trabalho e a mim: você é parte fundamental da minha formação!

Aos professores Dr. Manoel Antônio Lopes Rodrigues Alves e Dr. Wilson Ribeiro dos Santos Junior, pelas fundamentais orientações junto à banca de qualificação e análises na banca de defesa.

Ao professor Dr. Paulo Yasuhide Fujioka, pelo amor incondicional que demanda à pesquisa da Arquitetura e Urbanismo, o qual me motivou e incentivou frente aos trabalhos acadêmicos.

Às companheiras de mestrado, Me. Kelly Yumi Yamashita e Me. Angélica Irene da Costa, pela união e apoio ao longo da elaboração deste trabalho.

Aos professores, funcionários e colaboradores do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, pelo suporte à minha formação acadêmica: graduação e mestrado.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, pelo financiamento à pesquisa.

Ao amigo e companheiro (futuro Mestre) João Paulo Soares, pela amizade, pelo apoio e incentivo e por ter dividido as contas do apartamento de São Carlos comigo ao longo desses anos de mestrado. Você sabe o quanto sua amizade é importante!

Aos queridos e "*misteriosos*" amigos de São Carlos: Marina de Holanda Souza, Vanessa Ramos Barbosa, (futura Mestre) Cinthia Tragante, Naiane Marcon da Silva, Fernanda Britto, Isabela Costa, Paula Garcia Monteiro, Rodrigo Schimidt Seminari e Camila Bortoluzzi Alves; por transformarem minha vida ao final da graduação e por serem, cada um a sua maneira, grandes companheiros.

Aos queridos e "*just friends*" de Ribeirão Preto: Renata Shimomura Nanya, Guilherme Moreira Pecci, Ana Carolina Pires e Ricardo Gasparini Fantaccini; pelo divertido dia-a-dia, pelas histórias hilárias, pelo

compartilhamento de experiências e, no caso dos meninos, por trabalharem na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Aos queridos amigos “mais antigos” de Ribeirão Preto: Cibele Camelo Teixeira e Artur Teixeira, por me ouvirem falar ininterruptamente deste trabalho e, mesmo não compreendendo muito, ainda terem me escolhido como madrinha de casamento; e Hencrer Gonçalves da Silva, pelas longas conversas e pelo companheirismo.

Ao querido Rafael Marchiore Mendes da Silva Madeira que, mesmo distante, sempre ofereceu seu apoio e incentivo, acreditando no meu potencial e no meu trabalho. Sem você muitas das minhas qualidades não teriam aflorado.

A todos, muito obrigada!

| RESUMO |

O trabalho analisa as dinâmicas territoriais contemporâneas e os fluxos de metropolização promovidos em áreas de expansão urbana, tendo como estudo Ribeirão Preto, cidade de médio porte localizada no interior do estado de São Paulo | Brasil.

O município, com área de 650,955 Km², apresenta 604.682 habitantes, conforme o censo de 2010 promovido pelo *IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística*. É um dos principais parques agroindustriais brasileiros compondo a terceira região de maior relevância econômica do estado de São Paulo – principal região econômica do país –, com um produto interno bruto *per capita* igual a 28.100,52

reais [sendo o produto interno bruto *per capita* brasileiro igual a 21.252,41 reais, segundo o mesmo censo].

O período entre a década de 1980 e os anos 2000 foi marcado por um extraordinário desenvolvimento econômico da região de Ribeirão Preto com desdobramentos na urbanização de seu território contíguo. De forma semelhante ao que ocorreu nas principais metrópoles brasileiras, a cidade passou a produzir e experimentar situações urbanas decorrentes das novas lógicas de organização econômica e social, com particular articulação em relação aos interesses imobiliários.

A lógica do mercado imobiliário, coligada ao modelo de acumulação vigente nos últimos quarenta anos – marcado pela financeirização da economia –, possui rebatimentos na configuração do espaço urbano. A privatização de frações consideráveis do território, principalmente em áreas de expansão, apresenta-se como produto e preceito da conformação espacial atual, colaborando para o acirramento de processos de segregação morfológica e social dos ambientes urbanos e de transformação dos valores públicos e culturais.

Este modelo de expansão, cindido da conformação histórica da cidade e alimentado pela flexibilização da legislação urbana, cria condições para o surgimento de problemas que associam um desenho urbano tributário da iniciativa privada a processos de *gentrification*. A resultante é uma urbanização dispersa, contudo, conectada à estrutura urbana existente por um viário que estimula o transporte individual em detrimento de sistemas coletivos.

O problema de tal constituição urbana não está no fato de responder às demandas provenientes do novo modelo de acumulação, mas sim de reduzir-se apenas a isso, voltando-se exclusivamente às dinâmicas econômicas e, portanto, estando divorciada das dimensões políticas e de cidadania da sociedade.

O trabalho busca compreender as novas produções em curso dos espaços urbanos, investigando as privatizações de áreas significativas do território de Ribeirão Preto: os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão [de usos habitacionais e mistos] localizados em áreas de expansão urbana, particularmente implantados em regiões adjacentes à Avenida *Professor João Fiúsa* e à Rodovia *José Fregonesi* [*SP-328*], os quais parecem prescindir do conceito de cidade conformada historicamente, produzindo no limite [e contraditoriamente] um *urbanismo sem cidade*.

| PALAVRAS-CHAVE |

Produção Social da Cidade Contemporânea; Intervenções Urbanas Contemporâneas; Lógica Econômico-Cultural; Condomínios Urbanísticos de Alto Padrão; Loteamentos Fechados de Alto Padrão; Ribeirão Preto.

| ABSTRACT |

The work analyzes the current territorial dynamics and its metropolization flows at urban growth areas. The city chosen as the object of study was Ribeirão Preto, a São Paulo state inner city, which is classified as a medium-sized one. It has a population of 604.682 inhabitants in a 650,955 Km² area according to the 2010 census.

Well known as one of the main agribusiness centers in the country, Ribeirão Preto represents the third most important economy of São Paulo state and plays a major role in the Brazilian economy. Contrasting with Brazil GDP of R$21.252,41, Ribeirão Preto has a GDP of R$28.100,52, both values *per capita*.

Between 1980 and 2000 decades a remarkable economic development and urbanization improvement were noticed at Ribeirão Preto. As other major Brazilian metropolis, the city began to produce and experience urban situations derived from novel economic and social logics of organization with a particular articulation connected to real estate interests.

The property market logic linked to an accumulation model – marked by economy financialisation –, which has been applied in the last forty years, has reverberated on urban space structural configuration. The privatization of significant fractions of the urban territory is presented as a product and provision of current spaces conformation, especially in their expansion areas. It contributes to worsening some urban processes with regards to morphological and social segregation and the transformation of public and cultural values.

This urban expansion model is interpreted as one whose historical values are diminished or even not existent. It is fueled by the easing of urban legislation and increases problems involving an urban design derived from private initiatives to the gentrification process. The result is an urban sprawl which is connected to the urban sites through highways systems that stimulates individualities rather than a sense of collectiveness.

The problem highlighted by this urban constitution is not only related to its response of economical demands, but it is reduced exclusively to that. This urban model has been accumulating several negative critiques, particularly concerning the divorce between the political and social dimensions of society.

Based on it, the work aims the understanding of the redefinition of urban spaces. Hence, some urban private areas that exemplify this dynamic were selected: the high level private condominiums located at expansion areas, especially around *Professor João Fiúsa* Avenue and *José Fregonesi* Highway, which seems to abstract the whole concept of a city shaped historically, producing at most [and contradictorily] *urban spaces without an actual city*.

| KEYWORDS |

Social Production of the Contemporary City; Contemporary Urban Interventions; Economic and Cultural Logic; High Level Private Condominiums; Ribeirão Preto.

| LISTA DE ILUSTRAÇÕES |

FIGURA 1: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização de seu *Perímetro Urbano*, da Avenida *Professor João Fiúsa*, da Rodovia *José Fregonesi* [*SP-328*] e dos subsetores: *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 2: Mapa do subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 3: Vista de um trecho da Avenida *Professor João Fiúsa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-7* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 11 condomínios urbanísticos horizontais e a 38 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2010.

FIGURA 4: Comparativo de valores do metro quadrado [m²] de localidades de Ribeirão Preto entre os anos 2001 e 2013. **A saber, a Rua *do Professor* encontra-se nos subsetores *SUL-3* e *SUL-7* –** vide **FIGURA 1** e **5 – paralela à Avenida *Professor João Fiúsa*.** As outras vias localizam-se nos seguintes subsetores: Avenida *Dom Pedro I – NORTE-2* e *OESTE-2*; Rua *Jânio Quadros – LESTE-8*; Rua *João Bim – LESTE-4*; Avenida *Treze de Maio – LESTE-2*; Rua *Saldanha Marinho – CENTRAL*.
FONTE: ALCÂNTARA, W. **Valor do metro quadrado varia de R$10 a R$3 mil em Ribeirão Preto**. In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. 13 de dezembro de 2012.
Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/politica/2012/12/13/valor-do-metro-quadrado-varia-de-r-10-a-r-3-mil-em-ribeirao-preto.html#>. Acesso em: dez/2012.

FIGURA 5: Perspectivas da Rua *do Professor*, localizada nos subsetores *SUL-3* e *SUL-7* de Ribeirão Preto.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2011.

FIGURA 6: Mapa do município de Ribeirão Preto, com destaque para a distribuição da população local segundo a renda mensal predominante. Esta foi calculada em salários mínimos recebidos pelos moradores da cidade, cuja média, na época, era de R$300,00 [trezentos reais]. Atualmente, este valor elevou-se para R$678,00 [seiscentos e setenta e oito reais].
Merecem especial atenção os subsetores *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*: na maioria deles há o predomínio de renda mensal de mais de 20 salários mínimos [identificada na cor rosa], de 15 a 20 salários mínimos [na cor vermelha] e de 10 a 15 salários mínimos [na cor bege].
Apenas o *SUL-9* e o *SUL-10* possuem uma parte considerável de áreas com moradores cuja renda mensal permanece entre 03 a 10 salários mínimos [cores azul clara e azul escura], a qual se refere aos bairros localizados no distrito de Bomfim Paulista e não nos locais de implantação de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão. A mancha marrom, que indica uma renda mensal entre 01 e 03 salários mínimos, pertence às zonas rurais ainda existentes nesses subsetores.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre a pesquisa referente à renda mensal predominante da população, realizada em 2005, e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 7: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 25 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto.
FONTE: JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 8: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 25 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto.
FONTE: JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 9: Vista da *Alameda Adolfo Serra* que fornece acesso aos condomínios urbanísticos M*onterey Condo Park* e *Carmel Condo Park*, localizados no subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2010.

FIGURA 10: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide FIGURA 1], fornece acesso 02 condomínios urbanísticos [*Carmel Condo Park* e M*onterey Condo Park*], localizados no subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto.
FONTE: JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 11: Vista da Rua *Luciana Mara Ignácio* que fornece acesso ao condomínio urbanístico *Village Monet*, localizado no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2010.

FIGURA 12: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-7* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 01 loteamento fechado, 11 condomínios urbanísticos horizontais e 38 condomínios urbanísticos verticais, localizados no Subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.
FONTE: JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 13: Vista aérea dos subsetores *SUL-10 e SUL-9* de Ribeirão Preto. Ao fundo, mostram-se as conformações urbanas internas ao perímetro urbano da cidade.
FONTE: ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS S.A. **AlphaVille Ribeirão Preto: Fases 1 e 2.** Ribeirão Preto. 2013.
Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleribeiraopreto>
e <http://www.alphaville.com.br/portal/ribeiraopreto2>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 14: Vista aérea do subsetor *SUL-10* – empreendimento *Vila do Golfe*. Ao fundo, têm-se as conformações do *SUL-9*.
FONTE: JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 15: Vista aérea do subsetor *SUL-10* – Loteamento Privado *AlphaVille Ribeirão Preto* [*Fases 1* e *2*].
FONTE: ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS S.A. **AlphaVille Ribeirão Preto: Fases 1 e 2.** Ribeirão Preto. 2013.
Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleribeiraopreto>
e <http://www.alphaville.com.br/portal/ribeiraopreto2>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 16: Mapa do Núcleo Urbano do município de Ribeirão Preto ou *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*.
Segundo Ozório Calil Junior [2003], esta região apresenta uma setorização funcional – uso de solo – relacionada aos processos de expansão do núcleo urbano original da cidade, que conformaram os seguintes setores:
1. Praça *XV de Novembro*; **2.** Antiga Estação Ferroviária *Mogiana* – Atual Terminal Rodoviário; **3.** Bairro *Higienópolis*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto, na foto aérea do município disponibilizada pelo Google Earth e na Dissertação de Mestrado de Ozório Calil Junior, de 2003.
Respectivamente, disponíveis em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2011 e 2012; e CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos.

FIGURA 17: Foto aérea do Núcleo Urbano do município de Ribeirão Preto ou *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*, na atualidade. No primeiro plano, em laranja, observa-se o atual Terminal Rodoviário da cidade, local onde se encontrava o complexo ferroviário da *Mogiana*, antes de 1967. Em amarelo, têm-se as praças *XV de Novembro* e *Carlos Gomes*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em imagem de JR STUDIO FOTOGRÁFICO.
Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1490723>. Acesso em: 2011 e 2012.

FIGURA 18: Representação do Núcleo Urbano Original da cidade de Ribeirão Preto, em 1874. A igreja matriz e seu largo conformavam a praça *XV de Novembro*.
FONTE: MIGLIORINI, V. L. B. **Os Padrões de Desempenho do Uso e Ocupação do Solo na Previsão e Controle de Adensamento de Áreas Intra-Urbanas.** 1997. Tese. [Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana]. Escola Politécnica de São Paulo da Universidade de São Paulo. São Paulo. p.65.

FIGURA 19: Representação da cidade de Ribeirão Preto, em 1935. Além do núcleo urbano original, verificam-se os bairros *Campos Elísios* e *Barracão* [ao norte e noroeste], *Vila Tibério* e *Vila Virgínia* [a oeste e sudoeste] e *Vila Paulista* [a leste], destinados às moradias dos extratos sociais baixos, e o bairro *Higienópolis* [ao sul], ocupado pela elite local.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1935.

FIGURA 20: Representação da cidade de Ribeirão Preto, em 1949. Verifica-se por este mapa uma expansão urbana da cidade, sobretudo nas direções nordeste, norte, noroeste, oeste e sul.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1949.

FIGURA 21: Vista aérea do *Ribeirão Shopping*, cujas obras foram concluídas em 1981, constituindo-se como o primeiro *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício térreo de grande dimensão, localizado na zona Sul do município, [vide **FIGURA 1**].
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Conheça Ribeirão.**
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/conhecarib/i3301_principal.php>. Acesso em 2010.

FIGURA 22: Vista aérea do *Novo Shopping*, cujas obras foram concluídas em novembro de 1999, constituindo-se como o terceiro *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício térreo de grande dimensão, localizado na zona Sudeste do município, [vide **FIGURA 1**].
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Conheça Ribeirão.**
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/conhecarib/i3301_principal.php>. Acesso em 2010.

FIGURA 23: Vista aérea do *Shopping Santa Úrsula*, cujas obras foram concluídas em setembro de 1999, constituindo-se como o segundo *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício vertical de quatro pavimentos [mais subsolos], localizado no bairro *Higienópolis*, na *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*, [vide **FIGURA 1**].
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Conheça Ribeirão.**
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/conhecarib/i3301_principal.php>. Acesso em 2010.

FIGURA 24: Notícia divulgada pelo portal G1 – Ribeirão e Franca, da Globo Comunicação e Participações S.A. em 23 de maio de 2012, sobre a *Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto*.
FONTE: G1 – Ribeirão e Franca. **Confira a programação da 12ª Feira do Livro de Ribeirão Preto, SP.** In: Portal da Globo Comunicação e Participações S.A. 23 de maio de 2012.
Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/2012/05/confira-programacao-da-12-feira-do-livro-de-ribeirao-preto-sp.html>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 25: Perspectivas da *Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto*, na sua 12ª edição, em maio/junho de 2012. A quarta imagem refere-se à feira realizada e 2009.
FONTES: Imagem 01 – Editora Cuore. ***Stand* da Editora Cuore na Feira do Livro de Ribeirão Preto.** In: Blog da Editora Cuore. 25 de maio de 2012.
Disponível em: <http://www.editoracuore.com.br/blog/?p=649>. Acesso em: jan/2013.
Imagem 02 – Redação. **Feira do Livro de Ribeirão Preto terá a participação de 110 autores.** In: Mogiana Online. 25 de abril de 2012.
Disponível em: <http://www.mogianaonline.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=8885:feira-do-livro-de-ribeirao-preto-tera-a-participacao-de-110-autores&catid=39:lazer-e-cultura&Itemid=193>. Acesso em: jan/2013.

Imagem 03 – PITON, F. L. **Público assistindo a um dos shows da programação na última edição do evento.** In: MARTINS, R. **Feira do Livro vai passar por série de mudanças em 2013.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. 19 de dezembro de 2012.
Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/caderno-c/2012/12/19/feira-do-livro-vai-passar-por-serie-de-mudancas-a-partir-de-2013.html>. Acesso em: jan/2013.
Imagem 04 – WIERMANN, F. **Feira do Livro Ribeirão Preto.** In: Portal Flickr do Yahoo! Inc. 20 de junho de 2009.
Disponível em: <http://www.flickr.com/photos/franciswiermann/3879170053/>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 26: Notícia divulgada pelo portal G1 – Ribeirão e Franca, da Globo Comunicação e Participações S.A. em 15 de agosto de 2012, sobre o *FAM-Festival de Música da Alta Mogiana*.
FONTE: G1 – Ribeirão e Franca. **Funk Como Le Gusta e Fernanda Abreu encerram festival em Ribeirão.** In: Portal da Globo Comunicação e Participações S.A. 15 de agosto de 2012.
Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/2012/08/funk-como-le-gusta-e-fernanda-abreu-encerram-festival-em-ribeirao.html>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 27: Perspectivas do *FAM-Festival de Música da Alta Mogiana*, na sua 4ª edição, em agosto de 2012.
FONTE: VASAN, G.; VOLPE, C.; YURI; V. **FAM-Festival de Música da Alta Mogiana.** In: FAM - Portal Facebook. 17 e 19 de agosto de 2012.
Disponível em: <http://www.facebook.com/media/set/?set=a.155962504527690.4588.124480374342570&type=3>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 28: *Marketing* das obras do condomínio urbanístico vertical *Saint Pierre*, em 2010. Ele foi o último empreendimento a ser construído na Rua *do Professor*, no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto, e o apelo propagandístico da incorporadora e construtora *Copema* utiliza-se de tal fato para incentivar as vendas de suas unidades autônomas.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2010.

FIGURA 29: Vista aérea do complexo *Vila do Golfe*, localizado no subsetor *SUL-10*. Ao fundo, observam-se os condomínios urbanísticos verticais da Avenida *Professor João Fiúsa*.
FONTE: VILA DO IPÊ EMPREENDIMENTOS. **Edimburgo Residencial – Empreendimento Vila do Golfe.**
Disponível em: <http://www.edimburgoresidencial.com.br/localizacao.html>. Acesso em: 2012.

FIGURA 30: Vistas aéreas e ilustrações do Loteamento *AlphaVille Ribeirão Preto – Fases 1 e 2*. As duas primeira imagens mostram a implantação da *Fase 1* do empreendimento, bem como o clube de áreas privadas comuns aos moradores do loteamento fechado. Ao fundo de ambas, observam-se os condomínios urbanísticos verticais da Avenida *Professor João Fiúsa*.
FONTE: ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS S.A. **AlphaVille Ribeirão Preto: Fases 1 e 2.** Ribeirão Preto. 2013.
Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleribeiraopreto>
e <http://www.alphaville.com.br/portal/ribeiraopreto2>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 31: Entradas oficiais de condomínios urbanísticos localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto, equipadas com placas de avisos/orientações, portões eletrônicos, câmeras de vigilância, cercas elétricas sobre muros, etc. Respectivamente, as imagens são dos condomínios *dos Manacás*, *Cittá di Positano e das Magnólias*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Julho de 2010.

FIGURA 32: Vias públicas no entorno dos condomínios urbanísticos localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. Respectivamente, as ruas *Luciana Mara Ignácio* e *Thomaz Nogueira Gaia*, no entorno dos condomínios *Village Monet*, *dos Manacás*, e *das Magnólias*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Julho de 2010.

FIGURA 33: Entradas de garagem e de serviços em condomínios urbanísticos verticais localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto, equipadas com placas de avisos/orientações, portões eletrônicos, câmeras de vigilância, cercas elétricas sobre muros, etc. Respectivamente, as imagens são dos condomínios *Atlanta* e *Place de Vosges*.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2011.

FIGURA 34: Avenida *Professor João Fiúsa*, entre o condomínio urbanístico horizontal *Carmel Condo Park*, localizado no subsetor *SUL-4* [à esquerda da imagem], e os condomínios urbanísticos verticais localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto [à direita da imagem].
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Junho de 2011.

FIGURA 35: Rua *Chile*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada nos subsetores *SUL-3* e *SUL-4*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se o *Colégio Santa Úrsula*, de ensinos infantil e fundamental, e uma rede de serviços com padarias e drogarias.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 36: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-4*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se o restaurante *Duets Pasta & Burger* <http://www.duetspastaburger.com.br/>, a praça *Omilton Visconde* [inaugurada em 17 de dezembro de 2008] e o restaurante *Vapiano-Pasta, Pizza e Bar* <http://www.vapianobrasil.com.br/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 37: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-4*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observa-se a praça *Matheus Nader Nemer* [inaugurada em 17 de dezembro de 2008].

FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 38: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-4*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se *Hospital de Oftalmológico de Ribeirão Preto* <http://www.hospitaloftalmologico.com.br/>, a loja *Dot Shoes Calçados e Acessórios* e a loja *Florense-Cozinha e Móveis Planejados* <http://www.florense.com.br/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 39: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-4*, com uso de solo misto definido *pela Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se a loja *Go Ahead* <http://www.goahead.com.br/>, um centro comercial com salas ocupadas por lojas de vestuário feminino, academia, sorveteria, restaurante, ótica, drograria, entre outros, e o banco *Bradesco Prime* <http://www.bradescoprime.com.br/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 40: Cruzamento das Avenidas *Professor João Fiúsa*, *José Adolfo Bianco Molina* e *Wladimir Meirelles Ferreira*, localizadas entre os subsetores *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7* {vide **FIGURA 1**], com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se o supermercado *Pão de Açúcar* <https://www.paodeacucarmais.com.br/HomeLogoff.aspx>, o centro comercial já citado na ilustração anterior e o *Fiúsa Center Complexo Comercial* <http://www.fiusacenter.com.br/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 41: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-7*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se o *Fiúsa Center Complexo Comercial* <http://www.fiusacenter.com.br/> e a concessionária Eurobike, revendedora das marcas *Audi*, *BMW*, *Chrysler*, *Dodge*, *Jaguar*, *Jeep*, *Land Rover*, *MINI*, *Porshe*, *RAM*, *Triumph*, *Volvo* e *Eurobike* <http://www.eurobike.com.br/concessionarias/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 42: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-7*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se as concessionárias *Hyundai* <http://www.hyundai.com/br/pt/Main/index.html> e *Eurobike* <http://www.eurobike.com.br/concessionarias/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 43: Avenida *Professor João Fiúsa* localizada entre os subsetores *SUL-4* e *SUL-7* [no local representado pela ilustração], com uso de solo misto regulamentado pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pela imagem, observa-se a *Clínica Basile-Cirurgia Plástica* <http://www.clinicabasile.com.br/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 44: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*, localizada no subsetor *SUL-7*, com uso de solo misto definido pela *Lei Complementar nº 2.505*. Pelas imagens, observam-se outro complexo comercial, as concessionárias *Hyundai* <http://www.hyundai.com/br/pt/Main/index.html> e *Eurobike* <http://www.eurobike.com.br/concessionarias/>.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Arquivo pessoal da pesquisadora.** Ribeirão Preto. Janeiro de 2013.

FIGURA 45: Intervenção *Vale dos Rios*, projeto realizado pelo arquiteto João Filgueiras Lima para a região da *Baixada* de Ribeirão Preto. A elaboração do mesmo deu-se durante o governo do, então, prefeito Antônio Palocci e seu vice Gilberto Magionni [*PT*], cujo mandato refere-se ao período de 2000 a 2003. A intervenção não foi executada.
FONTE: FARIA, R. S. de. **Notas de uma indignação profissional: o PT e Oscar Niemeyer em Ribeirão Preto, duas faces da mesma irresponsabilidade social.** Ribeirão Preto. Arquitextos Vitruvius. Ano 02. n.021.01. Abr/2002.
Disponível em: <http://w.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/02.021/2064>. Acesso em: jun/2009.

FIGURA 46: Imagens da campanha publicitária de divulgação da cidade, realizada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto durante o governo do então prefeito Welson Gasparini [*PSDB*], cujo mandato refere-se ao período de 2005 a 2008.
FONTE: PREFEITURA MINICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/principal.php>. Acesso em: 2010.

FIGURA 47: Mapa da cidade de São Paulo, com destaque para a localização de áreas do Centro Antigo e do Vetor de Expansão Sudoeste – *Berrini-Marginal Pinheiros*.
FONTE: BEM, F. de; BEM, J.P. de; BEM, M. de. **Projeto na Cidade Contemporânea: Imediações do Parque e Estação da Luz em São Paulo.** Arquitextos Vitruvius. São Paulo. Ano 10. n.109.03. Jun/2009. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.109/46>. Acesso em: jan/2013.

FIGURA 48: Peça gráfica elaborada pela arquiteta Adriana Capretz Borges da Silva, em 2002, na dissertação *Imigração e Urbanização: o Núcleo Colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto*, com destaque para a demarcação das áreas que correspondem à Sede e às respectivas Seções do núcleo colonial *Senador Antônio Prado*, e do núcleo urbano principal da cidade de Ribeirão Preto.
FONTE: SILVA, A. C. B. da. **Imigração e Urbanização: o Núcleo Colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto.** 2004. Dissertação [Mestrado em Engenharia Urbana]. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos.

FIGURA 49: Perspectiva da Catedral de Ribeirão Preto, em 1917, cujo projeto foi elaborado pelo arquiteto sueco Carlos Eckman.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1917.

FIGURA 50: Mapa elaborado por Osório Calil Júnior, em 2003, na dissertação *O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização*, intitulado *Delimitação do Centro de Ribeirão Preto, fins do século XIX a 1920*.

FONTE: CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.66.

FIGURA 51: Peça gráfica com a representação dos loteamentos aprovados em Ribeirão Preto entre 1900 e 1929.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 52: Foto aérea do *Quarteirão Paulista*, em 1960.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1960.

FIGURA 53: Elevação frontal do Projeto do Edifício *Diederichsen*, de 1934.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1934.

FIGURA 54: Foto aérea das residências situadas na entorno da praça *XV de Novembro*, em 1930: modelo de ocupação do núcleo urbano principal nesta época.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1930.

FIGURA 55: Vista das casas situadas no entorno da avenida *Nove de Julho*, em 1940: modelo de ocupação dos bairros *Higienópolis* e *Jardim Sumaré*.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1940.

FIGURA 56: Mapa elaborado por Osório Calil Júnior em sua dissertação *O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização*, intitulado *Delimitação do Centro de Ribeirão Preto, de 1940 a fins de 1960*. Foram realizadas modificações da pesquisa no mesmo, que se utilizou dele para apresentar, em cinza escuro, as áreas do entorno da avenida *Nove de Julho* e do *Jardim Sumaré*, as quais foram ocupadas a partir da década de 1920 até os anos 1950. Em cinza claro estão destacados alguns equipamentos urbanos inaugurados paralelamente à ocupação desta região [o Estádio da *Sociedade Recreativa* e o Colégio *Santa Úrsula* – atualmente local de implantação do *Shopping Santa Úrsula*], bem como a praça *Luís de Camões* [destacada em verde], construída no mesmo período.
FONTE: CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.109.

FIGURA 57: Região Central do município de Ribeirão Preto e os seus três subsetores.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto, na foto aérea do município disponibilizada pelo Google Earth e na Dissertação de Mestrado de Ozório Calil Junior, de 2003.
Respectivamente, disponíveis em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2011 e 2012; e CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos.

FIGURA 58: Mapa do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1930 e 1959.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 59: Proposta Viária e de Zoneamento Urbano do Plano Diretor de José de Oliveira Reis, em 1945, para a cidade de Ribeirão Preto.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1945.

FIGURA 60: Proposta do *Plano de Vias*, aprovado em 1960 para solucionar algumas problemáticas de fluxos viários da cidade de Ribeirão Preto.
FONTE: Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto. 1960.

FIGURA 61: Mapa do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1960 e 1979.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 62: Mapa do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1980 e 2009.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 63: Mapa do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1980 e 2009.

FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 64: Mapa da Região Sul do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para os Loteamentos que a compõem e que foram aprovados entre as décadas de 190 e 2009.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 65: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação de *Lei nº 411*, de 11 de maio de 1955, pelo pela Prefeitura Municipal.
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei nº 411, de 11 de maio de 1955,** apud CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.167.

FIGURA 66: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Lei nº 3.349*, de 07 de outubro de 1977, pela Prefeitura Municipal.
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei nº 3.349, de 07 de outubro de 1977,** apud CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.168.

FIGURA 67: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Lei nº 4.709*, de 05 de novembro de 1985, pela Prefeitura Municipal.
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei nº 4.709, de 05 de novembro de 1985,** apud CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.170.

FIGURA 68: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Leiº 5.685*, de 20 de fevereiro de 1990, pela Prefeitura Municipal.
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei nº 5.685, de 20 de fevereiro de 1990,** apud CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. p.172.

FIGURA 69: Mapa do município de Ribeirão Preto|São Paulo|Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1900 e 2009.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 70: Mapa do subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 71: Mapa do subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 72: Mapa do subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 73: Mapa do subsetor *SUL-9* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

FIGURA 74: Mapa do subsetor *SUL-10* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.

FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

| LISTA DE TABELAS |

TABELA 1: Comparativo de áreas | população | unidades habitacionais equivalente ao total de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão localizados na zona Sul da cidade, em relação ao total de áreas | população | unidades habitacionais do município de Ribeirão Preto.

FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2011 e 2012.

TABELA 2: Valorização monetária de terrenos e imóveis localizados na Avenida *Professor João Fiúsa*, vinculada à implantação contínua de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão na zona Sul da cidade, principalmente nos subsetores pesquisados [*SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*].
FONTE: **PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto.**
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 1.279, de 28 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Município, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=4950pdf>. Acesso em: jan/2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.572, de 28 de dezembro de 2012.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Município, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/dom/sdom/uploads/i73121228caderno2.pdf>. Acesso em: jan/2013.

| LISTA DE GRÁFICOS |

GRÁFICO 1: Demonstrativo da participação dos setores da economia no total de empregos formais da Região Administrativa [RA] de Ribeirão Preto, em 2008.
FONTE: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO REGIONAL. **Caracterização Socioeconômica das Regiões do Estado de São Paulo: Região Administrativa de Ribeirão Preto.** São Paulo. Governo do Estado de São Paulo. 2012. p.24.

GRÁFICO 2: Gráfico representativo de uma espécie de modelo genérico sobre a organização territorial da cidade latino-americana atual.
FONTE: JANOSCHKA, M. **El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana: Fragmentación y Privatización.** Santiago. EURE. v.28. n.85. Dez/2002.
Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002>. Acesso em: set/2007.

Gráfico 3: Gráfico que ilustra o número de áreas [estimadas] dos loteamentos aprovados entre 1930 a 1959, respectivamente, para as regiões Norte-Oeste, Leste e Sul de Ribeirão Preto.
FONTE: PRODUÇÃO DA PESQUISA, baseada em dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto sobre os loteamentos aprovados em Ribeirão Preto ao longo do século XX e os mapas produzidos como anexos ao *Plano Diretor* do município e suas leis complementares.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: 2010 e 2012.

| SUMÁRIO |

| AGRADECIMENTOS |
| RESUMO |
| PALAVRAS-CHAVE |
| ABSTRACT |
| KEYWORDS |
| LISTA DE ILUSTRAÇÕES |
| LISTA DE TABELAS |
| LISTA DE GRÁFICOS |

| SUMÁRIO |

1. | INTRODUÇÃO | A PRODUÇÃO SOCIAL DA CIDADE CONTEMPORÂNEA: RIBEIRÃO PRETO | 1

2. | A CIDADE CONTEMPORÂNEA E AS DINÂMICAS DE ACUMULAÇÃO DO *CAPITALISMO FINANCEIRO* | 45

2.1. | INTERVENÇÕES URBANAS CONTEMPORÂNEAS SOB A ÓTICA DE UMA *LÓGICA ECONÔMICO-CULTURAL* | 51

2.2. | A MORFOLOGIA URBANA DA CIDADE CONTEMPORÂNEA A PARTIR DA DÉCADA DE 1970 | 63

3. | PROCESSOS DE EXPANSÃO E SETORIZAÇÃO DE CIDADES BRASILEIRAS: REBATIMENTOS DO MODELO DE *ACUMULAÇÃO FLEXÍVEL* DA ECONOMIA | 77

3.1. | O CASO DAS METRÓPOLES | 77

3.2. | O CASO DE RIBEIRÃO PRETO E A CONFORMAÇÃO DA ZONA SUL | 89

3.2.1. | O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CAFEICULTURA E A CONFORMAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO PRETO | 89

3.2.2. | DO FINAL DO SÉCULO XIX A 1920 | A CONSOLIDAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO COMO POLO ECONÔMICO REGIONAL E AS PRIMEIRAS EXPANSÕES URBANAS | 93

3.2.3. | DE 1920 A 1940 | A CRISE ECONÔMICA DO CAFÉ, AS NOVAS DINÂMICAS URBANAS DAS ÁREAS CENTRAIS E OS PRIMEIROS DESLOCAMENTOS DA ELITE PARA A REIGIÃO SUL | 101

3.2.4. | DE 1940 A 1960 | A REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA DO MUNICÍPIO, AS ALTERAÇÕES DAS DINÂMICAS URBANAS NA REGIÃO CENTRAL E A CONSTITUIÇÃO DA ZONA SUL | 109

3.2.5. | ANO DE 1945 | O PLANO DIRETOR DE JOSÉ DE OLIVEIRA REIS | 115

3.2.6. | ANO DE 1960 | O PLANO DE VIAS | 117

3.2.7. | DE 1960 A 1980 | A ESTABILIDADE ECONÔMICA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE RIBEIRÃO PRETO, A POPULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES NA REGIÃO CENTRAL E A PROLIFERAÇÃO DE LOTEAMENTOS PARA A ELITE NA ZONA SUL | 119

3.2.8. | DE 1980 A 2000 | O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA REGIÃO DE RIBEIRÃO PRETO EM MEIO À CRISE NACIONAL, A PROLIFERAÇÃO DE FUNÇÕES URBANAS E EIXOS DE ATIVIDADE TERCIÁRIA NA CIDADE E O VETOR DE EXPANSÃO *SUL-SUDESTE* | 125

3.2.9. | O HISTÓRICO DAS LEGISLAÇÕES URBANAS E AS DEFINIÇÕES DO PLANO DIRETOR DE 1995 PARA A ZONA SUL | 143

4. | CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO: CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE A ZONA SUL DE RIBERÃO PRETO | 151

5. | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 169

6. | ANEXOS | 175

6.1. | ANEXO 1 | 175

6.2. | ANEXO 2 | 181

6.3. | ANEXO 3 | 181

6.4. | ANEXO 4 | 189

6.5. | ANEXO 5 | 191

1. | INTRODUÇÃO | A PRODUÇÃO SOCIAL DA CIDADE CONTEMPORÂNEA: RIBEIRÃO PRETO |

A lógica do mercado imobiliário coligada ao modelo econômico de *acumulação flexível* possui rebatimentos na configuração do território urbano. A dinâmica imobiliária recente implica em espacialidades que, em muitos casos, apresentam-se descoladas das morfologias espaciais pré-existentes do tecido urbano – como atestam os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados, principalmente os de grande porte.

Sobre o território parece ocorrer uma sucessão de empreendimentos e intervenções cujo objetivo único é o de estimular a especulação imobiliária – a qual permanece em busca contínua por novas formas de reprodução do capital.

Internos a tal contexto, os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão apresentam-se como produtos desta lógica e, paralelamente, objetos que a estimulam; dado que colaboram para o acirramento dos processos de segregação morfológica e social dos ambientes urbanos e de transformação de valores e dimensões da sociedade – tais como a cultura, a história, a sustentabilidade ambiental e a segurança – em temas de promoção comercial.

A produção de empreendimentos imobiliários a revelia de uma concepção urbana normatizada ou reconhecida publicamente – através, por exemplo, de um Plano de Expansão Urbana socialmente debatido – gera, em inúmeras cidades, um mosaico de loteamentos desconexos, na maioria das vezes de implantação disforme e que acarretam uma forma urbana fragmentada, sendo uma prática econômico-imobiliária, infelizmente, conhecida há mais de um século no Brasil.

Entretanto, o lugar e a dimensão do mercado imobiliário no quadro do atual modelo econômico de *acumulação flexível* – em que todas as iniciativas do capital adquirem legitimidade absoluta, gozando de toda sorte de concessão pelo poder público – parece estar alterando substancialmente as consequências urbanas de sua atuação.

As inquietações que instigam a elaboração do presente trabalho têm por objetivo, portanto, analisar as espacialidades urbanas produzidas por esta configuração econômica-política na cidade de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil. Particularmente, na busca do entendimento de sua relação com o tecido urbano existente e, pensando de forma associada, como essas intervenções adquirem legitimidade em termos sócio-urbanos, ganhando uma dimensão cultural própria e que alardeia um modo de vida com segurança e tranquilidade.

Para tanto, partiu-se da pesquisa sobre os processos de conformação e expansão da região Sul de Ribeirão Preto – na qual se localizam duas vias estruturais da cidade, a Avenida *Professor João Fiúsa* e a Rodovia *José Fregonesi* [*SP-328*] –, ao redor das quais está implantada a maioria dos condomínios

urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão, aprovados e edificados entre as décadas de 1990 e 2000.

Mais precisamente, esses empreendimentos se localizam nos subsetores *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*[1] do município, os quais foram assim nomeados e delimitados no momento da aprovação do Zoneamento Urbano contido no *Plano Diretor* da cidade, em 31 de outubro de 1995, [vide **FIGURA 1**].

[1] A Legislação Urbana que compete a cada um destes subsetores será apresentada ao longo deste capítulo e mais a frente, no subcapítulo **3.2. | O CASO DE RIBEIRÃO PRETO E A CONFORMAÇÃO DA ZONA SUL**.

FIGURA 1: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização de seu Perímetro Úrbano, da Avenida *Professor João Fiúsa*, da Rodovia *José Fregonesi* [*SP-328*] e dos subsetores: *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*.

Vale destacar que, no Plano de Pesquisa, o estudo restringia-se aos empreendimentos de alto padrão localizados às margens da Rodovia *José Fregonesi* – condomínios urbanísticos horizontais. Entretanto, ao longo do trabalho, decidiu-se por adicionar ao conjunto de empreendimentos pesquisados, os encontrados nas áreas adjuntas à Avenida *Professor João Fiúsa*, tanto os horizontais como os verticalizados.

Tal adição justifica-se pelo fato de que, desde meados dos anos 1990 e mais intensamente a partir da década de 2000, esses empreendimentos proliferaram nas áreas lindeiras a esta via, constituindo subsetores da cidade quase que inteiramente conformados por essa categoria habitacional – como exemplo deste caso, tem-se o subsetor *SUL-7*, quase totalmente ocupado por esses condomínios [vide **FIGURAS 2**, **3**, **11** e **12**].

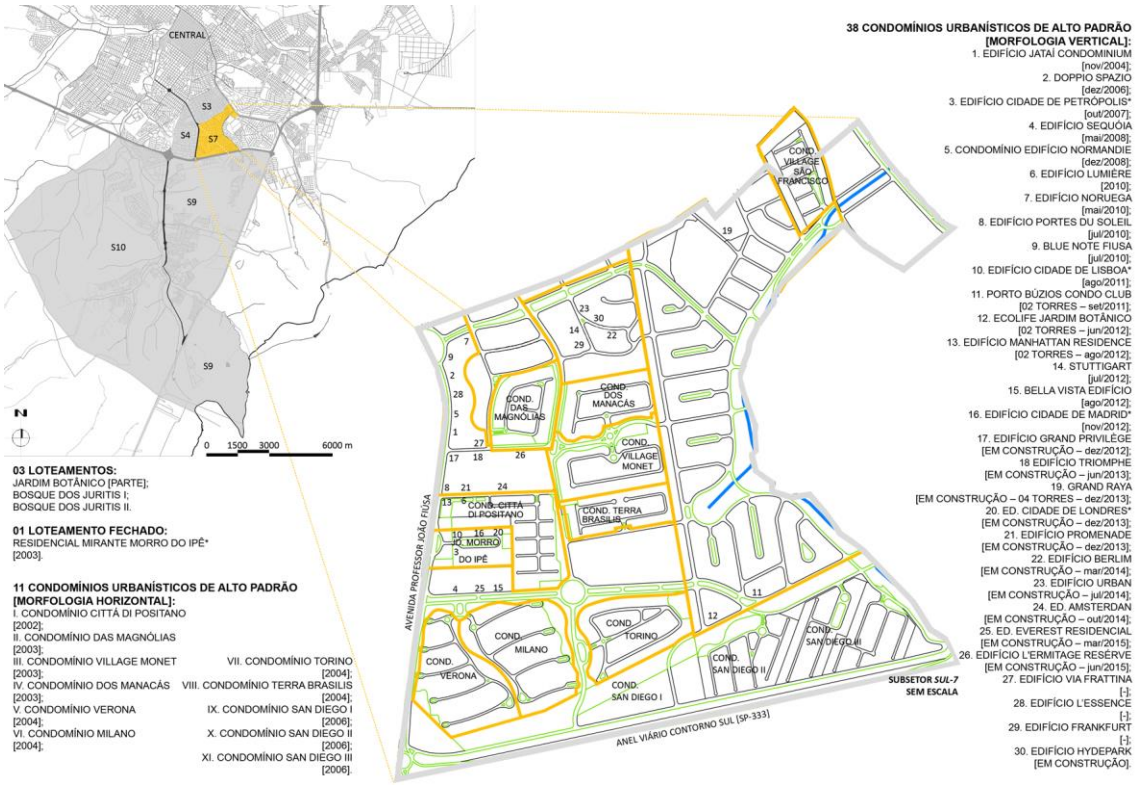


FIGURA 1: Mapa do subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.

FIGURA 3: Vista de um trecho da Avenida *Professor João Fiúsa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-7* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 11 condomínios urbanísticos horizontais e a 38 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.

Além disso, observou-se um aumento significativo dos preços dos lotes e|ou unidades habitacionais localizados à margem dessa via pública, compondo o vetor de crescimento urbano[2] mais valorizado da cidade, [vide **FIGURAS 4** e **5**].

CONFIRA A VALORIZAÇÃO DE ALGUNS IMÓVEIS

VALORIZAÇÃO	2001* VALOR DO M²	2013* VALOR PROPOSTO
RUA DO PROFESSOR QUADRA 99 1.767,8%	R$ 137	R$ 2.558,91
AVENIDA DOM PEDRO I QUADRA 8 413,7%	R$ 131,25	R$ 674,23
RUA JÂNIO QUADROS (ANTIGA RUA D DO SÍTIO DOS RECREIOS) 396,3%	R$ 3	R$ 14,89
RUA JOÃO BIM QUADRA 36 336,8%	R$ 95,25	R$ 416,06
AV. TREZE DE MAIO QUADRA 23 209,2%	R$ 231	R$ 791,40
RUA SALDANHA MARINHO QUADRA 71 192,8%	R$ 195	R$ 570,96

* Valores de 2001 baseados no valor venal dos imóveis, abaixo ao valor de mercado. Para 2013, a proposta iguala o valor venal ao valor de mercado.

Fontes: Planta Genérica de Valores de 2001 e proposta de revisão de valores enviada à Câmara

FIGURA 4: Comparativo de valores do metro quadrado [m²] de localidades de Ribeirão Preto entre os anos 2001 e 2013. **A saber, a Rua *do Professor* encontra-se nos subsetores *SUL-3* e *SUL-7* –** vide **FIGURAS 1** e **5 – paralela à Avenida *Professor João Fiúsa*.** As outras vias localizam-se nos seguintes subsetores: Avenida *Dom Pedro I – NORTE-2* e *OESTE-2*; Rua *Jânio Quadros – LESTE-8*; Rua *João Bim – LESTE-4*; Avenida *Treze de Maio – LESTE-2*; Rua *Saldanha Marinho – CENTRAL*.

FIGURA 5: Perspectivas da Rua *do Professor*, localizada nos subsetores *SUL-3* e *SUL-7* de Ribeirão Preto.

Segundo dados de uma pesquisa realizada em 2005 pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, ambas as vias – Avenida *Professor João Fiúsa* e Rodovia *José*

---

[2] Conforme a ***Seção III – dos Vetores de Crescimento, Capítulo IV – da Produção e da Organização do Espaço Físico Municipal***, da Lei Complementar n° 501, de 31 de outubro de 1995:
ARTIGO 8º - **O setor sul**, limitado pelo Vale do Ribeirão Preto, Vale do Retiro do Saudoso e pela Rodovia Antônio Machado Sant'Anna [SP-255], **e parte do Setor Oeste** limitado pelo Vale do Ribeirão Preto, pela Avenida dos Bandeirantes e pela divisa do Município a Oeste, **constitui o vetor de crescimento da área urbanizada de Ribeirão Preto.** [...].
§ 2° - O eixo estruturado pelo prolongamento dos corredores comerciais formados pelas avenidas Independência, Presidente Vargas e Adelmo Perdizza constitui o vetor principal da expansão urbana do Município. [...].
[PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº501, de 31 de outubro de 1995.** Dispõe sobra a instituição do Plano Diretor do município de Ribeirão Preto e dá outras providências. Disponível em: <http://www.pmrp.com.br/splan/planod/i28planod.php>. Acesso em: mar/2009. **Negritos** da Pesquisa.].
Vale ressaltar que a Avenida *Professor João Fiúsa* e a Rodovia *José Fregonesi* [*SP-328*] são, ambas, prolongamentos da Avenida *Presidente Vargas* e, portanto, pertencem ao principal vetor de expansão urbana do município, [vide **FIGURA 1**].

Fregonesi – e suas áreas adjacentes se encontram em uma região cuja renda mensal dos residentes é a mais elevada da cidade, superior a 20 salários mínimos. Este fato, longe de caracterizar uma situação consolidada e estanqueizada, parece estimular uma demanda para a implantação contínua de empreendimentos de alto padrão no local, [vide **FIGURA 6**].

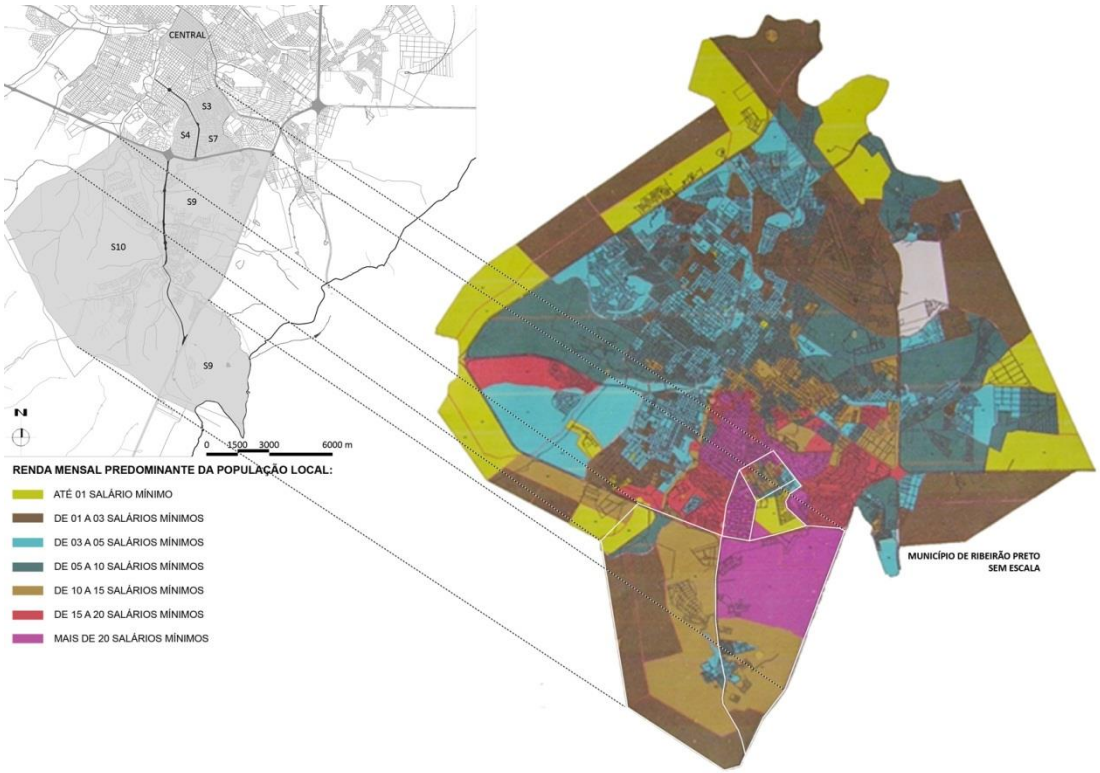


FIGURA 6: Mapa do município de Ribeirão Preto, com destaque para a distribuição da população local segundo a renda mensal predominante. Esta foi calculada em salários mínimos recebidos pelos moradores da cidade, cuja média, na época, era de R$300,00 [trezentos reais]. Atualmente, este valor elevou-se para R$678,00 [seiscentos e setenta e oito reais].
Merecem especial atenção os subsetores *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*: na maioria deles há o predomínio de renda mensal de mais de 20 salários mínimos [identificada na cor rosa], de 15 a 20 salários mínimos [na cor vermelha] e de 10 a 15 salários mínimos [na cor bege].
Apenas o *SUL-9* e o *SUL-10* possuem uma parte considerável de áreas com moradores cuja renda mensal permanece entre 03 a 10 salários mínimos [cores azul clara e azul escura], a qual se refere aos bairros localizados no distrito de Bomfim Paulista e não nos locais de implantação de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão. A mancha marrom, que indica uma renda mensal entre 01 e 03 salários mínimos, pertence às zonas rurais ainda existentes nesses subsetores.

A descrição e a análise específica dessas áreas serão efetuadas mais a frente no texto. Cabe neste ponto, todavia, explicar a adição que se fez com relação ao estudo da pesquisa.

Assim, como dito anteriormente, todos esses subsetores foram delimitados no momento da aprovação do *Plano Diretor* do município, em 1995, [vide **ANEXO 2**]. No entanto, a *Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo* somente foi aprovada anos mais tarde, em 08 de janeiro de 2007, sob a denominação de *Lei Complementar nº 2.157*, [vide **ANEXO 3**]. Mais recentemente, em 17 de janeiro de 2012, ela foi readequada às novas demandas municipais [e do setor imobiliário], com a aprovação da *Lei Complementar nº 2.505*, [vide **ANEXO 5**].

Tais subsetores se localizam em áreas internas [*SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7*] e externas [*SUL-9*, *SUL-10*] ao contorno sul do *Anel Viário* [Rodovia *Pref. Antônio Duarte Nogueira*] que delimita a *Zona Urbana* da cidade. Este, por sua vez, é um entroncamento viário composto pelas seguintes rodovias do estado de

São Paulo: *Antônio Machado Sant'Anna* [*SP-255*: com destino à Araraquara e São Carlos], *Mário Donegá* [*SP-291*: com destino à Dumont e Pradópolis], *Anhanguera* [*SP-330*: cujo percurso passa por São Paulo – norte do estado – Minas Gerais], *Abrão Assed* [*SP-333*: com destino à Serrana, Cajuru e leste do estado], *Cândido Portinari* [*SP-334*: com destino à Brodowski, Batatais, Franca e nordeste do estado], *Joaquim Ferreira* [*SP-338*: com destino à *Jardinópolis*], e *Atílio Balbo* [*SP-322* com destino à Sertãozinho e sudoeste do estado], [vide **FIGURA 1**].

Tal entroncamento foi definido no momento da aprovação do *Plano de Vias* da cidade, nos anos 1960, e conecta o município à capital paulista. Quando da definição do *Plano Diretor*, a "linha" que forma o desenho do *Anel Viário* passou a ser o limite físico da região da cidade conhecida como *Zona Urbana*. As áreas externas a esta delimitação estão, portanto, localizadas nas regiões de *Expansão Urbana* e, mais adiante, na *Zona Rural*[3].

Os três primeiros subsetores – o *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7* – localizam-se, assim, na *Zona de Urbanização Preferencial* [*ZUP*][4]. Apresentam-se como locais de implantação de *condomínios urbanísticos* e *loteamentos fechados*[5] de alto padrão, tanto horizontais como verticais.

Destes, o *SUL-3* engloba 04 Loteamentos, 01 Condomínio Urbanístico horizontal E mais 25 Condomínios Urbanísticos verticais. É composto, portanto, por **04 Loteamentos e 26 Condomínios Urbanísticos**, [vide **FIGURAS 7** e **8**].

---

[3] Conforme o ***Capítulo II – da Divisão Territorial***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
Artigo 4º - O território do Município de Ribeirão Preto fica dividido em zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural, sendo que:
I - **Zona Urbana** é aquela delimitada pelo perímetro urbano, linha divisória entre a zona urbana e a zona de expansão urbana, [...];
II - **Zona de Expansão Urbana** é aquela situada entre a zona urbana e zona rural, [...];
III - **Zona Rural** é aquela situada entre a zona de expansão urbana e os limites territoriais do município. [...]
[Idem. **Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33955>. Acesso em: jan/2012. **Negritos** da Pesquisa.].

[4] Conforme a ***Seção I – Do Macrozoneamento, Capítulo II – da Divisão Territorial***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
Artigo 5º - As zonas urbana, de expansão urbana e rural ficam subdivididas nas macrozonas abaixo definidas:
I - **Zona de Urbanização Preferencial [ZUP]:** composta pelas áreas internas ao anel viário formado pelas rodovias Anhanguera, Antonio Machado Sant'Anna, Antonio Duarte Nogueira e Alexandre Balbo, dotadas de infraestrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização [formação da Serra Geral], [...].
[Idem. Ibidem. **Negritos** da Pesquisa.].

[5] Conforme a ***Seção I – das Disposições Gerais, Capítulo V – do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
Artigo 61 - Para efeito de aplicação desta lei, serão adotadas as seguintes definições:
I - **loteamento** é a subdivisão de imóvel destinado à edificação, que implique em abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
II - **loteamento fechado** é aquele que, apresentando as mesmas características do loteamento comum, tem seu perímetro circundado no seu todo ou em parte por muro ou outro elemento de vedação de acesso; [...]
VIII - **condomínio urbanístico** é a divisão do imóvel em áreas de uso comum e de uso privativo, em frações ideais para unidades autônomas em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização, admitindo-se vias de uso privado para circulação interna; [...].
[Idem. Ibidem. **Negritos** da Pesquisa.].

FIGURA 7: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 25 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto.

FIGURA 8: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 25 condomínios urbanísticos verticais, localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto.

O *SUL-4* é formado por 01 Loteamento e por 02 Condomínios Urbanísticos horizontais. É composto, portanto, por **01 Loteamento e 02 Condomínios Urbanísticos**, [vide **FIGURAS 9** e **10**].

FIGURA 9: Vista da *Alameda Adolfo Serra* que fornece acesso aos condomínios urbanísticos *Monterey Condo Park* e *Carmel Condo Park*, localizados no subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto.

FIGURA 10: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-3* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso 02 condomínios urbanísticos [*Carmel Condo Park* e M*onterey Condo Park*], localizados no subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto.

Já o subsetor *SUL-7* é constituído por 03 Loteamentos, por 01 Loteamento Fechado, por 11 Condomínios Urbanísticos horizontais, e por 38 Condomínios Urbanísticos verticais, sendo que 14 se encontram em construção e 02 em projeto. É composto, portanto, por **03 Loteamentos**, **01 Loteamento Fechado** e **49 Condomínios Urbanísticos**, [vide **FIGURAS 2**, **3**, **11** e **12**].

FIGURA 11: Vista da Rua *Luciana Mara Ignácio* que fornece acesso ao condomínio urbanístico *Village Monet*, localizado no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.

FIGURA 12: Vista aérea de um trecho da Avenida *Professor João Fiusa* que, nesta área [entre os subsetores *SUL-7* e *SUL-4* – vide **FIGURA 1**], fornece acesso a 01 loteamento fechado, 11 condomínios urbanísticos horizontais e 38 condomínios urbanísticos verticais, localizados no Subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto.

Os subsetores *SUL-9* e *SUL-10* localizam-se na *Zona de Urbanização Controlada* [*ZUC*][6], às margens do contorno sul do *Anel Viário*, isto é, externos ao perímetro urbano da cidade. Apresentam-se como locais de implantação de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão horizontais.

O *SUL-9* é formado por 13 Loteamentos pertencentes ao distrito Bonfim Paulista, por 03 Loteamentos Fechados horizontais e por 26 Condomínios Urbanísticos horizontais. É composto, portanto, por **13 Loteamentos**, **03 Loteamentos Fechados** e **26 Condomínios Urbanísticos** horizontais, [vide **FIGURA 13**].

FIGURA 13: Vista aérea dos subsetores *SUL-10 e SUL-9* de Ribeirão Preto. Ao fundo, mostram-se as conformações urbanas internas ao perímetro urbano da cidade.

[6] Conforme a ***Seção I – Do Macrozoneamento***, ***Capítulo II – da Divisão Territorial***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
Artigo 5º - As zonas urbana, de expansão urbana e rural ficam subdivididas nas macrozonas abaixo definidas: II - **Zona de Urbanização Controlada [ZUC]:** composta por áreas externas ao Anel Viário Contorno Sul e Anel Viário Contorno Norte, com condições geomorfológicas propícias para urbanização [formação Serra Geral], [...].
[Idem. Ibidem. **Negritos** da Pesquisa.].

O subsetor *SUL-10* é constituído por 02 Loteamentos pertencentes a Bonfim Paulista, por 04 Loteamentos Fechados horizontais, por 07 Condomínios Urbanísticos horizontais e por 01 Loteamento Fechado para implantação de chácaras, horizontal. É composto, portanto, por **02 Loteamentos**, **04 Loteamentos Fechados**, **07 Condomínios Urbanísticos** e **01 Loteamento Fechado destinado ao uso residencial secundário**, [vide **FIGURAS 14** e **15**].

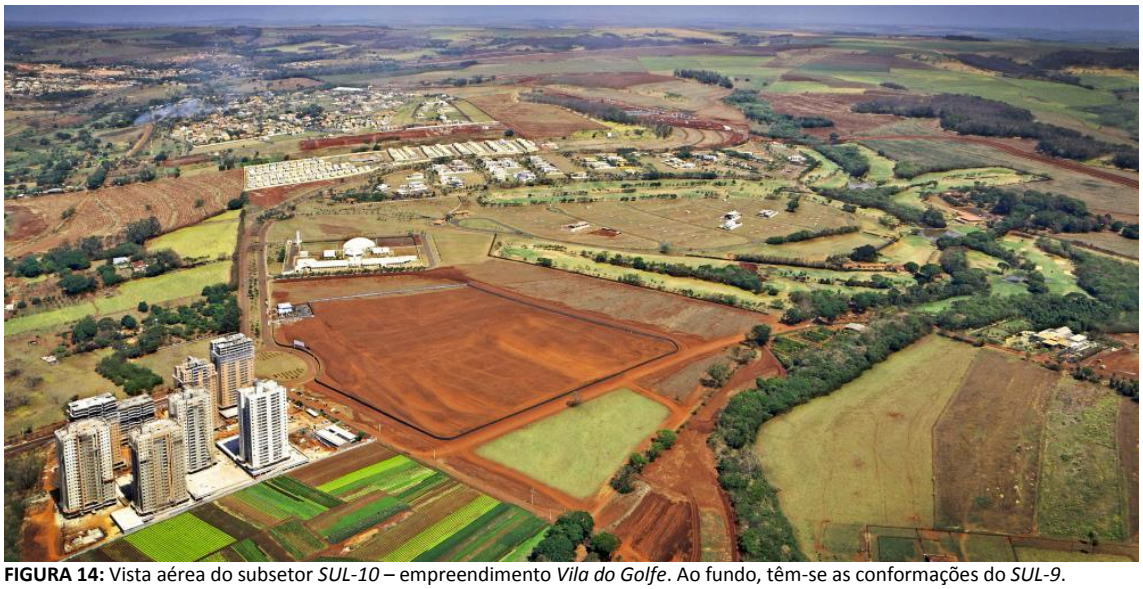


FIGURA 14: Vista aérea do subsetor *SUL-10* – empreendimento *Vila do Golfe*. Ao fundo, têm-se as conformações do *SUL-9*.

FIGURA 15: Vista aérea do subsetor *SUL-10* – Loteamento Privado *AlphaVille Ribeirão Preto* [*Fases 1* e *2*].

Somadas as quantidades de empreendimentos nos 05 subsetores pesquisados, tem-se um quadro de **120 complexos de alto padrão compondo a zona Sul da cidade** [47 Condomínios Urbanísticos horizontais, 64 Condomínios Urbanísticos verticais e 09 Loteamentos Fechados horizontais], na zona *Urbana* e *de Expansão Urbana*. Desse total, os Condomínios Urbanísticos horizontais conformam aproximadamente 7,34 Km² da área desses subsetores, cujo total é de 35,75 Km².

Se compararmos tal valor de área com a dimensão da *Zona de Expansão Urbana*, tem-se que tais Condomínios Urbanísticos compõem 4,26% da mesma, [vide **TABELA 1**].

Elaborando, por fim, um comparativo com dados populacionais e domiciliares do município, respectivamente, tais Condomínios Urbanísticos abrigam uma população de 2,25% do total municipal e 4,68% das unidades habitacionais municipais, [vide **TABELA 1**].

	CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO		SUBSETORES *S-3*, *S-4*, *S-7*, *S-9* e *S-10*		MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO		
					ZONA URBANA	ZONA DE EXPANSÃO URBANA	ZONA RURAL
ÁREA |Km²|	**7,34** 4,26%	**DENS. DEMOG. DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO:** 1.850 Hab.|Km²	**35,75** 20,76%	**DENS. DEMOG. DOS SUBSETORES *S-3*, *S-4*, *S-7*, *S-9* e *S-10*:** 721 hab.|Km²	**157,50** 91,47%	**172,18** 100,00%	**321,275** 186,60%
POPULAÇÃO |Habitantes|	**13.577** 2,25%		**25.761** 4,26%		**604.682** 100,00%		
DOMICÍLIOS |Unid. Hab.|	**7.339** 4,68%		**13.556** 8,65%		**156.654** 100,00%		

TABELA 1: Comparativo de áreas | população | unidades habitacionais equivalente ao total de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão localizados na zona Sul da cidade, em relação ao total de áreas | população | unidades habitacionais do município de Ribeirão Preto.

Pelo panorama exposto, identificam-se em Ribeirão Preto situações muito significativas relativas aos processos urbanos contemporâneos. No entanto, antes de adentrarmos propriamente nas questões da atualidade, um breve histórico a respeito da constituição da economia do município apresentará seu desdobramento sobre a urbanização da cidade e mostrará, também, como Ribeirão Preto compreende e, de certa forma, articula um circuito econômico que extrapola a economia regional.

Sua dimensão [650,955 Km²] e seu contingente populacional [604.682 habitantes] não a classificam como uma metrópole, no entanto, sua participação no mercado econômico e suas ligações com o circuito externo ocorrem desde o século XIX – como centro regional na produção e exportação de café.

> *"Desde meados do século XIX, existiam, na RA* [Região Administrativa]*, fazendas de gado que formavam núcleos de povoamento. A ocupação econômica e populacional, no entanto, viria a ocorrer com a expansão da cultura cafeeira que, na região, precedeu a chegada da estrada de ferro. Em 1886, quando chegou a Companhia Mogiana de Estrada de Ferro, Ribeirão Preto já concentrava mais de 10.000 habitantes. No início do século XX, a região se tornaria uma das mais importantes zonas de produção cafeeira do Estado, especialmente por volta de 1920, com a chegada maciça de mão de obra livre, em sua maioria de imigrantes italianos."*[7]

De forma simplificada, data do último quartel do século XIX a chegada da economia cafeeira na região de Ribeirão Preto, com seu auge ocorrendo nos anos 1920. Desta década até 1940 ocorreu a diversificação da produção agrícola na região. Essa situação teve importantes desdobramentos na economia do município nos vinte anos subsequentes, entre as décadas de 1940 e 1960, com o desenvolvimento da agroindústria – uma das bases econômicas mais significativas da região.

> *"Nas décadas de 1930 a 1940, o café em crise foi parcialmente substituído por cana-de-açúcar, algodão, produtos alimentícios e pecuária. A RA de Ribeirão Preto se recuperou da crise de 1929 com base na produção agrícola diversificada, na rede urbana consolidada e em uma agricultura exportadora que gerava recursos para importar insumos básicos e bens de capital necessários ao desenvolvimento industrial e à melhoria agrícola. Nos anos*

[7] SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO REGIONAL. **Caracterização Socioeconômica das Regiões do Estado de São Paulo: Região Administrativa de Ribeirão Preto.** São Paulo. Governo do Estado de São Paulo. 2012. p.10-11.

1950, novos fatores dinamizaram, ainda mais, seu setor agropecuário dinâmico: a cultura canavieira se expandiu, beneficiada pelas políticas do Instituto do Açúcar e Álcool – IAA; o café teve aumento no preço externo, depois de 1954; houve incentivo às exportações de laranja, soja e pecuária de corte e leiteira; e ocorreram melhorias na rede de transportes rodoviários, em especial, o asfaltamento da Rodovia Anhanguera, em 1948."[8]

A evolução agroindustrial do município culminou no surgimento da indústria sucroalcoolera, implantada em Ribeirão Preto a partir dos anos 1960 e estruturalmente ligada à indústria metal-mecânica, a qual se consolidou na região na década de 1980.

"A partir da década de 1960, a política que orientou o desenvolvimento da agroindústria canavieira paulista tinha como objetivo a ampliação das lavouras de cana e do parque industrial açucareiro e o incremento das exportações, tendo em vista o rompimento das relações entre Estados Unidos e Cuba, então o principal produtor mundial de açúcar, que abriu mercado para o produto brasileiro. O setor sucroalcooleiro se modernizou, sob o Plano de Expansão da Indústria Açucareira Nacional do IAA, alterando a base técnica da produção agrícola, através da utilização de tratores e insumos importados. A mecanização se estendeu a todo o processo produtivo, ficando apenas a colheita dependente do trabalho manual, consolidando a ligação estrutural do setor sucroalcooleiro com a indústria metal-mecânica."[9]

Atualmente, o município é reconhecido pelo agronegócio e pelo extraordinário desenvolvimento do setor terciário [comércios e serviços], destacando-se a oferta de serviços ligados à educação [escolas de ensinos Médio e Superior que atraem um considerável contingente populacional], e à saúde [hospitais, casas de saúde e profissionais qualificados], [vide **GRÁFICO 1**].

"Além de uma grande estrutura bancária e financeira, de intensa atividade comercial e modernos serviços de apoio à produção e à exportação, destacam-se, em Ribeirão Preto, os serviços de educação e de saúde, predominantemente centralizados na Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo-USP e seu Hospital das Clínicas, de referência nacional, responsáveis pela formação de um dos mais importantes centros de saúde do Estado de São Paulo. A grande quantidade de cursos universitários, em Ribeirão Preto, atrai estudantes de outras regiões, gerando um efeito multiplicador na economia municipal e regional e tornando-a uma das principais cidades paulistas em número de congressos e eventos culturais. [...]."[10]

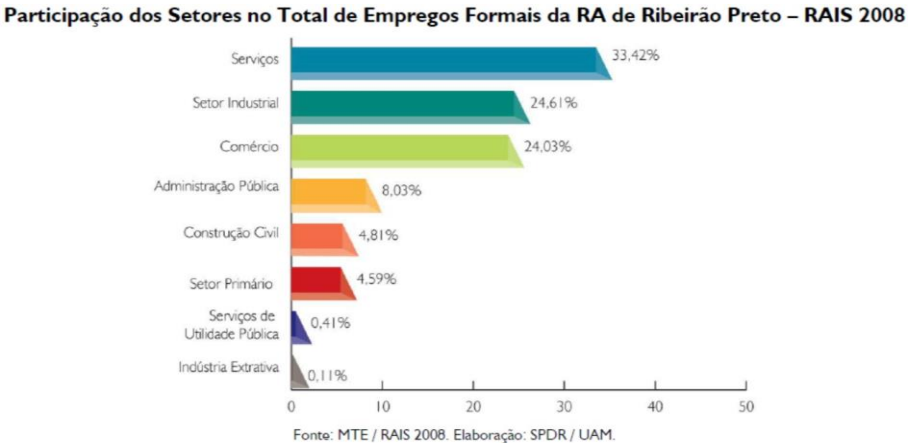


GRÁFICO 1: Demonstrativo da participação dos setores da economia no total de empregos formais da Região Administrativa [RA] de Ribeirão Preto, em 2008.

[8] Idem. Ibidem. p.11.

[9] Idem. Ibidem. p.11.

[10] Idem. Ibidem. p.13.

De acordo com Ozório Calil Junior [2003][11] e Adriana Capretz Borges da Silva [2004][12], essas sucessivas modificações econômicas associam-se à expansão do núcleo urbano original da cidade e à setorização de atividades e usos do solo existentes neste local, [vide **FIGURAS 16** e **17**].

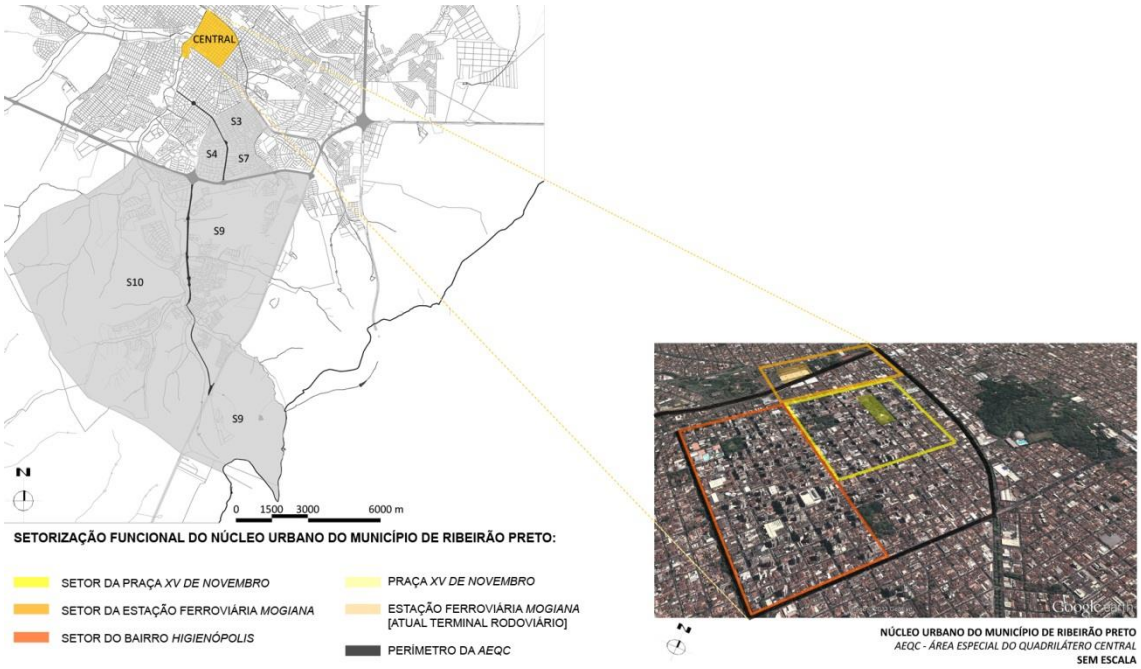


FIGURA 16: Mapa da configuração atual do Núcleo Urbano do município de Ribeirão Preto ou *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*[13].
Segundo Ozório Calil Junior [2003], esta região apresenta uma setorização funcional – uso de solo – relacionada aos processos de expansão do núcleo urbano original da cidade, que conformaram os seguintes setores:
1. Praça *XV de Novembro*; **2.** Antiga Estação Ferroviária *Mogiana* – Atual Terminal Rodoviário; **3.** Bairro *Higienópolis*.

---

[11] Para compreender melhor esta questão, ver:
CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos.

[12] Para compreender melhor esta questão, ver:
SILVA, A. C. B. da. **Imigração e Urbanização: o Núcleo Colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto.** 2004. Dissertação [Mestrado em Engenharia Urbana]. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos.
SILVA, A. C. B. da. **Cem Anos do Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto.** In: **Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto: Um Espelho de 100 Anos.** Ribeirão Preto. Gráfica São Francisco. 2004. p.259-272.
SILVA, A. C. B. da. **Expansão Urbana e Segregação Social: Efeitos da Implantação de um Núcleo Colonial em Ribeirão Preto.** Artigo apresentado ao II Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade [ANPPAS]. Indaiatuba. 2004. Disponível em: <http://www.anppas.org.br/encontro_anual/encontro2/GT/GT14/adriana_capretz.pdf>. Acesso: mar/2010.

[13] Conforme a ***Seção II – Das Áreas Espaciais***, ***Capítulo II – da Divisão Territorial***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
"Artigo 6º - São Áreas Especiais:
I - **Área Especial do Quadrilátero Central [AQC]** - que abrange a área urbana situada entre as avenidas Nove de Julho, Independência, Francisco Junqueira e Jerônimo Gonçalves, [...]." [vide **FIGURAS 1**, **16** e **17**]
[PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. Op. Cit. **Negritos** da Pesquisa.].

FIGURA 17: Foto aérea do Núcleo Urbano do município de Ribeirão Preto ou *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*, na atualidade. No primeiro plano, em laranja, observa-se o atual Terminal Rodoviário da cidade, local onde se encontrava o complexo ferroviário da *Mogiana*, antes de 1967. Em amarelo, têm-se as praças *XV de Novembro* e *Carlos Gomes*.

O núcleo urbano original abrangia um quadrilátero de aproximadamente 200.000 m². Do final do século XIX aos anos 1920, ocorreu a primeira expansão desse núcleo que, anteriormente, conformava-se no entorno da praça *XV de Novembro*, cuja área total era de 40.000 m², [vide **FIGURA 18**].

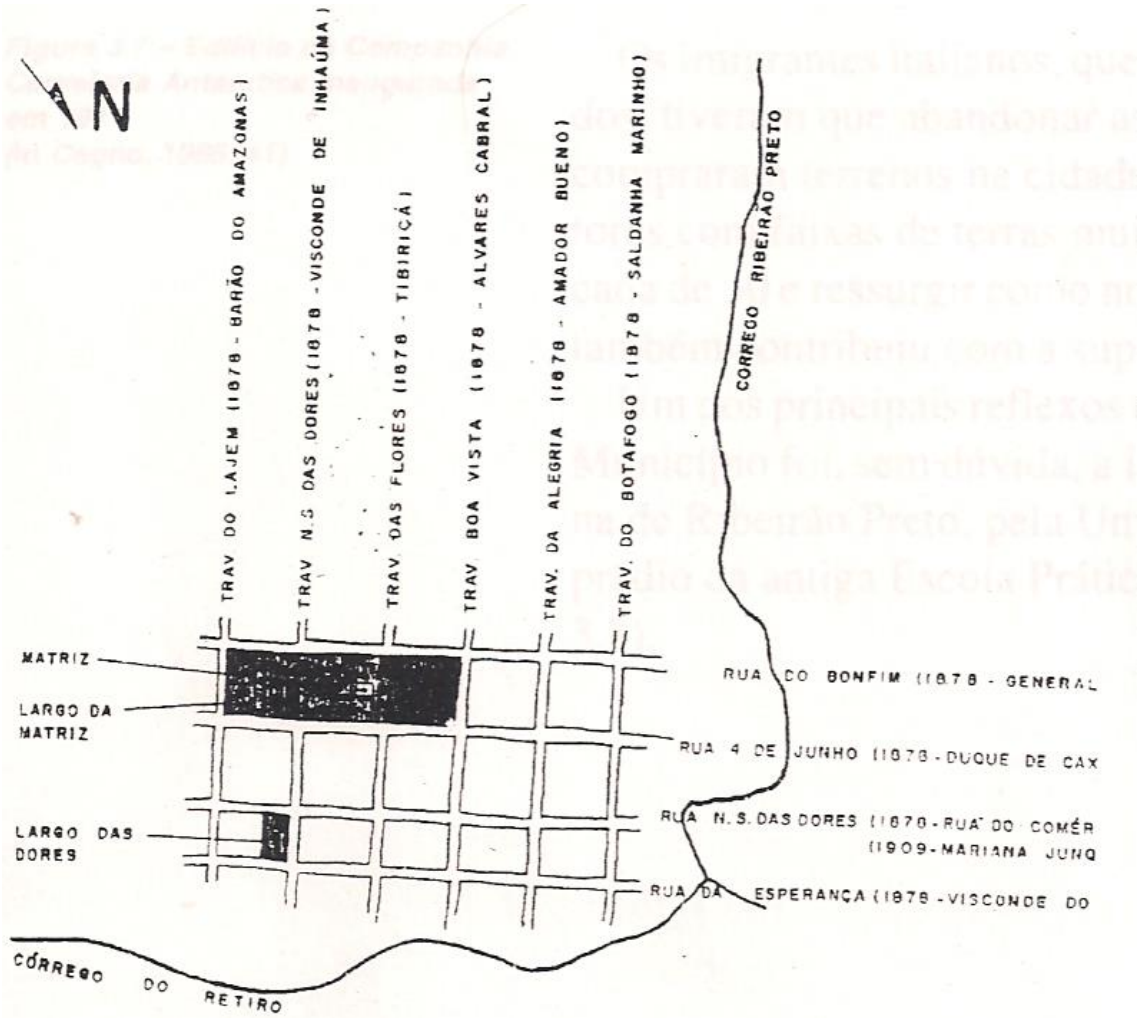


FIGURA 18: Representação do Núcleo Urbano Original da cidade de Ribeirão Preto, em 1874. A igreja matriz e seu largo conformavam a praça *XV de Novembro*.

O que marcou esta ampliação foi a instalação, em 1886, do edifício que abrigava a estação ferroviária *Mogiana*, na direção noroeste da cidade. O período que corresponde às duas primeiras décadas do século XX:

> *"[...] remonta o cenário de prosperidade formado pelo complexo de atividades ligadas à produção cafeeira – sobretudo a partir da data de fundação da ACI – que possibilitou a construção das primeiras obras de infra-estrutura e dos palacetes de arquitetura eclética para a elite local; [...]."*[14]

Da década de 1920 aos anos 1940, ocorreu a segunda expansão do centro, com o início dos deslocamentos dos segmentos de alta renda para regiões de usos habitacionais localizadas ao sul do núcleo urbano original, constituindo o bairro *Higienópolis*. Nas outras regiões da cidade conformaram-se os bairros *Campos Elísios* e *Barracão* [a norte e noroeste], *Vila Tibério* e *Vila Virgínia* [a oeste e sudoeste], e *Vila Paulista* [a leste] – ligados ao estabelecimento das classes menos favorecidas, [vide **FIGURA 19**]. Assim, esta época:

[14] SILVA, A. C. B. da. **Cem Anos do Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto.** In: **Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto: Um Espelho de 100 Anos.** Ribeirão Preto. Gráfica São Francisco. 2004. p.259.

> *"[...], situada no período entre guerras, aborda a crise econômica de 1929 e posterior diversificação da economia, refletida em novos empreendimentos imobiliários com arquitetura* art decò*, juntamente com a consolidação dos eixos de expansão – e segregação – urbana; [...]."*[15]

FIGURA 19: Representação da cidade de Ribeirão Preto, em 1935. Além do núcleo urbano original, verificam-se os bairros *Campos Elísios* e *Barracão* [a norte e noroeste], *Vila Tibério* e *Vila Virgínia* [a oeste e sudoeste] e *Vila Paulista* [a leste], destinados às moradias dos extratos sociais baixos, e o bairro *Higienópolis* [a sul], ocupado pela elite local.

Dos anos 1940 à década de 1960, ocorreu a setorização das funções urbanas na região central. No entorno da praça *XV de Novembro* e da estação ferroviária *Mogiana* se intensificou o uso do solo pelo comércio popular e atacadista, principalmente após a desativação do edifício da estação e transferência de seu complexo, em 1967, para a zona nordeste da cidade, nas proximidades da rodovia *Anhanguera* [*SP-330*]. Simultaneamente a esse processo, os deslocamentos dos segmentos de alta renda para a região Sul continuaram a ocorrer, o que proporcionou um aumento das dimensões municipais, [vide **FIGURA 20**]. Além de residirem em *Higienópolis*, a elite ocupava, na época, os bairros *Jardim Sumaré* e *Alto da Boa Vista*.

[15] Idem. Ibidem. p.259.

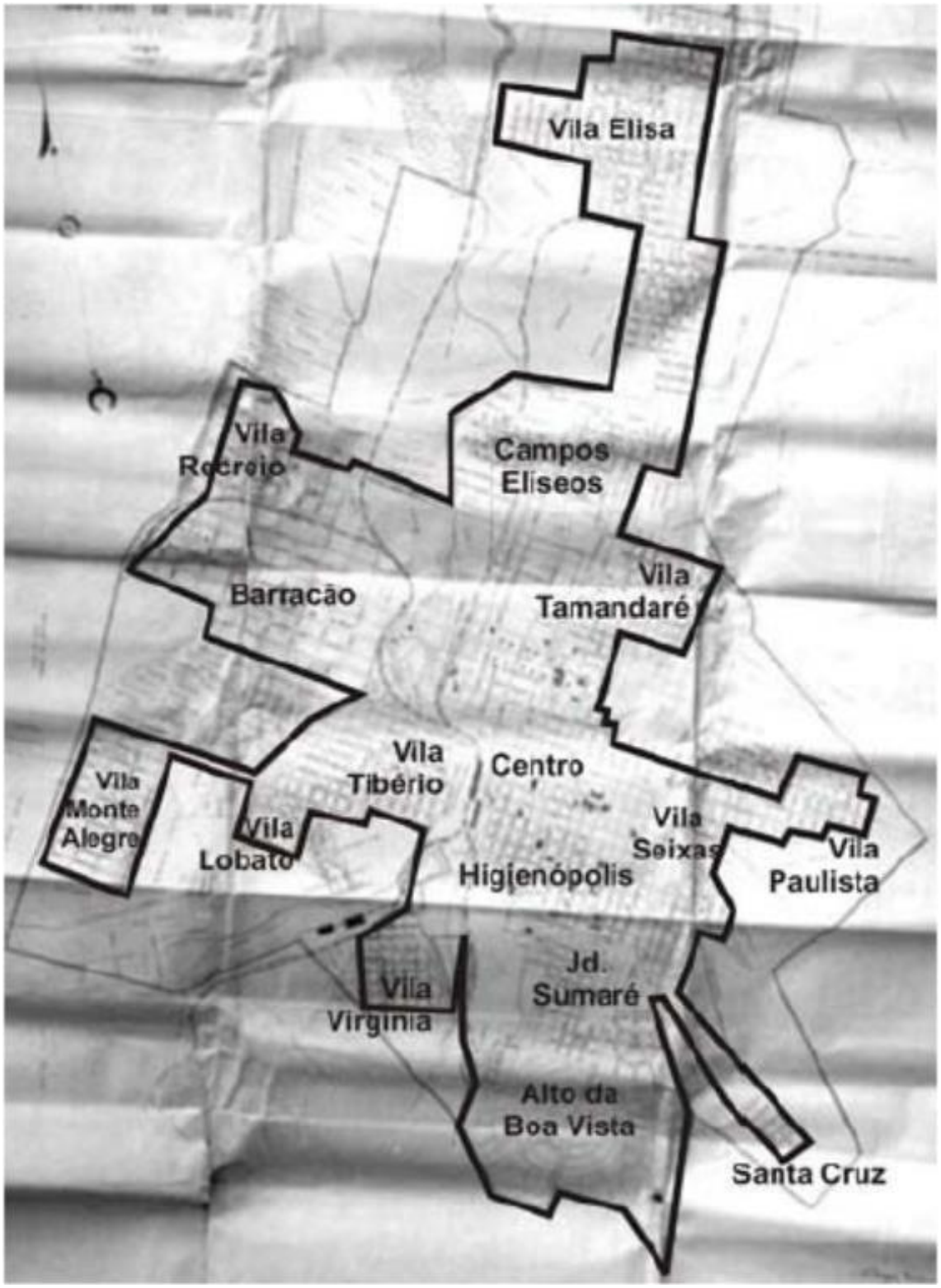


FIGURA 20: Representação da cidade de Ribeirão Preto, em 1949. Verifica-se por este mapa uma expansão urbana da cidade, sobretudo nas direções nordeste, norte, noroeste, oeste e sul.

Os deslocamentos citados potencializaram uma dualidade existente em Ribeirão Preto desde sua constituição: partindo da *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central* em direção à região Norte, encontravam-se as moradias destinadas aos extratos de baixa renda. Por oposição, seguindo para a zona Sul, localizavam-se os bairros ocupados pelos segmentos de média e alta renda, constituindo, a exemplo

de outras cidades brasileiras, uma área bem servida de infraestrutura urbana. Ainda hoje este quadro permanece o mesmo. Portanto, o período:

> *"[...], entre as décadas de 1950 e 1970, mostra como a retomada da economia e a modernização industrial na região provocaram mudanças profundas no espaço urbano, com o inédito crescimento do mercado imobiliário, que contou com a ampliação da rede viária: no sentido sul, o chamado* Movimento Moderno *se fazia presente no desenho dos primeiros bairros planejados e na arquitetura das casas, bem como no processo de verticalização do quadrilátero central enquanto no sentido oposto, a classe operária acomodava-se nos inúmeros loteamentos populares; [...]."*[16]

Os movimentos migratórios da elite para áreas externas e ao sul do centro se intensificaram no período que vai da década de 1960 aos anos 1980, estando consolidados em meados de 1990. Deste período em diante, implantaram-se na região uma série de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados – primeiramente horizontais e, sobretudo na década de 2000, os verticalizados. Mais recentemente, a partir da aprovação da *Lei Complementar nº 2.462*, de 13 de julho de 2011, [vide **ANEXO 4**], os loteamentos fechados – até então irregulares – iniciaram processos de regularização na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do município.

> *"Os loteamentos fechados de forma irregular em Ribeirão Preto vão poder se regularizar dentro de dois anos. [...]. Segundo a prefeitura, [...], muitas dessas áreas, chamadas de "loteamentos especiais" enfrentam ações judiciais que questionam a legalidade dos muros. A maioria dos loteamentos beneficiados com a nova lei fica na zona Sul de Ribeirão. Entre eles o Royal Park, o San Gerard, o Nova Aliança Sul, parte da Nova Aliança e o Quinta da Alvorada.*
>
> *[...] O promotor da Habitação e Urbanismo, Antônio Alberto Machado, avisou que vai entrar com ação direta de inconstitucionalidade contra a lei. Já o presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, vereador Cícero Gomes da Silva [PMDB], disse que a proposta se baseia em medidas semelhantes adotadas em outras cidades que tiveram parecer favorável do TJ-SP [Tribunal de Justiça de São Paulo]. [...] Os loteamentos vão poder ser regularizados em um prazo máximo de dois anos. A manutenção das áreas fechadas vai ser feita pelos proprietários, sem nenhuma responsabilidade do poder público."*[17]

Dos anos 1960 à atualidade, portanto, a movimentação dos segmentos de alta renda para a zona Sul tornou-se recorrente. Paralelamente a este processo ocorreu – primeiramente na década de 1980 e, depois, ao final dos anos 1990 – a implantação de equipamentos comerciais próximos aos novos bairros da elite, tais como o *Ribeirão Shopping* [de 1981] e o *Novo Shopping* [de 1999], [vide **FIGURAS 21** e **22**]. O *Shopping Santa Úrsula*, também de 1999, localiza-se no bairro *Higienópolis*, o qual constituiu-se na porção Sul da *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*, [vide **FIGURA 23**].

---

[16] Idem. Ibidem. p.259.

[17] RIBEIRÃO PRETO ONLINE. **Loteamentos Fechados em Ribeirão vão poder se Regularizar.** In: Portal Ribeirão Preto Online. 13 de julho de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopretoonline.com.br/politica/loteamentos-fechados-em-ribeirao-vao-poder-se-regularizar/43627>. Acesso em: ago/2011.

FIGURA 21: Vista aérea do *Ribeirão Shopping*, cujas obras foram concluídas em 1981, constituindo-se como o primeiro *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício térreo de grande dimensão, localizado na zona Sul do município, [vide **FIGURA 1**].

FIGURA 22: Vista aérea do *Novo Shopping*, cujas obras foram concluídas em novembro de 1999, constituindo-se como o terceiro *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício térreo de grande dimensão, localizado na zona Sudeste do município, [vide **FIGURA 1**].

FIGURA 23: Vista aérea do *Shopping Santa Úrsula*, cujas obras foram concluídas em setembro de 1999, constituindo-se como o segundo *shopping center* de Ribeirão Preto. Observa-se a implantação de um edifício vertical de quatro pavimentos [mais subsolos], localizado no bairro *Higienópolis*, na *AQC - Área Especial do Quadrilátero Central*, [vide **FIGURA 1**].

De maneira semelhante ao que ocorreu em algumas metrópoles brasileiras, desencadearam-se processos de alterações dos usos funcionais e das camadas socioeconômicas presentes no centro. Tais mudanças caracterizaram uma desfuncionalização parcial da área central de Ribeirão Preto a partir da década de 1970, culminando na pulverização de funções urbanas em distintos locais da cidade.

Vale salientar que, essa desfuncionalização estava associada à troca do perfil urbano do local, o qual de elitista passou a ser visto como popular – fato que, para certos interesses, é associado à degradação

urbana. Esse processo gerou um discurso distorcido, fundamentado na degradação do centro, que, por sua vez, forneceu subsídios para sucessivos deslocamentos dos segmentos populacionais de renda elevada que, até então, residiam principalmente no bairro *Higienópolis* e no seu entorno.

Gestores urbanos utilizavam-se deste discurso articulado ao "inchaço" populacional da área central; ao aumento significativo de edificações destinadas a todo tipo de comércio, serviços e moradia para a população de baixa renda; à elevação no número de edifícios abandonados que não supriam, espacialmente, as necessidades das novas demandas econômicas; ao congestionamento causado pela exacerbação no uso de transportes privados e; à poluição gerada pela proliferação de indústrias e de veículos automotores no centro da cidade; para intensificar ações [de interesse do setor imobiliário] ligadas a oferta de novas localidades a serem ocupadas pela elite local.

Esse fenômeno encontra paralelos em outras cidades, caracterizando um processo razoavelmente semelhante [e nem tão recente], como foi observado por Flávio Villaça em 1978[18], tratando da cidade de São Paulo. Assim como identificado na metrópole paulista, o que ocorreu com o centro de Ribeirão Preto foi um processo de popularização associado a um discurso de degradação. Desta forma, criaram-se condições sociais para a expansão da cidade, principalmente a partir da proposição de novas áreas que seriam ocupadas pelos segmentos populacionais de alta renda, ao sul.

> *"A verdade é que a nova mobilidade territorial, [...], aliada à conveniência de acessibilidade às burguesias e à produção de bairros novos por parte do capital imobiliário, é que impulsionou o abandono dos centros tradicionais. Não foi nem o congestionamento, nem a poluição, nem a idade*."[19]

A exemplo do exposto por Villaça [1978], paralelamente aos deslocamentos, iniciou-se uma espécie de pulverização de atividades terciárias e de serviços públicos que passaram a se localizar nas proximidades desses novos bairros.

Ao deslocarem-se para áreas externas ao centro e, nestes novos locais, estabelecerem moradia, [levando consigo todo tipo de atividades urbanas], os segmentos de alta renda agregaram importância ao discurso da degradação. Cabe ressaltar que, para Villaça [1978], esta atitude revela certa tentativa da elite por identificar-se com regiões privilegiadas da cidade: já que o centro era popular, os segmentos de renda elevada optaram por "dominar" novas áreas e atribuir-lhes características "nobres", entendendo por isso algo que indicasse uma homogeneidade social.

Em que pese o discurso de degradação do centro associado à formação de novos bairros "nobres" e novas centralidades, não se pode aderir a este entendimento. Na verdade, a realidade urbana não demonstra que tenha ocorrido uma perda total da importância do centro de Ribeirão Preto. Pelo

---

[18] Para compreender melhor esta questão, ver:
VILLAÇA, F. J. M. **A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira**. 1978. Tese. [Doutorado em Geografia Física]. Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo.

[19] VILLAÇA, F. J. M. **A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira**. 1978. Tese. [Doutorado em Geografia Física]. Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo. p.346.

contrário, de forma continuada ocorrem atividades comerciais na *Área Especial de Boulevard*[20] [localizada em uma região contigua à *AQC-Área Especial do Quadrilátero Central*, ao sul – vide Mapa de Áreas Especiais de Ribeirão Preto, no **ANEXO 5**] e no *Shopping Santa Úrsula*; eventos na tradicional cervejaria *Pingüim*; e, mais recentemente, no centro, há lugar para realização de atividades culturais que se utilizam de equipamentos institucionais públicos e privados, tais como as praças *XV de Novembro*, *Carlos Gomes* e *da Bandeira*, os teatros *Pedro II* e *Auxiliadora*, os *Estúdios Kaiser de Cinema*, o cinema *Cauim*, a biblioteca *Altino Arantes*, o complexo do *SESC-Ribeirão Preto* e o *MARP-Museu de Artes de Ribeirão Preto*.

Dentre os eventos de maior repercussão, tem-se a *Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto* que realizou sua 12ª edição entre os dias 24 de maio e 03 de junho de 2012, com um público de aproximadamente 500 mil pessoas, nas imediações da praça *XV de Novembro*, teatro *Pedro II*, *Estúdios Kaiser de Cinema* e parque *Maurílio Biagi*, [vide **FIGURAS 24** e **25**].

FIGURA 24: Notícia divulgada pelo portal G1 – Ribeirão e Franca, da Globo Comunicação e Participações S.A. em 23 de maio de 2012, sobre a *Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto*.

[20] Conforme a ***Seção II – Das Áreas Espaciais***, ***Capítulo II – da Divisão Territorial***, da Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012:
"Artigo 6º - São Áreas Especiais:
[...] IV - **Áreas Especiais de Boulevard [ABV]**: compostas por áreas de uso misto destinadas à expansão de atividades comerciais e de prestação de serviços, [...]."
[PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. Op. Cit. **Negritos** da Pesquisa.].

FIGURA 25: Perspectivas da *Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto*, na sua 12ª edição, em maio/junho de 2012. A quarta imagem refere-se à feira realizada em 2009.

Outro evento, de médio porte, é o *FAM-Festival de Música da Alta Mogiana*, que realizou sua 4ª edição entre os dias 16 e 18 de agosto de 2012, nos *Estúdios Kaiser de Cinema*, [vide **FIGURAS 26** e **27**].

RIBEIRÃO E FRANCA

G1 Telejornais Esporte Aeroportos VC no G1

15/08/2012 08h00 - Atualizado em 15/08/2012 08h00

Funk Como Le Gusta e Fernanda Abreu encerram festival em Ribeirão

Além das atrações, haverá concurso de músicas com prêmio de R$ 10 mil. Elza Soares e Bnegão farão participações durante shows do festival.

Do G1 Ribeirão e Franca — Comente agora — Tweetar 23 — Recomendar 39

O grupo paulistano Funk Como Le Gusta e a cantora Fernanda Abreu são algumas das atrações confirmadas para a segunda edição do Festival de Música da Alta Mogiana (FAM) em Ribeirão Preto (SP). Os artistas fecham a **programação** do evento, após a final de um concurso de músicas inéditas entre 16 e 18 de agosto nos Estúdios Kaiser de Cinema.

saiba mais

Em trio elétrico gigante, sertanejos vão arrastar 'peão folia' em Barretos

Leia mais notícias da região de Ribeirão e Franca

Sandália de Prata, com Elza Soares, e Abayomy Afrobeat Orquestra, com participação de Bnegão, também farão shows de encerramento nas noites dos dias 16 e 17, após as etapas classificatórias de canções previamente selecionadas dentre as inscritas por compositores de todo o país.

Nas duas etapas, intérpretes de 24 músicas serão avaliados por um júri. Os melhores disputarão a final no dia 18, quando o vencedor ganhará R$ 10 mil. Também será entregue um **prêmio** de R$ 2 mil por aclamação popular.

FIGURA 26: Notícia divulgada pelo portal G1 – Ribeirão e Franca, da Globo Comunicação e Participações S.A. em 15 de agosto de 2012, sobre o *FAM-Festival de Música da Alta Mogiana*.

FIGURA 27: Perspectivas do *FAM-Festival de Música da Alta Mogiana*, na sua 4ª edição, em agosto de 2012.

Talvez a atual vitalidade do centro tenha uma explicação em função das dimensões urbanas. Por se tratar de uma cidade de porte médio, as distâncias percorridas entre os setores do extremo sul e as áreas centrais não são extensas [11,1 Km do distrito Bonfim Paulista à praça *XV de Novembro*], o que permite uma mobilidade, mesmo que esporádica ou intermitente, dos extratos superiores da população que lá residem para as áreas do núcleo urbano original[21].

Há uma situação ambígua, ou que comporta certa ambiguidade, para não dizer complexidade. Pois se por um lado, o discurso da degradação teve uma dimensão social e cultural real, o que acarretou uma perda referente à caracterização do centro enquanto *locus* de identidade; por outro lado, os valores históricos que o mesmo centro incorpora parecem possuir uma relevante significação no imaginário coletivo da população ribeirão-pretana, como demonstra a participação nas atividades culturais que nele ocorrem.

A complexidade guarda situações variadas. Assim, um dos resultados dos deslocamentos da elite, coincidindo com vários outros casos, foi uma expansão urbana que culminou no abandono de edificações do centro antigo e na subutilização de alguns edifícios e, mesmo, na inativação do uso de alguns outros – o que, certamente, reforça o entendimento de desfuncionalização de algumas de suas regiões e que acabou contribuindo para o processo de declínio do valor dos seus terrenos e imóveis. De todo modo, vale insistir que este processo está longe de ser considerado concluído e novas situações, por exemplo, de revalorização de áreas anteriormente degradas, avizinham-se.

Nos anos 1980, enquanto o país enfrentou um período de recessão, aceleração inflacionária, quebra dos cofres públicos, ou seja, uma crise econômica que se alastrou por toda a América Latina, Ribeirão Preto apresentou uma situação positiva. Sendo um dos principais parques agroindustriais do estado de São Paulo, não sofreu fortes baixas vinculadas à crise, e a divulgação desta situação pela mídia acabou por

[21] A distância existente entre:

- Bonfim Paulista e a Rod. *Antônio Duarte Nogueira* – contorno Sul do *Anel Viário* e limite da *Zona Urbana* da cidade – é igual a 4,8 Km;
- Bonfim Paulista e a Avenida *Professor João Fiúsa* é igual a 7,1 Km;
- Bonfim Paulista e o cruzamento das avenidas *Nove de Julho* e *Independência*, local onde se inicia a *AQC* é igual a 9,0 Km;
- Bonfim Paulista e Praça *XV de Novembro* é igual a 11,1 Km.

As mesmas foram medidas pela pesquisadora em Out/2012.

atrair um grande contingente de pessoas para o trabalho agroindustrial, sobretudo relacionado ao corte da cana.

Nesse mesmo período, às margens da Rodovia *José Fregonesi* na região Sul, edificaram-se os condomínios urbanísticos e os loteamentos fechados – estes últimos irregulares segundo a lei vigente até então – destinados aos segmentos de alta renda. Na década de 1990, tanto os horizontais como os verticais foram implantados nas áreas adjacentes à Avenida *Professor João Fiúsa*. O sucesso mercadológico representado pelas vendas de todos esses empreendimentos impulsionou a expansão desta via e a contínua utilização de tais modelos habitacionais para moradias de alto padrão, praticamente, até os dias de hoje, [vide **FIGURA 28**]:

> *"[...] Enquanto em São Paulo, o setor imobiliário lançou em 2011 quase o mesmo número de empreendimentos que em 2010, em Ribeirão, o crescimento no ano foi de 25%. Surgiram por lá 44 empreendimentos. Segundo a consultoria Mercadotecnia, a zona sul – onde a Avenida Fiúsa virou um corredor de prédios de luxo – concentrou 66% dos lançamentos. A região responde, também, pelo metro quadrado mais caro da cidade: R$ 3.465. É algo como o mesmo valor da Praça da Sé, em São Paulo, ou pouco menos que no Grajaú, no Rio de Janeiro."*[22]

FIGURA 28: *Marketing* das obras do condomínio urbanístico vertical *Saint Pierre*, em 2010. Ele foi o último empreendimento a ser construído na Rua *do Professor*, no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto, e o apelo propagandístico da incorporadora e construtora *Copema* utiliza-se de tal fato para incentivar as vendas de suas unidades autônomas.

Em meados da década de 2000, suplantando a configuração inicial dos empreendimentos condominiais destinados exclusivamente ao uso habitacional, surgiram empreendimentos que reuniam uma série de funções urbanas, denominados condomínios de múltiplos usos: associado às habitações, comparecem centros comerciais e de serviços de pequeno porte e|ou *shoppings centers*, conjuntos de edifícios destinados ao uso de escritórios, equipamentos institucionais privados [escolas de Ensino Infantil, Fundamental e Médio, por exemplo], equipamentos de lazer [campos de Golfe, por exemplo], áreas de preservação ambiental, entre outras.

Como exemplos, tem-se o complexo *Vila do Golfe*, cujo primeiro empreendimento [o condomínio urbanístico *Ipê Roxo*] possuiu aprovação em 02 de agosto de 2002 e o Loteamento Fechado *AlphaVille Ribeirão Preto – Fases 1, 2 e 3*, aprovado em 22 de Janeiro de 2010 e [vide **FIGURAS 29** e **30**].

---

[22] PORTELLA, K. **O Boom Imobiliário de Ribeirão Preto**. In: Portais IG, iBest e BrTurbo. 28 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://colunistas.ig.com.br/poder-economico/2012/02/28/o-boom-imobiliario-de-ribeirao-preto/>. Acesso em: jun/2012.

"A Vila do Ipê Empreendimentos *foi fundada em 1999 com o propósito de realizar grandes projetos de desenvolvimento urbano, de alta qualidade e com grande potencial de valorização. O primeiro deles foi a* Vila do Golfe *que trouxe o conceito de* Cidade Planejada *para Ribeirão Preto [SP], no entorno do* Ipê Golf Club*. [...], a* Vila do Golfe *é composta de vários empreendimentos de alto padrão que vêm sendo implantados por etapas, entre eles, os condomínios residenciais* Ipê Roxo*,* Ipê Amarelo *e* Ipê Branco*, [...]. Além dos condomínios, o complexo* Vila do Golfe *já conta com uma unidade do* Liceu Albert Sabin*, com as obras de implantação do* Quinta do Golfe*, condomínio de casas de alto padrão em uma parceria com a* Chemin Corp*, e com a previsão de construção de uma unidade do* Shopping Iguatemi*."*[23]

FIGURA 29: Vista aérea do complexo *Vila do Golfe*, localizado no subsetor *SUL-10*. Ao fundo, observam-se os condomínios urbanísticos verticais da Avenida *Professor João Fiúsa*.

"[...] Alphaville oferece um padrão único de moradia, paisagens surpreendentes e um ambiente seguro, com infraestrutura de ponta. ***É um novo estilo de vida em Ribeirão Preto e uma oportunidade excepcional de investimento.*** *O empreendimento tem acesso fácil e rápido pelo eixo Av. Presidente Vargas|SP-328 [Rod. José Fregonesi], a poucos minutos de pontos de referência como a Av. Prof. João Fiúsa, o Ribeirão Shopping, a UNIP, o Mercadão da Cidade e a área do Shopping Iguatemi. [...]. A segunda fase de Alphaville Ribeirão Preto é lançada [...]. Agora, serão 303 lotes residenciais, distribuídos por uma área de 247.330m², em uma posição particularmente privilegiada do empreendimento. As áreas de lazer, comércio e serviços, lançadas na primeira fase, são bem próximas à Fase 2. Boa parte da área é envolvida por uma densa formação de Mata Atlântica, que constitui Reserva Legal, ou seja, a vegetação nativa jamais será removida, por sua importância na conservação da biodiversidade."*[24]

---

[23] VILA DO IPÊ EMPREENDIMENTOS. **Vila do Golfe.** Disponível em: <http://www.viladoipe.com.br/historia> e <http://www.viladoipe.com.br/empreendimentos/complexo-vila-do-golfe/conceito>. Acesso em: abr/2009.

[24] ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS S.A. **AlphaVille Ribeirão Preto – Fases 1 e 2.** Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleribeiraopreto/projeto> e <http://www.alphaville.com.br/portal/ribeiraopreto2/projeto>. Acesso em: jan/2013. **Negritos** da pesquisa.

FIGURA 30: Vistas aéreas e ilustrações do Loteamento *AlphaVille Ribeirão Preto – Fases 1 e 2*. As duas primeira imagens mostram a implantação da *Fase 1* do empreendimento, bem como o clube de áreas privadas e comuns aos moradores do loteamento fechado. Ao fundo de ambas, observam-se os condomínios urbanísticos verticais da Avenida *Professor João Fiúsa*.

Há um modo de vida que as operações urbanas recentes enfatizam: um morar seguro, em alguns casos, servido por equipamentos de lazer, comércios e serviços. Os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados, de maneira geral, promovem uma versão desse modo de habitar a cidade, cuja essência é a sua *segregação física e social* em relação à cidade. Aliás, uma versão cuja *segregação* não necessita ser denunciada, pois faz parte do próprio ideário de *marketing* do empreendimento.

A proliferação de tais empreendimentos imobiliários nas metrópoles brasileiras vem conhecendo, desde 1980, uma recorrência e, esta, verifica-se também em cidades médias como Ribeirão Preto, sobretudo a partir da década de 1990 e com maior intensidade na atualidade.

> *"Em conseqüência do surgimento de novos espaços na cidade, a elite começou a abandonar o centro e também a ocupar as áreas valorizadas pelo capital imobiliário, [...]. Prosseguindo pelo eixo rodoviário que liga Ribeirão Preto à Bonfim Paulista proliferaram-se os loteamentos mais valorizados da última década, cujo apelo mercadológico tem sido os mesmos dos subúrbios-jardins de um século atrás nas metrópoles européias: tranqüilidade, segurança, lazer e áreas verdes, associado à facilidade de acessos. [...]. Muito recentemente, até a classe média tem migrado para os condomínios fechados a preços mais acessíveis construídos ao leste, [...]."*[25]

Baseado principalmente no discurso da segurança e da sustentabilidade ambiental – além de, mais recentemente, da conveniência pela proximidade com áreas comerciais e de serviços, internas ou próximas aos empreendimentos –, este estilo de vida vinculado à moradia urbana, inicialmente,

[25] SILVA, A. C. B. da. Op. Cit. p.271.

implantado para extratos populacionais de alta renda [no caso da zona Sul], mais recentemente, vem agregando lançamentos imobiliários para camadas de renda média [na zona Leste da cidade].

> *"Diante de um cenário aquecido do mercado imobiliário brasileiro a cidade de Ribeirão Preto, a partir de 2007, tornou-se palco de lançamentos residenciais de diferentes portes. Com a relativa estabilidade econômica do país e principalmente a diminuição das taxas de juros dos financiamentos imobiliários, o mercado ribeirão-pretano inicialmente focado em lançamentos destinados às classes mais altas, voltou-se também à produção de habitações para as classes-médias. Versões mais econômicas dos modelos tipológicos paulistanos foram lançadas em diferentes bairros da cidade, inclusive em áreas que há tempos não recebiam novos lançamentos residenciais. As empresas incorporadoras e construtoras que migraram para a cidade foram* Fit Residencial – *empresa do grupo* Gafisa*;* Goldfarb – *consolidada pela atuação na aquisição do primeiro imóvel;* Trisul*;* Living – *empresa do grupo* Cyrela *e* Ecosfera Empreendimentos Sustentáveis*, na grande maioria empresas paulistanas que apresentam como foco de trabalho o "primeiro imóvel" de um comprador. Com esta ampliação do mercado várias empresas paulistanas imobiliárias e de consultoria imobiliária também instalaram-se em Ribeirão Preto, fazendo emergir renovadas formas e padrões de negócios imobiliários às tradicionais empresas locais."*[26]

Como indicado, a escolha das pessoas por habitar tal categoria de moradia é ditada, primordialmente, pela administração e exacerbação do discurso da violência nas cidades, em uma manipulação da sensação de insegurança, como se a cidade fosse um organismo que sofre de uma patologia incurável. O antídoto [e não a cura] estaria na sua subtração. O medo e a desconfiança resultantes do discurso da [in]segurança se tornam determinações fundamentais na escolha do modo de [não] se viver e habitar a cidade. A vulnerabilidade imposta pela violência, manipulada ou não, altera comportamentos de segmentos sociais distintos.

> *"[...] a insegurança parece se tornar a base da vida, e com ela a indistinção entre o risco e a administração da sensação de risco, conforme Rancière enunciou: a insegurança não é um conjunto de fatos, é um modo de gestão da vida coletiva, que permite a associação do Estado gestionário com o Estado policial: uma volta ao arcaico, produzida pelo abandono estatal das regulações sociais e pela completa liberdade do capital."*[27]

Na abordagem da pesquisa, a respeito das categorias de habitação de alto padrão, observa-se que a opção de residir em condomínios urbanísticos e loteamentos fechados é recorrente, em uma tentativa de realizar a suposta autodefesa que resulta em isolamento e alimenta a segregação social e espacial, [vide **FIGURAS 31**, **32**, **33** e **34**].

---

[26] VILLA, S. B. **O Mercado Imobiliário em Ribeirão Preto: Produção de Apartamentos no Início do Século 21 sob a Ótica Paulistana.** Artigo apresentado ao VIII Seminário Internacional da *Latin America Real Estate Society* [*LARES*]: Mercados Emergentes de *Real Estates:* Novos Desafios e Oportunidades. São Paulo. 2008. Disponível em: <http://www.lares.org.br/2008/img/Artigo045-Villa.pdf>. Acesso: nov/2012. p.11.

[27] PAOLI, M. C. **O Mundo do Indistinto: sobre Gestão, Violência e Política.** In: OLIVEIRA, F. de; RIZEK, C. S. [org.]. **A Era da Indeterminação.** São Paulo. Editora Boitempo. 2007. p.256.

FIGURA 31: Entradas oficiais de condomínios urbanísticos localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto, equipadas com placas de avisos/orientações, portões eletrônicos, câmeras de vigilância, cercas elétricas sobre muros, etc. Respectivamente, as imagens são dos condomínios *dos Manacás*, *Cittá di Positano e das Magnólias*.

FIGURA 32: Vias públicas no entorno dos condomínios urbanísticos localizados no subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. Respectivamente, as ruas *Luciana Mara Ignácio* e *Thomaz Nogueira Gaia*, no entorno dos condomínios *Village Monet*, *dos Manacás*, e *das Magnólias*.

FIGURA 33: Entradas de garagem e de serviços em condomínios urbanísticos verticais localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto, equipadas com placas de avisos/orientações, portões eletrônicos, câmeras de vigilância, cercas elétricas sobre muros, etc. Respectivamente, as imagens são dos condomínios *Atlanta* e *Place de Vosges*.

FIGURA 34: Avenida *Professor João Fiúsa*, entre o condomínio urbanístico horizontal *Carmel Condo Park*, localizado no subsetor *SUL-4* [à esquerda da imagem], e os condomínios urbanísticos verticais localizados no subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto [à direita da imagem].

Outra questão relevante refere-se à legislação urbana. Pode-se verificar uma legitimação e um incentivo da situação apresentada a partir da leitura das regulamentações previstas, e mais recentemente, reelaboradas pelas leis complementares ao *Plano Diretor* da cidade. O que interessa neste momento é salientar que, de modo geral, essas leis definem padrões de parcelamento e uso do solo e densidades de ocupação distintas, segundo critérios de análise das condições geomorfológicas e infraestruturais de cada uma das regiões da cidade.

Houve uma primeira proposição no ano de 2007, sob a aprovação da *Lei complementar nº 2.157*, [vide **ANEXO 3**]. Todavia, em 2010, uma nova proposta foi elaborada tanto para o Macrozoneamento como para o Zoneamento Urbano do município, principalmente ao que tange os subsetores estudados pela pesquisa na definição e adequação de áreas especiais, parcelamento e usos do solo e densidades de ocupação.

Esta nova proposta foi aprovada em 2012, sob a *Lei complementar nº 2.505*, [vide **ANEXO 5**]. Por ela, por exemplo, efetivou-se a regulamentação dos loteamentos fechados da cidade [até então tidos por conformações urbanas irregulares], já em processo de legalização desde a aprovação, em 13 de julho de 2011, da *Lei complementar nº 2.462*, [vide **ANEXO 4**].

Longe de ser um dado irrelevante, a aprovação continuada de ambas as leis causou certo desconforto entre parte da classe de arquitetos e urbanistas vinculados, por exemplo, à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública Municipal, e os gestores do espaço urbano, ligados aos interesses do setor imobiliário, sobretudo, quanto à constitucionalidade das leis e os seus rebatimentos sócio espaciais.

> *"A nova lei dos loteamentos, [...], está sendo questionada por urbanistas e Ministério Público de Ribeirão Preto. [...]. De acordo com a nova lei, as áreas que já estiverem fechadas total ou parcialmente, poderão ser regularizadas como condomínio desde que atendam às exigências estabelecidas na matéria. [...]. Porém, as áreas públicas muradas ou cercadas posteriormente à gestão da iniciativa do município passam a ser tratadas como particulares, cabendo às associações responsáveis toda a manutenção dos locais. [...]. À época de elaboração do então projeto, o secretário de Planejamento Fernando Picollo afirmou que a regulamentação visa suprir uma lacuna nas leis de urbanismo. "Não existe legislação vigente no país que normatize os loteamentos fechados ou condomínios horizontais", afirmou.* ***Atualmente, ao menos 30 mil pessoas habitam áreas consideradas clandestinas em Ribeirão.*** *[...]. Apesar de regularizar a utilização dos espaços por empreendimentos,* ***o projeto de lei cria um paradoxo na gestão das áreas.*** *[...].* ***"Essa lei concede uso particular de bens públicos e isso gera conflitos. As ruas, por exemplo, são públicas, e não se pode impedir o uso da população, pois fere o direito de ir e vir", disse o arquiteto e urbanista Fernando Freire. Segundo Freire, o controle da entrada de pessoas apenas com identificação cria uma falsa sensação de segurança. "Esse projeto deveria ter sido mais discutido com a sociedade civil", disse****. [...]."*[28]

Além disso, de maneira geral, nos subsetores em análise ampliaram-se os coeficientes de aproveitamento dos terrenos. Também os perfis de uso do solo dos bairros localizados nas

[28] DI TÚLIO FREITAS, T. **Nova Lei de Loteamentos é Questionada por Urbanistas e MP.** In: Portal EPTV – Emissoras Pioneiras de Televisão. Ribeirão Preto. 14 de julho de 2011. Disponível em: <http://www.viaeptv.com/epnoticia/ribeiraopreto/noticias/NOT,2,2,358564,Nova+lei+dos+loteamentos+e+questionada+por+urbanistas+e+Ministerio+Publico+em+Ribeirao+Preto.aspx>. Acesso em: ago/2012. **Negritos** da pesquisa.

proximidades dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados se alteraram: em sua maioria, passaram a abrigar áreas especiais de uso misto e não mais estritamente residenciais como previsto em 2007. Ou seja, passaram a facultar comércios e serviços locais nas proximidades desses empreendimentos, principalmente, com o intuito de servir esta população, [vide **FIGURAS 35**, **36**, **37**, **38**, **39**, **40**, **41**, **42**, **43** e **44**].

FIGURA 35: Rua *Chile*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se o *Colégio Santa Úrsula*, de ensinos infantil e fundamental e serviços variados.

FIGURA 36: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se um restaurante, a praça *Omilton Visconde* [inaugurada em 17 de dezembro de 2008] e outro restaurante.

FIGURA 37: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observa-se a praça *Matheus Nader Nemer* [inaugurada em 17 de dezembro de 2008].

FIGURA 38: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se o *Hospital de Oftalmológico de Ribeirão Preto* e algumas lojas.

FIGURA 39: Avenida *José Adolfo Bianco Molina*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se lojas e um centro comercial.

FIGURA 40: Cruzamento das avenidas *Professor João Fiúsa*, *José Adolfo Bianco Molina* e *Wladimir Meirelles Ferreira*. Nas imagens, observam-se um supermercado, o centro comercial citado na ilustração anterior e outro complexo de uso do solo semelhante.

FIGURA 41: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se um complexo comercial e a uma concessionária, revendedora de marcas de automóveis reconhecidas internacionalmente.

FIGURA 42: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Na imagem, observam-se concessionárias de montadoreas de veículos.

FIGURA 43: Avenida *Professor João Fiúsa*. Na imagem, observa-se uma clínica de cirurgia plástica.

FIGURA 44: Avenida *Wladimir Meirelles Ferreira*, travessa da Avenida *Professor João Fiúsa*. Nas imagens, observam-se outro complexo comercial e as mesmas concessionárias já observadas.

A situação apresentada gera uma série de problemáticas ligadas ao desenvolvimento urbano submisso à iniciativa privada e que permanece sob o olhar, no mínimo, conivente da municipalidade. Os interesses financeiros e imobiliários, ao visarem uma reprodutibilidade do capital através da proposição de empreendimentos para o atendimento de segmentos de alta renda, acirram uma postura segregacionista no território urbano.

Os governos locais acabam por aceitar, incentivar e, no limite, aplicar no território técnicas de gerenciamento empresariais que buscam otimizar resultados. Estes estão vinculados às demandas de capital, incluindo o internacional – vale lembrar, por exemplo, a rede de associações entre as construtoras brasileiras e instituições financeiras internacionais: nos últimos anos, várias construtoras com atividade em alguns estados do país foram adquiridas por fundos internacionais.

> *"Nota-se, a partir de 2005, que o mercado imobiliário ribeirão-pretano iniciou um processo de atratividade de empresas de outras regiões do país como é o caso da* Chemin Construtora *– de São Paulo – da* Rossi *– de Campinas – e da* Arco *– de Belo Horizonte – afirmando o mercado ainda em expansão na cidade. Tal abertura de mercado fez surgir na cidade outra modalidade de negócio: a associação de grandes empresas consolidadas no mercado paulistano com empresas locais. Este é o caso das parcerias desenvolvidas entre a paulistana* Klabin Segall *e a* Copema*; a* Adolpho Lindenberg *e a* Habiart Barc*;* Camargo Correa*, a* Perplan Empreendimentos e Urbanização *e a* Bild Desenvolvimento Imobiliário*. Em todos os casos a referência é do modelo paulistano de habitações, tanto vertical como horizontal, notadamente quando se analisa as tipologias ofertadas, os padrões de acabamentos, e , toda a conduta de propaganda e do* marketing *dos empreendimentos."*[29]

[29] VILLA, S. B. Op. Cit. p.10.

O espaço urbano parece, então, ter uma única dimensão: a de mercadoria, cuja imagem deve atrair o capital necessário ao desenvolvimento local. Ela deixa de ser pensada sob a ótica social da política para responder de forma eficiente às demandas econômicas. No caso específico de Ribeirão Preto, por exemplo, Silva [2004] afirma que:

> *"a [...] fase, que tem início na década de 1980 e vai até os dias atuais, convida a uma reflexão sobre os efeitos da ausência de planejamento em um século de crescimento urbano, quando a cidade passa a conviver com dramas anteriormente típicos apenas às grandes metrópoles: especulação imobiliária, fragmentação do tecido urbano, multiplicação de favelas, ocupações irregulares de áreas de proteção ambiental, descaso com o patrimônio histórico, confinamento da classe média em condomínios fechados e o abandono do espaço urbano que é substituído pelo shopping center, [...]."*[30]

Vale lembrar que o trabalho não imagina ou afirma que o vínculo entre economia, constituição urbana e produção social do espaço começou a se delinear apenas na atualidade e que, anteriormente, havia um hiato entre os mesmos: as conformações urbanas sempre foram inscritas pelas determinações econômicas.

Todavia, as reestruturações dos últimos quarenta anos introduziram novas técnicas de gestão do território que passaram a produzir novos modelos espaciais ligados às demandas do regime de *acumulação flexível* – nos termos em que define David Harvey [1993][31], como será visto adiante –, e uma das consequências desse processo, conforme apontado por Oliveira e Rizek [2007][32], é a retirada do estado das regulações sociais, inclusive no âmbito do território urbano, associando-o a completa liberdade do capital imobiliário. Portanto, tal modelo passa a ampliar de sobremaneira a dimensão mercadológica do solo, sobrepondo-a as outras dimensões da formação social existente – principalmente ao que tange as questões políticas, sociais e de cidadania.

Em função da relevância regional e nacional do polo econômico de Ribeirão Preto, julga-se necessário, no momento, verificar os processos urbanos contemporâneos existentes em seu território de forma ampla e as possíveis relações que a dinâmica local guarda com a nacional e internacional. Para tanto, e seguindo a datação proposta por Harvey [1993], será tomada como momento de inflexão da economia capitalista, à qual estamos inseridos, a crise do petróleo no ano de 1973.

---

[30] SILVA, A. C. B. da. Op. Cit. p.259-260.

[31] Para compreender melhor esta questão, ver:
HARVEY, D. **A Condição Pós-Moderna: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança na Condição Cultural.** São Paulo. Editora Loyola. 1993.

[32] Para compreender melhor esta questão, ver:
OLIVEIRA, F. de; RIZEK, C. S. [org.]. **A Era da Indeterminação.** São Paulo. Editora Boitempo. 2007.

2. | A CIDADE CONTEMPORÂNEA E AS DINÂMICAS DE ACUMULAÇÃO DO *CAPITALISMO FINANCEIRO* |

Para Harvey [1993], as novas características e interesses provenientes do regime de *acumulação flexível*[33] da economia capitalista modificaram as atividades produtivas e, consequentemente, a estrutura de trabalho da sociedade.

> *"A acumulação flexível [...] se apóia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. [...]. A acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões de desenvolvimento desigual, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando, por exemplo, um vasto movimento no chamado "setor de serviços", bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões industriais até então subdesenvolvidas [...]. Ela também envolve um novo movimento que chamarei de "compressão do espaço-tempo" [...] no mundo capitalista – os horizontes temporais das tomadas de decisões privada e pública se estreitam, enquanto a comunicação via satélite e a queda dos custos de transporte possibilitaram cada vez mais a difusão imediata dessas decisões num espaço cada vez mais amplo e variegado."*[34]

Justamente porque a conformação do território urbano possui ligação com os processos de produção vigentes, os questionamentos do trabalho visam investigar tais alterações sobre a configuração da cidade contemporânea. Dessa maneira, a pesquisa realizada direcionou-se às formas de produção [e reprodução] de certos modelos espaciais – condomínios urbanísticos e loteamentos fechados – na atualidade, identificando-os como pertencentes a um processo contínuo, porém renovado, de remodelação da organização espacial.

Vislumbra-se que a cidade contemporânea admite, no interior desse processo, conformações espaciais que interagem com as dimensões existentes de modo distinto: utilizando-se de suas qualidades – históricas, sociais e|ou culturais – esvaziadas de um conteúdo crítico.

Claro está que as demandas econômicas sempre se caracterizaram como o "motor" propulsor das transformações urbanas, mas as outras prerrogativas – políticas, sociais e culturais, por exemplo – parecem, hoje, estar unicamente a serviço da economia:

> *"De fato, a intervenção do Estado nunca encolheu, mas sim sua direção e sentido, ao privilegiar o capital em nome de modelos econômicos incompreensíveis diante não só das condições de vida da população como das potencialidades de um outro caminho de desenvolvimento. [...]: na base da tecnocratização do governo, há o fato de a política ter sido engolida pela economia e esta, por sua vez, restringir-se a uma concepção estritamente monetarista e fiscal restritivas, além de manter um respeito totêmico a uma criação chamada simplesmente de "o mercado", entidade poderosíssima apesar de seus contornos indefinidos no que se refere ao público e privado."*[35]

A fim de compreender a relação entre a produção social da cidade atual e as demandas econômicas às quais ela corresponde, julga-se relevante realizar uma retomada histórica desse processo de produção a partir dos anos que se seguiram à Segunda Guerra Mundial. Esse retorno tem por intenção apresentar

---

[33] HARVEY, D. Op. Cit. p.115-184.

[34] Idem. Ibidem. p.140.

[35] PAOLI, M. C. Op. Cit. p.246.

as reestruturações pelas quais passou o modo de produção capitalista, caracterizar o seu estágio atual e os rebatimentos deste na constituição das cidades.

Assim, pretende-se aprofundar o entendimento, já apontado por Oliveira, Rizek e Paoli [2007], de que, na atualidade [mais intensamente do que antes], os interesses econômicos sobressaem às outras dimensões da formação social, subjugando-as às necessidades de reprodução do capital. É a partir da década de 1970 em diante, por exemplo, que se intensifica a ligação entre a lógica de *acumulação flexível* e o mercado imobiliário.

No período pós Segunda Guerra Mundial, medidas emergenciais, sobretudo nos Estados Unidos e na Europa, começaram a ser tomadas. Tais ações refletiram tanto a necessidade imediata de se reestruturar um sistema econômico em crise desde os anos 1930, como a urgência de reconstrução física das cidades assoladas pela guerra, particularmente no caso europeu.

> *"[...] Os problemas políticos, econômicos e sociais enfrentados pelos países capitalistas avançados na esteira da Segunda Guerra Mundial eram tão amplos quanto graves. A paz e a prosperidade internacionais tinham de ser construídas de alguma maneira a partir de algum programa que atendesse às aspirações de povos que tinham dado maciçamente suas vidas e energias numa luta geralmente descrita [e justificada] como luta por um mundo mais seguro, por um mundo melhor, por um futuro melhor. Isso por certo não significava o retorno às condições pré-guerra de recessão [...]. Para se manter democráticas e capitalistas, as políticas do pós-guerra tinham de tratar de questões do pleno emprego, da habitação decente, da previdência social, do bem-estar e das amplas oportunidades de construção de um futuro melhor."*[36]

A condição da América Latina, no mesmo período, caracterizava-se pela formação de regimes nacionalistas – alguns democráticos, outros autoritários e, até mesmo, ditaduras – que se tornaram hegemônicos na passagem dos anos 1960 para os 1970.

Tais regimes, que surgiram principalmente nas décadas de 1950 e 1960, tinham características protecionistas ligadas, particularmente, às defesas das riquezas naturais e eram estimuladores da produção industrial. Em geral, possuíam apoio popular e, por vezes, estimulavam o populismo como forma de se contrapor às oligarquias tradicionais; mas, sobretudo, para exercer o controle sobre as massas populares que ao final da Segunda Guerra irromperam no cenário social.

A intenção do texto não é penetrar demasiadamente nessa questão, mas julga necessário apresentá-la, identificando um descompasso entre a conjuntura do hemisfério Norte [representado pela Europa e pelos Estados Unidos] e a do hemisfério Sul [no caso, representado pela América Latina].

No quadro geral do pós-guerra, notadamente no hemisfério Norte, vários tipos de soluções foram explorados para a reconstrução da economia em crise. Porém, a que particularmente interessa à discussão foi o que se denominou por *Estado de Bem Estar Social*, implantado pelos governos locais na Europa e nos Estados Unidos a partir de políticas intervencionistas que pretendiam uma estabilização econômica.

> *"Segundo Keane [1984], o estado de Bem Estar Social articulara 5 temas:*

[36] HARVEY, D. Op. Cit. p.71.

> ***1.*** *Distribuição de recursos conforme à acumulação privada de capital;*
>
> ***2.*** *Fomento do estímulo à acumulação privada de capital;*
>
> ***3.*** *A acumulação de capital deveria ser estimulada pela ação do Estado por meio de políticas alocativas;*
>
> ***4.*** *Reformismo silencioso: a evolução para uma sociedade igualitária de modo pragmático e gradual;*
>
> **5.** *Uma ordem mais democrática tida como condição e conseqüências essenciais do estado de Bem Estar Social, implicando na crença nos mecanismos, da democracia formal, na consulta conjunta a sindicatos e empresas, acesso universal a educação superior, sistema de partidos políticos, domínio da lei codificada e formal e legislação social progressista."*[37]

O planejamento necessário à organização das cidades – tanto no caso europeu, para reconstruí-las, como no caso norte americano, para adaptá-las ao novo âmbito econômico em formação – foi propiciado a partir da adoção do ideário do *Planejamento Urbano* advindo, em parte, da *Arquitetura e Urbanismo Modernos*, e se articulava, em cada cidade, aos planos econômicos nacionais, regionais ou de serviços – os quais pretendiam garantir os direitos da população [tais como o acesso à saúde, educação e moradia]:

> *"Sob o olho vigilante e a mão forte do Estado foram tomadas medidas para eliminar habitações miseráveis e construir casas, escolas, hospitais, fábricas, etc., modulares através da adoção dos procedimentos de planejamento racional e dos sistemas de construção industrializada que os arquitetos modernistas há muito tinham proposto. E tudo isso integrado por uma profunda preocupação, expressa repetidas vezes nas leis, com a racionalização dos padrões espaciais e dos sistemas de circulação para promover a igualdade [ao menos de oportunidade], o bem-estar e o crescimento econômico."*[38]

No entanto, os governantes não estavam necessariamente interessados no rebatimento social da experiência ideológica moderna de reconstrução, mas sim nas questões de custo e eficiência que garantiriam uma reorganização acelerada e urgente das cidades.

Sabe-se que este modelo de reconstrução e sua utilização dada por questões emergenciais, isolada das preocupações ideológicas do Modernismo de 1920 e 1930 – que postulavam a construção de um novo mundo – e sem alterar o estatuto da propriedade privada da terra – contrariamente a um dos principais pressupostos modernos, a condição do solo ser público –, sofreu inúmeras críticas[39]. E estas abriram caminho para a formulação de várias propostas arquitetônicas e urbanísticas, não necessariamente relacionadas à questão da reconstrução, mas ligadas a uma intenção de criar alternativas outras ao modelo de *Planejamento Urbano* e ao ideário Moderno de Zoneamento.

---

[37] LEVY, E. **Democracia nas Cidades Globais: Um Estudo sobre Londres e São Paulo.** São Paulo. Studio Nobel. 1997. p.31.

[38] HARVEY, D. Op. Cit. p.71.

[39] Dentre as críticas, destaca-se a de Jane Jacobs no livro *The Death and Life of Great American Cities*, publicado em 1961, o qual é um dos primeiros e mais bem articulados escritos anti-modernistas. Este texto busca uma definição de novas abordagens sobre a vida urbana e a conformação da cidade. Segundo Harvey, sobre a crítica de Jacobs, o período do pós-guerra admitiu, na Europa e nos Estados Unidos:
"Projetos para pessoas de baixa renda que se tornaram piores centros de delinqüência, de vandalismo e de desamparo social geral do que as favelas que pretendiam substituir. Projetos de habitação para pessoas de renda média que são verdadeiras maravilhas de estupidez e de sujeição, privados de toda a jovialidade ou vitalidade da vida na cidade. Projetos de habitações de luxo que mitigam sua inanidade, ou tentam, com a vulgaridade insípida. Centos culturais incapazes de sustentar uma boa livraria. Centros cívicos que só não são evitados pelos vagabundos, que têm menos escolhas de locais de vagabundagem do que outros. Centros comerciais que são imitações apagadas de shoppings suburbanos padronizados com lojas de departamentos. Calçadões que vão do nada a lugar nenhum e que não tem quem passe neles. Vias expressas que desfiguram as grandes cidades. Isso não é reconstrução de cidades; trata-se de devastação de cidades."
[Idem. Ibidem. p.73-74.].

Vale registrar que mesmo não sendo uma formulação moderna, o *zoning* acabou por se amalgamar ao urbanismo moderno, principalmente, com a difusão da *Carta de Atenas* em 1943. É justamente a partir dessa identificação entre Zoneamento, Planejamento Urbano Monofuncional e Modernismo que Jacobs [1961] estruturou sua crítica.

> *"O urbanismo tem quatro funções principais, que são: primeiramente, assegurar aos homens moradias saudáveis, ou seja, locais onde o espaço, o ar puro e o sol, essas três, condições essenciais da natureza, lhe sejam largamente asseguradas; em segundo lugar, organizar os locais de trabalho, de tal modo que, ao invés de serem uma sujeição penosa, eles retomem seu caráter de atividade humana natural; em terceiro lugar, prever as instalações necessárias à boa utilização das horas livres, tornando-as benéficas e fecundas; em quarto lugar, estabelecer o contato entre as diversas organizações mediante uma rede circulatória que assegure as trocas, respeitando as prerrogativas de cada uma. Essas quatro funções, que são as quatro chaves do urbanismo, cobrem um domínio imenso, sendo o urbanismo a consequência de uma maneira de pensar levada à vida pública por uma técnica de ação. [...]. O zoneamento, levando em consideração as funções chave – habita, trabalhar, recrear-se – ordenará o território urbano."*[40]

Team X, Louis Kahn, *Megaestruturalistas*, *Archigram*, *Metabolistas*, *Aldo Rossi*, *Situacionistas*, *Robert Venturi,* entre outros, são alguns exemplos de arquitetos, urbanistas e grupos que realizaram propostas da década de 1950 aos anos 1970, as quais visavam dar conta de uma nova situação em que a constituição de um novo homem não era mais o objetivo da arquitetura, mas sim o atendimento às necessidades do homem comum – novo objeto de reflexão.

Entretanto, não convém ao texto aprofundar-se em cada uma destas experiências. Cabe ressaltar a relevância de tal produção para a arquitetura e urbanismo internacionais, porém, o que nos interessa é a conjuntura que se sucedeu a esse período, a qual começou a ser traçada a partir da década de 1970.

Os vetores econômicos levaram a um agravamento dos problemas do sistema capitalista industrial que no início dos anos 1970 atingiram o seu ápice. Os *Estados de Bem Estar Social* [do hemisfério Norte] e os *Estados Centralizadores* [dos regimes totalitários da América Latina] assistiram à erosão de sua base fiscal paralelamente à estagnação da economia. Para continuar em vigor, processou-se uma profunda reformulação do modo de produção.

> *"A profunda recessão de 1973, exacerbada pelo choque do petróleo, evidentemente retirou o mundo capitalista do sufocante torpor da "estagflação" [estagnação da produção de bens e alta inflação de preços] e pôs em movimento um conjunto de processos que solaparam o compromisso fordista. Em conseqüência, as décadas de 70 e 80 foram um conturbado período de reestruturação econômica e de reajustamento social e político [...]. No espaço social criado por todas essas oscilações e incertezas, uma série de novas experiências nos domínios da organização industrial e da vida social e política começou a tomar forma. Essas experiências podem representar os primeiros ímpetos da passagem para um regime de acumulação inteiramente novo, associado com um sistema de regulamentação política e social bem distinta."*[41]

A doutrina Neoliberal, inicialmente na Inglaterra com a vitória dos conservadores ingleses no governo de Margareth Thatcher, norteou os processos de reformulação da economia. Basicamente, esta

---

[40] IV CONGRESSO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA MODERNA [CIAM]. **Carta de Atenas.** Atenas. Novembro de 1933. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>. Acesso em dez/2012.

[41] HARVEY, D. Op. Cit. p.140.

doutrina econômica se aliou à ideia da livre competição entre as empresas. Seu princípio era a igualdade de direitos e deveres a serem admitidos e executados por elas, em uma conjuntura que promoveria uma competição justa e com uma mínima intervenção dos Estados Nacionais.

Conforme Levy [1997], a concepção neoliberal associou, dentre outras questões, a descentralização política e a intensificação dos processos de privatizações, cabendo ao Estado e seus governos o papel de proteger e incentivar as iniciativas, sobretudo econômicas, das empresas e dos cidadãos.

> *"Segundo Green [1987], para a maior parte dos neoliberais os objetivos dos governos devem ser quatro:*
> ***1.*** *Proteger seus cidadãos de inimigos estrangeiros reais ou potenciais;*
> ***2.*** *Manter a liberdade;*
> ***3.*** *Manter um quadro no qual homens e mulheres possam cooperar em um mercado livre, onde o governo deve vigiar esforços que impedem a competição;*
> ***4.*** *Garantir a segurança material de seu povo [filosofia da rede de segurança].*
> *Parte considerável da contribuição do pensamento neoliberal está voltada para a identificação das imperfeições do mercado político, parcialmente criado pelo funcionamento das instituições democráticas."*[42]

Como fruto da crise do modelo fordista – e nos países do capitalismo avançado, do *Estado de Bem Estar Social* e, em países como o Brasil, do *Estado Centralizador* – intentou-se rearticular mudanças na questão da produção, principalmente a partir dos preceitos do Neoliberalismo. No interior deste, ao mesmo tempo em que as dimensões econômicas, sob a figura do *Mercado*, adquiriram conotações positivas, o Estado passou a ser visto como inoperante, perdulário e inibidor de iniciativas privadas que poderiam dinamizar a economia em benefício da sociedade.

A reestruturação da produção e das relações de trabalho, articuladas à descrença no poder público do Estado, culminou na desarticulação de políticas públicas. À estagnação econômica seguiu-se uma diminuição dos repasses de verbas para os municípios, o que contribuiu para que as cidades buscassem no apoio de instituições privadas o capital necessário para o financiamento de ações em nome do desenvolvimento urbano.

A discussão acerca da produção da cidade na atualidade decorre, portanto, da análise crítica sobre as transformações que se sucederam no interior do sistema produtivo capitalista, principalmente a partir da década de 1970, e sobre os rebatimentos sociais e espaciais oriundos delas – particularmente, nos aspectos ligados a sua organização, funcionamento, expansão e distribuição sócio-territorial.

Cabe ressaltar que as cidades sempre se constituíram a partir de respostas dadas às exigências do modelo produtivo na proliferação de espaços que permitissem dar sustentação a ele, sendo, concomitantemente, produtos e condicionantes de tal regime. Atualmente, não é diferente; entretanto identifica-se uma intensificação na produção de espaços ligados às necessidades de reprodução do capital, o que confere ao tecido urbano uma configuração, no mínimo, esvaziada de densidades outras.

---

[42] LEVY, E. Op. Cit. p.42.

Todavia, antes de adentrarmos na análise proposta, faz-se necessária a compreensão de como se deu a relação entre as demandas provenientes dessa "nova" fase do modo de produção capitalista, para Ernest Mandel [1975] terceira fase do capitalismo[43], com as intervenções urbanísticas das cidades na atualidade para, posteriormente, discutir-se o caso brasileiro e, mais precisamente, o de Ribeirão Preto.

Para tanto, primeiramente, com o intuito de verificar o que seria essa "nova" [e terceira] etapa do capitalismo, bem como as diferenças e continuidades com as fases anteriores, recorreu-se às leituras de Fredric Jameson sobre a complexa estrutura social do modelo produtivo: o que ele, a partir de Mandel [1975], chamou de *Capitalismo Tardio* ou *Avançado*[44].

[43] Mais adiante, neste capítulo, se explicará a caracterização desta etapa do capitalismo enquanto uma terceira fase. Esta se baseia na periodização do modo de produção capitalista elaborada pelo teórico Ernest Mandel em 1975.
Para compreender melhor esta questão, ver:
MANDEL, E. **The Late Capitalism.** London. NLB. 1975.

[44] O autor denominou e caracterizou em seu livro, *Pós-Modernismo: A Lógica Cultural do Capitalismo Tardio*, a condição superestrutural dessa "nova" [e terceira] etapa de reestruturação do sistema capitalista.
Para compreender melhor esta questão, ver o texto original em Língua Inglesa:
JAMESON, F. **Postmodernism, or, The Cultural Logic of Late Capitalism.** Durham. Duke University Press. 1991.

2.1. | INTERVENÇÕES URBANAS CONTEMPORÂNEAS SOB A ÓTICA DE UMA *LÓGICA ECONÔMICO-CULTURAL* |

A importância da análise de Jameson sobre o estado dos acontecimentos do mundo reside precisamente no fato de que ele interroga o presente e, deste modo, realiza a pergunta sobre sua condição de "presente perpétuo". Em tempos que reafirmam de modo indiscutível a hegemonia do capital globalizado, este autor oferece uma concepção e um sentido críticos da atualidade, para além da representação ou reiteração do sistema vigente, mostrando tal sistema mais como um estágio evolutivo de uma velha ordem, do que um ponto de chegada único e inevitável [um presente perpétuo].

Para isso, temas da dialética são recolocados em um processo de entendimento do mundo tal como ele se apresenta, em um reordenamento do debate teórico que se propõe na contramão das formulações vigentes – pelas quais o modo de produção capitalista, em sua versão atual, acaba sendo imposto como um estado único da condição humana, e não como mais um estágio de um velho sistema que se reestrutura na e pela crise.

Em outras palavras, os fenômenos do mundo podem ser analisados como parte dos diversos esforços do sistema para encobrir suas contradições, resolvendo-as aparentemente através de diferentes mistificações formais. E, neste sentido, é possível dizer que tais reflexões carecem de um exame mais detido das mediações históricas e sociais em que a produção e – acrescentaríamos – a recepção dos bens simbólicos se encaixam. Desta forma, o trabalho explora as concepções e os sentidos críticos da cultura em Jameson como uma estratégia política de ruptura, alternativa às análises da inevitabilidade da configuração do presente.

A partir deste autor, ganha espessura a inter-relação das dimensões que compõem a formação social capitalista – a saber, e simplificadamente, os níveis Econômicos, Políticos, Sociais e Culturais. Tal interpretação salientou a complexidade desta conformação, tendo em vista a interdependência destes níveis no interior do sistema capitalista.

Compreende-se por formação social, grosso modo, o conjunto das esferas que compõem, conjuntamente, a vida humana no interior de um modo de produção em particular – no caso, o Capitalismo.

Karl Marx e Friedrich Engels [1845-46] propuseram que a formação social capitalista seria composta por dois níveis diretamente relacionados: o da *Infraestrutura* e o da *Superestrutura.* O primeiro refere-se à base material do sistema, isto é, às relações de produção que se estabelecem em torno do trabalho e que são articuladas às forças produtivas [maquinários, homens, etc.]. Já o segundo, trata-se do rebatimento cultural do anterior, conformado por estruturas jurídicas [direitos e Estado] e ideológicas [política, religião, moral, etc.]. Ainda segundo os autores, a Base Material produz o Pensamento Superestrutural numa formação social dada, que, por sua vez, influencia na condução da vida cotidiana.

> *"As representações, o pensamento, o comércio intelectual dos homens surge aqui como emanação direta do seu comportamento material. O mesmo acontece com a produção intelectual quando esta se apresenta na linguagem das leis, política, moral, religião, metafísica, etc., de um povo. São os homens que produzem as suas representações, as suas idéias, etc., mas os homens reais, atuantes e tais como foram condicionados por um determinado desenvolvimento das suas forças produtivas e do modo de relações que lhe corresponde, incluindo até as formas mais amplas que estas possam tomar. A consciência nunca pode ser mais do que o ser consciente e o ser dos homens é o seu processo da vida real. E se em toda a ideologia os homens e as suas relações nos surgem invertidos, tal como acontece numa câmera obscura isto é apenas o resultado do seu processo de vida histórico, do mesmo modo que a imagem invertida dos objetos que se forma na retina é uma conseqüência do seu processo de vida diretamente físico. [...] Assim, a moral, a religião, a metafísica e qualquer outra ideologia, tal como as formas de consciência que lhes correspondem, perdem imediatamente toda a aparência de autonomia. Não têm história, não têm desenvolvimento; serão antes os homens que, desenvolvendo a sua produção material e as suas relações materiais, transformam, com esta realidade que lhes é própria, o seu pensamento e os produtos desse pensamento... Não é a consciência que determina a vida, mas sim a vida que determina a consciência."*[45]

Sob a ótica de Jameson [1992], tem-se o fato de Economia, Política, Sociedade e Cultura estarem relacionadas intimamente, atingindo um estágio de conexão avançado no interior do regime produtivo atual[46]. Pode-se falar, pois, de uma "Cultura" que condiciona a vida cotidiana no interior do sistema, analogamente ao que ocorreu nas leituras de Max Weber [1904] sobre o "Espírito" que conduz o sistema capitalista – isso nos primórdios de sua conformação enquanto regime econômico e conduta de vida.

> *"Quando, há cem anos, apareceu pela primeira vez nas páginas da revista* Archiv für Sozialwissenschaft *[1904] o germinal estudo de* Max Weber *sobre a ética ascética do protestantismo puritano como berço da cultura ocidental moderna, seu título trazia entre aspas [...]a palavra "espírito". [...]. Com essa marcação diacrítica o autor salientava de imediato aos olhos do leitor o que é que ele, afinal de contas, pretendia identificar, ao lado da ética religiosa ali no título, como seu "novo" objeto de análise na busca sociológica de uma relação causal histórica. E esse novo objeto [...]. Era, sim, o capitalismo enquanto espírito, isto é, cultura [...], o capitalismo vivenciado pelas pessoas na condução metódica da vida de todo dia. Noutras palavras, o "espírito" do capitalismo como conduta de vida: Lebensführung."*[47]

Assim como na análise de Weber [1904], a atenção de Jameson [1994] voltou-se, então, para o rebatimento superestrutural da formação social capitalista[48]. No entanto, não a "Cultura" como um instrumento do capital, mas como uma lógica que age simbioticamente às exigências econômicas do regime de acumulação: na produção e reprodução de elementos, não necessariamente tangíveis, a

---

[45] MARX, K; ENGELS, F. **Feuerbach: Oposição das Concepções Materialista e Idealista.** In**: A Ideologia Alemã.** Versão para *eBook*. *eBooksBrasil.org*. 1999. Disponível em: <http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/ideologiaalema.html>. Acesso em: mar/2010.

[46] Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. **A interpretação: A Literatura como Ato Socialmente Simbólico.** In: **O Inconsciente Político: A Narrativa como Ato Socialmente Simbólico.** São Paulo. Editora Ática. 1992. p.37-50.

[47] PIERUCCI, A. F. **Apresentação.** In: WEBER, M. **A Ética Protestante e o "Espírito" do Capitalismo.** São Paulo. Companhia das Letras. 2004. p.07.

[48] Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. **Reificação e Utopia na Cultura de Massa.** In: **Crítica Marxista.** n.1. 1994. Disponível em: <http://criticadialetica.blogspot.com.br/2008/11/fredric-jameson.html>. Acesso em: out/2010.

serem consumidos como estruturas de compensação das carências e paradoxos que o sistema cria e necessita para permanecer existindo.

> *"Isso quer dizer que cada vez mais o sistema [...] requer uma sociedade de imagens voltada para o consumo para "resolver" as contradições que continua criando. [...]* ***a produção de mercadorias serve a estilos de vida que são criações da cultura e até mesmo a alta especulação financeira se apóia em argumentos culturais****, [...]. A produção cultural também se tornou econômica, orientada para a produção de mercadorias: basta pensar nos investimentos que funcionam como garantias do interesse de filmes de Hollywood."*[49]

Em análises sobre a obra de Jameson, Maria Elisa Cevasco dialoga com suas dimensões interpretativas e utiliza-se das mesmas para avaliar a realidade brasileira frente a esses processos tão recorrentemente identificados em localidades como a Europa e os Estados Unidos. Analogamente ao que faz Jameson, Cevasco analisa, por exemplo, que a economia – sobretudo a partir da adoção do regime de *acumulação flexível* – não só se apropriou das dimensões estéticas e culturais, mas também propiciou que estas ganhassem autonomia, uma espécie de "vida própria". Desta maneira, a cultura passou a criar, por exemplo, estilos de vida que devem ser almejados, os quais, por sua vez, tornaram-se "produtos" a serem consumidos.

As proposições de Jameson sobre o que ele denominou e caracterizou por *Virada Cultural*[50] – a lógica associada à etapa de *acumulação flexível* da economia capitalista – apresentaram-se melhor articuladas na periodização elaborada por Ernest Mandel em 1975. Esta, através de uma subdivisão em fases, evidenciou as alterações e reestruturações econômicas do modelo produtivo capitalista desde sua constituição, que, segundo Cevasco [2010], compreendem três momentos econômicos fundamentais do Capitalismo:

> *"A intervenção de Jameson apresenta um ponto de vista que reordena o debate. Ele mostra que longe de ser um ponto de chegada único e inevitável, o capitalismo contemporâneo corresponde a mais um estágio do velho sistema. Ernest Mandel já havia dividido no tempo essas mutações:* ***houve três momentos fundamentais do capitalismo, cada um marcando uma expansão dialética em relação ao anterior****. Após a Revolução Industrial do século 18, tivemos um primeiro estágio, o do mercado, marcado pela tecnologia dos motores a vapor; depois, um monopolista ou imperialista, apoiado na tecnologia dos motores elétricos ou de combustão e, em meados do século 20, o estágio multinacional, marcado pela produção de motores eletrônicos ou nucleares e hoje oficialmente batizado de estágio da globalização. O passo à frente que dá Jameson é demonstrar que a cada estágio correspondeu um estilo cultural – o realismo da era do capitalismo de mercado sendo sucedido pelo modernismo da fase metropolitana e pelo pós-modernismo de nossos dias. Mais importante do que essa periodização de estilos é mostrar que a lógica que azeita o funcionamento do capital nessa sua fase de expansão máxima é cultural."*[51]

Unindo às *Eras Econômicas* os seus correspondentes *Estágios Culturais*, o autor enfatizou a inter-relação entre a Base Material do modo de produção capitalista e o Pensamento que o alimenta e por ele é

---

[49] CEVASCO, M. E. B. P. da S. **O Sentido da Crítica Cultural.** In: Revista Cult. Edição 122. São Paulo. Editora Bregantini. 2010. Disponível em: <http://revistacult.uol.com.br/home/2010/03/o-sentido-da-critica-cultural/>. Acesso em: set/2010. **Negritos** da pesquisa.

[50] Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. **A Virada Cultural: Reflexões sobre o Pós-Moderno.** Rio de Janeiro. Civilização Brasileira. 2006.

[51] CEVASCO, M. E. B. P. da S. Op. Cit. **Negritos** da pesquisa.

retroalimentado. Jameson reafirmou tal ligação, já estruturada por Marx e Engels[52] ao final do século XIX, mas incorporou uma questão fundamental à discussão: distintamente de outros teóricos marxistas, o conteúdo da obra deste autor deslocou o foco das dimensões econômicas para compreender que a etapa do Capitalismo reconhecida como o ápice de sua estruturação é regida por uma *Lógica Cultural* [alicerçada, certamente, aos interesses da economia em voga].

A contribuição de Jameson, como Cevasco [2010] informa, encontra-se na demonstração de que para cada um destes *Estágios Econômicos* há, também, um correspondente *Momento Cultural*. Assim, é a partir destas concepções que o autor demonstrou que as determinações econômicas atuais, utilizando-se das dimensões estéticas [e mais, paralelamente a elas] criaram condições cada vez mais propícias às demandas da economia *flexível*: o giro do capital é garantido a partir da oferta de "produtos" não necessariamente essenciais, mas que são julgados como de extrema necessidade. O foco não está no "produto" em si, mas na necessidade que a produção cultural cria em torno do elemento a ser consumido [seja este algo concreto ou abstrato – um estilo de vida, por exemplo].

Jameson propôs, assim, que as esferas que compõem conjuntamente a formação social capitalista na Pós-Modernidade tornaram-se uma única estrutura complexa, já que a produção estética passou a ser parte integrante, ou melhor, corpo uno junto à produção mercantil: é como se o mundo das ideias tivesse "descido" ao mundo real e, a ideologia se "acoplado" à base material. Desta forma, ambas passaram a constituir uma única esfera de condução da vida cotidiana – daí a denominação *A Virada Cultural* ou, pelo original em inglês, *The Cultural Turn*[53].

Neste ponto, introduz-se outra contribuição do autor para a investigação: a análise ampla que ele realizou sobre o *Pós-Modernismo*, vinculando-o ao *Modernismo*. Todavia, não uma análise que ocorre através do posicionamento tácito de momentos culturais de períodos históricos subsequentes, esteticamente distintos e, portanto, opostos; mas sim pela interpenetração das expressões estéticas de ambos: uma abordagem totalizante que os relaciona intimamente, pela qual apenas quando o *Pós-Modernismo* constitui-se como realidade histórica é que se torna possível avaliar o *Modernismo*.

Apesar de reconhecer a dificuldade ou mesmo os problemas que a incompreensão do termo *Pós-Modernismo* pode causar, Jameson afirma que sua adoção se deu com o intuito de solucionar um mal-estar diante dos esquemas tradicionalmente econômicos da tradição marxista. Assim, o pensamento do autor sobre a utilização do termo refere-se a um esforço para compreendê-lo como a lógica específica ou rebatimento superestrutural da produção cultural no período elencado [*Capitalismo Tardio* ou *Avançado*]. Desta forma, ele não equivale a uma crítica ou diagnóstico do espírito do tempo, mas sim, é

[52] Para compreender melhor esta questão, ver:
MARX, K; ENGELS, F. Op. Cit.

[53] Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. Op.Cit. 2006.

usado para dar forma ao correspondente modo de produção, no qual a produção cultural tem um lugar funcional específico.

> *"O problema do pós-modernismo – como as suas características fundamentais devem ser descritas, ou ainda, se ele sequer existe, se o próprio conceito tem alguma utilidade ou se, ao contrário, é apenas uma mistificação – é um problema ao mesmo tempo estético e político. As várias posições que podem ser logicamente tomadas diante dele sejam quais forem os termos nos quais elas se expressem, aparecem sempre articulando visões de história nas quais a avaliação do momento social em que vivemos hoje é o objeto de uma afirmação ou de um repúdio essencialmente políticos."*[54]

Influenciado pela reflexão da *Escola de Frankfurt* sobre a questão da reificação[55], Jameson sugeriu que, ao adentarmos na Pós-Modernidade, ela se refinou a tal ponto que nenhuma expressão estética escapa mais à sua ação – a transformação em mercadoria. Nem mesmo a crítica negativa modernista que, há muito, já se encontrava em falência ou, mesmo, inserida ao funcionamento do sistema[56].

Esta situação reitera o fato de que *Infraestrutura* e *Superestrutura* se encontram imiscuídas, mas também introduz a noção de que se anteriormente o pensamento do *Modernismo* era tido como *Alta Cultura*[57] – "ambiente" da contradição pelo qual a crítica negativa se propunha como reação ao sistema – o pensamento do *Pós-Modernismo* [ou a chamada *Cultura de Massa*], por sua vez, está atado às demandas e exigências que sustentam a base material do modelo produtivo. Para Cevasco [2010]:

> *"[...] Se antes a cultura poderia até ser vista como o espaço possível de contradição, hoje ela funciona de forma simbiótica com a economia [...]."*[58]

A fim de melhor compreender o que foi exposto, torna-se necessário, pois, realizar uma análise que se volte para um passado relativamente recente, do final do século XIX e primórdios do XX, a fim de identificar que a formulação das ideologias modernas [ou, simplesmente, do *Modernismo*] surge na Europa paralelamente à ideia de cultura como reação ao sistema econômico – cuja função seria, portanto, pensar negativamente o Capitalismo.

Segundo Jameson, foi a primeira vez que a esfera do Pensamento, reagindo à relação condicionada entre infra e superestrutura, constituiu-se de modo independente à Base Material: no auge do processo capitalista burguês de modernização, parte da produção estética aparece como crítica negativa das

---

[54] Idem. Ibidem. p.46.

[55] Para compreender melhor esta questão, ver:
HORKHEIMER, M. **Eclipse da Razão.** 7.ed. São Paulo. Centauro Editora. 2007.

[56] A força das análises de Adorno e Horkheimer [além de outros autores da *Escola de Frankfurt*] sobre a indústria cultural do *Pós-Modernismo* situam-se na demonstração da inesperada e imperceptível introdução da estrutura mercantil na própria forma e no conteúdo da obra de arte em si, ou seja, o triunfo da instrumentalização sobre a *"finalidade sem um fim"* que é a própria arte. Portanto, a conquista e colonização do reino definitivo da não praticalidade pela lógica do mundo de meios e fins.
Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. Op. Cit. 1994. p.12.

[57] Teoria da *Cultura* elaborada pela *Escola de Frankfurt* que se configura por uma antítese à posição populista norte-americana sobre a *Cultura de Massa*, oferecendo uma metodologia – baseada, principalmente, nas teorias marxistas da reificação da mercadoria – para uma análise mais atenta dos produtos da *indústria cultural* na *Pós-Modernidade*.

[58] CEVASCO, M. E. B. P. da S. Op. Cit.

consequências dessa modernização; reativa e contrária aos desdobramentos [particularmente, sociais] do universo infraestrutural[59].

As modificações da Base Material do sistema que se sucederam ao longo do século XIX nos países ocidentais, particularmente na Europa, ocorreram simultaneamente à conformação dessa contrapartida superestrutural que tanto forneceu legitimidade ao desenvolvimento econômico, como esboçou uma crítica à questão social associada a este.

Isto é, a esfera da cultura dotou de autenticidade o processo de modernização que no início do século XX parecia estar em vias de consolidação no território europeu. Contudo, paralelamente a tal atitude, ela ofereceu uma crítica às carências do modo de produção capitalista vigente na época, em uma interpretação dialética e, portanto complexa, daquela realidade.

O ideário Moderno se estabeleceu, então, justamente como esse equivalente cultural, particularmente no domínio das artes em geral, no sentido de vincular formas artísticas, arquitetônicas e urbanísticas aos avanços da ciência e da técnica, estabelecendo ao mesmo tempo um compromisso social, de construção de um Novo Mundo, em oposição ao *status quo* vigente. Segundo o arquiteto e urbanista Anatole Kopp [1990]:

> *"[...] a arquitetura "moderna" não era apenas formas depuradas e técnicas contemporâneas, mas também e, sobretudo, a tentativa de participar, ao nível da construção do ambiente, na transformação da sociedade."*[60]

É fundamental que se compreenda a análise que é feita por este trabalho sobre as ideologias Modernas e sobre seus desdobramentos nas artes plásticas, na arquitetura e no urbanismo. Isto ocorre porque os novos valores formais que se conformaram ao longo do século XIX e início do século XX estavam ligados desde o início de sua constituição:

> *"[...] ao problema da cidade nova, que se prepara para ser o lugar institucional da moderna sociedade burguesa [...]."*[61]

Há em Tafuri [1985], diferente de Jameson, a noção de uma ideologia arquitetônica que sempre esteve focada na construção da cidade industrial. Para este autor, a crítica moderna surgiu do interior do sistema, posteriormente a uma introjeção de alguns dos seus valores – a racionalização industrial, por exemplo.

Tafuri [1985] postulou a ideia de que foi preciso, antes de tudo, eliminar todo e qualquer pensamento conservador que entravasse a aceitação da racionalização global do universo produtivo e, assim,

---

[59] A ideia de uma cultura que se coloque como crítica negativa ao sistema ganha força a partir da difusão da *Teoria da Cultura* desenvolvida pela *Escola de Frankfurt* que, como já dito anteriormente, procura se opor ao conceito populista norte-americano de *Cultura de Massa* a partir da formulação de uma expressão cultural "autônoma" – a *Alta Cultura* – que se dispunha como um campo crítico de análise da indústria cultural e seus bens.

Para compreender melhor esta questão, ver:
JAMESON, F. **Reificação e Utopia na Cultura de Massa.** In: **Crítica Marxista.** n.1. 1994. p.09-16.
Disponível em: <http://criticadialetica.blogspot.com.br/2008/11/fredric-jameson.html>. Acesso em: out/2010.

[60] KOPP, A. **Quando o Moderno Não Era um Estilo e Sim uma Causa.** 1.ed. São Paulo. Nobel. 1990. p.14.

[61] TAFURI, M. **Projecto e Utopia.** Lisboa. Editora Presença. 1985. p.35.

pretendesse um retorno a uma realidade anterior [como queriam as chamadas *ideologias tardo-românticas*[62]].

Para este autor, ao invés de encarar como negatividade a nova realidade que a Base Material do sistema desdobrou sobre o espaço urbano, o pensamento progressista extraiu das novas condições suas positividades, principalmente as relacionadas à ordenação da produção no interior da indústria, a fim de realizar, de modo análogo, um projeto que estruturasse racionalmente a cidade para a produção industrial e circulação das mercadorias em larga escala.

A indústria como modelo para uma ordenação maior: a do espaço urbano. Portanto, a *Utopia Progressista* como a capacidade de imaginar e projetar, sob a hegemonia da racionalização, uma realidade futura e controlada.

> *"A "crítica ao pensamento conservador" torna-se portanto uma necessidade, um instrumento destinado a libertar o funcionamento dinâmico do sistema [...]. A salvação não se encontra na "revolta" mas na rendição incondicional. Apenas uma humanidade que tenha interiorizado, apropriado, absorvido a ideologia do trabalho, que não persista em considerar a produção e a organização como algo diferente de si ou como simples instrumentos, que se reconhece como parte de um Plano global, e como tal aceite inteiramente funcionar como engrenagem de uma máquina global, pode* [posteriormente] *resgatar a própria "culpa original"."*[63]

Ainda neste sentido, foi nesse período que se consolidou a ideia de futuro: afinal, é a ideia de *Utopia* que dá o parâmetro construtivo ao futuro. Só através dela é que se torna possível fazer a *ideologia negativa* se aproximar do mundo real. Assim sendo, a crítica à sociedade burguesa [via socialistas utópicos] tinha que ser incorporada de forma operativa: utópico como instrumentalização do futuro para a construção do presente – objetivação da ideia de utopia.

Para Tafuri [1985], existiu certo deslocamento "necessário" da ideia de *Ideologia* para a *Utopia*, o que se descreve, simplificadamente, como o "acoplamento" da *Ideologia* na realidade enquanto *Utopia Operativa*. Para ele, é este o exato momento da derrocada da Superestrutura Moderna enquanto crítica negativa das deficiências constituídas pela Base Material Capitalista ainda em modernização. Analisando as expressões estéticas do período, o autor afirmou que:

> *"[...] à ideologia arquitetônica, artística e urbana resta a utopia da forma, como projeto de recuperação da totalidade humana numa síntese ideal, como posse da desordem através da ordem."*[64]

---

[62] A necessidade de organização da produção, da distribuição e do consumo na cidade industrial capitalista especializou sua própria constituição, não mais se conformando como uma estrutura orgânica. As análises do que, na época, se denominou por disciplinas da construção [a *Arquitetura* e o *Urbanismo*] se dissociaram, direcionando, respectivamente, estudos particulares sobre as edificações e sobre o meio urbano ao qual elas se inseriam. Os intelectuais mais conservadores, na tentativa de recuperar a unidade orgânica da cidade, formularam uma utopia de retorno ao campo – para eles a única alternativa possível de recuperação de algo "perdido" – uma *Utopia Regressiva*. Para realizar tal intuito, eles se aproximaram dos ideais do já superado *Romantismo*, daí sua postura ser lida como baseada em *ideologias* caracterizadas por *tardo-românticas*.
Para compreender melhor esta questão, ver:
Idem. Ibidem. p.35-40.

[63] Idem. Ibidem. p.43-53.

[64] Idem. Ibidem. p.38.

O intelectual moderno, portanto, entregou-se incondicionalmente às circunstâncias que a racionalidade do processo produtivo da indústria apresentou, para que do interior dessa nova conjuntura – e somente depois de eliminar toda e qualquer ideologia tradicional pré Capitalismo Industrial [ou juízo de valor arcaico] que pretendesse evitá-la como realidade sócio-histórica – criticá-la; formulando uma *Consciência Crítica* a respeito dessa nova condição, em uma apreensão dialética da mesma.

Todavia, conforme Marx e Engels [1845-46], se é a realidade da vida cotidiana [no âmbito do capitalismo] que fornece condições à existência da esfera do pensamento; paralelamente ao processo de julgamento desta sobre a base material, o sistema vinculou-se a uma crise e por ela se reestruturou, incorporando a crítica negativa de modo a utilizar-se dela a seu favor.

> *"O intelectual* [moderno]*, recusando o juízo de valor, aceita virilmente o seu próprio dever: a aceitação é em primeiro lugar reconhecimento do irracional que existe no sistema, do negativo que há nele, e que, enquanto inseparável do positivo, é assumido como tal. O problema [...] reside nos instrumentos capazes de fazer funcionar conjuntamente positivo e negativo [capital e parte operária do trabalho], de não permitir uma divergência dos dois termos, de realizar sua complementaridade. [...], o tema dominante é o de um futuro em que todo o presente seja projetado, de um domínio "racional" do futuro de uma eliminação do risco que este comporta."*[65]

O conjunto artístico, arquitetônico e urbanístico reconhecido no interior do *Modernismo*, então, pode ser lido como o instrumento ideológico de reflexão da realidade da segunda metade do século XIX até o ano de 1931 – respectivamente, o momento de sua formação e o de sua superação – a fim de compreender e analisar os:

> "*significados inerentes à utopia com projecto."*[66]

Desta forma, a interpretação pessimista de Tafuri é evidente, e nos importa, em particular, a inscrição que ele fez de tal expressão cultural na história europeia, articulando três etapas sucessivas que corresponderam ao seu decurso como ideologia dominante.

Essas fases, grosso modo, podem ser descritas da seguinte maneira: primeiramente conformou-se uma ideologia urbana, que se utilizou da racionalidade extraída da produção industrial para solucionar uma necessidade iminente de reordenamento das "caóticas" formações urbanas na época – e assim, superou as ideologias tardo-românticas.

Na sequência, desenvolveram-se as vanguardas artísticas [tanto as positivas quanto as negativas] como esferas de formulação ideológica. Elas apontavam para objetivos avançados [como a crítica negativa da Base Material capitalista e o desenvolvimento intelectual da *Utopia Moderna* de transformação da sociedade], porém, apenas realizáveis em um nível puramente ideal se restritos aos domínios das artes plásticas. Exatamente por isso, tais pretensões foram conduzidas ao âmbito da *Arquitetura* e do *Urbanismo*, os quais possuíam o potencial de conferir aos "desejos" das vanguardas uma concretude – ao menos era o que pensavam os intelectuais na época. Para Tafuri [1985]:

---

[65] Idem. Ibidem. p.42.

[66] Idem. Ibidem. p.41.

> *"A arquitetura, enquanto diretamente ligada à realidade produtiva, não é pois somente a primeira a aceitar, com rigorosa lucidez, as conseqüências da própria redução anterior à mercadoria: partindo dos seus problemas específicos, a arquitetura moderna, no seu conjunto, está em condições de elaborar, mesmo antes de os mecanismos e as teorias da Economia Política lhe fornecerem os instrumentos de atuação, um clima ideológico tendente a integrar cabalmente o design, a todos os níveis da intervenção, no seio de um projeto objetivamente virado para a reorganização da produção, da distribuição e do consumo relativos à nova cidade capitalista."*[67]

Por fim, adveio uma terceira fase, na qual a ideologia arquitetônica e urbanística se converteu em *Ideologia do Plano*. Essa etapa se configurou como a mais incerta quanto à permanência das ideologias Modernas na qualidade de contrapartida superestrutural negativa. É precisamente em tal estágio que elas entram em crise e declínio, no momento em que "se deslocam" para a constituição de uma utopia que tenciona a construção de um presente de forma controlada [projeto de um destino sob a égide da racionalidade].

Assim, delineia-se sua superação enquanto ideologia dominante: o pensamento do *Modernismo* não era mais útil para legitimação do sistema econômico, o qual se reestruturou independentemente para manter-se em voga, inclusive, alterando significativamente a condição superestrutural.

É necessário compreender tal processo de declínio, crise e superação do *Modernismo* enquanto contrapartida superestrutural de uma Base Material capitalista que se manteve durante os primeiros trinta anos do século XX, e que entra em desuso principalmente a partir do ano de 1929, [com o surgimento da crise econômica]. Pois, foi a partir desta crise que o sistema se reorganizou. Segundo Tafuri [1985]:

> *"[...] após a crise de 1929, através da elaboração das teorias anticíclicas e da reorganização internacional do capital e após o lançamento do Primeiro Plano Quinquenal na Rússia soviética, a função ideológica da arquitetura parece tornar-se supérflua ou limitada a desempenhar tarefas de retaguarda e apoio marginal."*[68]

Para Otília Arantes [2001], a *Ideologia do Plano* foi absorvida pelo Estado e tornou-se, no caso que nos interessa, *Planejamento Urbano.* Este pensava a cidade de forma a organizá-la racionalmente, através da regulação de legislações que tentavam, de certa maneira, controlar a iniciativa privada para permitir o desenvolvimento mútuo entre esta e as dimensões públicas da urbanidade. A adoção do modelo de planejamento acarretou, também, a proliferação de políticas sociais [exemplificadas pela adoção do *Estado do Bem Estar Social*], particularmente na Europa e nos Estados Unidos entre os anos 1950 e década de 1970.

Entretanto, a desarticulação de tal modelo – ou mesmo sua substituição pelo que inicialmente denominou-se por *Planejamento de Mercado* – ligada à credibilidade dada à doutrina Neoliberal, pode se caracterizar como a origem da produção urbana que vemos hoje, reproduzida de forma acelerada nas mais diversas cidades do mundo globalizado.

---

[67] Idem. Ibidem. p.38-40.

[68] Idem. Ibidem. p.40.

> *"Se as intervenções não comportam mais a escala abrangente e radical como os modernos queriam, também não se pode renunciar [...] ao ponto de vista da totalidade [...] acerca da natureza do processo que nos atropelou em plena reposição contextualista de perdas e danos [ou que nome se dê ao pensamento projetual, marcadamente defensivo, que prosperou durante o interregno a que se resumiram as duas últimas décadas de ajuste do capital central]. Ocorre que este último se recompôs inviabilizando de vez a idéia mesma de urbanização, tornando o conceito de cidade uma coisa do passado, como atestam os monstros urbanos em que vivemos, e dentro deles as zonas extraterritorializadas que, sem dúvida, um bom desenho até pode tornar agradável de ver – em maquete, de preferência."*[69]

Voltando às análises de Jameson, o que deve ser observado é que, para ele, há uma crescente interpenetração entre as expressões estéticas do *Modernismo* e do *Pós-Modernismo*, e a oposição entre elas necessita ser repensada, de modo que o juízo estético absoluto [polarização e sistema binário de valor] seja substituído por uma abordagem histórica e dialética desses fenômenos. Na contracorrente de quem afirma uma oposição entre a *Alta Cultura* e a *Cultura de Massa*, ou ainda, a "captura" da primeira pela segunda, para Jameson, não se pode dizer que:

> *"[...] a cultura de massa é popular e, portanto mais autêntica que a alta cultura* [elitista]*; ou a alta cultura é autônoma e daí totalmente incomparável a uma cultura de massa degrada* [de mercado], teríamos *que a alta cultura e a cultura de massa são fenômenos objetivamente relacionados e dialeticamente interdependentes, como formas gêmeas e inseparáveis da fissão da produção estética sob o capitalismo* [multinacional]."[70]

Com efeito, é desta forma que a necessidade de realizar a análise do *Modernismo* para entender o que é original no *Pós-Modernismo* ganha força: pois, justamente porque a *Utopia Moderna* não se cumpriu – ou melhor, sua utilização se efetuou como solução emergencial às operações de reconstrução pós Guerras Mundiais –, é que se pode afirmar a existência de um processo contínuo na produção de espacialidades na cidade capitalista. Seja esta o rebatimento morfológico da *Era Industrial* ou mesmo o do C*apitalismo Tardio*, no sentido de expressarem as demandas das dimensões econômicas do sistema.

Todavia, vale ressaltar que se o processo é contínuo, há uma importante renovação: mesmo que de maneira emergencial, o Planejamento Econômico, articulado ao *Estado do Bem Estar Social*, resultou em políticas sociais com alguma relevância, sobretudo no território europeu, e produziu experiências bem sucedidas de espacialidades. Das intervenções urbanas da atualidade não se pode afirmar o mesmo: é difícil extrair alguma qualidade que não a reprodução do capital.

E é justamente através desta leitura que o pensamento de Jameson contribui para iluminar o presente trabalho: evidenciando a inter-relação existente entre um passado composto por uma modernidade incompleta e um presente ainda em modernização, cujo contexto recorre a uma *Lógica Econômico-Cultural*, na qual a economia e a produção estética operam conjuntamente na manutenção do *status quo*, e cujos rebatimentos morfológicos não são inteiramente distintos dos modelos anteriormente

---

[69] ARANTES, O. B. F. **Urbanismo em Fim de Linha.** In: **Urbanismo em fim de Linha e Outros Estudos sobre o Colapso da Modernização Arquitetônica.** 2.ed. São Paulo. EDUSP. 2001. p.132.

[70] JAMESON, F. Op. Cit. 1994.

utilizados para o desenvolvimento urbano, mas correspondem [agora] exclusivamente às demandas de giro do capital: são elementos direcionados ao consumo imediato e contínuo.

No caso da pesquisa, pode-se afirmar que os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados correspondem a um dos tipos de produções sociais e espaciais dessa lógica, no sentido de estarem alicerçados em um estilo de vida que é criado [e reinventado] pela produção cultural e, cada vez mais, almejado pelos distintos extratos sociais.

São, portanto, isentos de reais benefícios sociais, como indica Arantes [2001] ao caracterizar as diferenças entre o *Planejamento Urbano* – utilizado pelas condições econômico-políticas na Europa e Estados Unidos durante os anos 1950 e 1970 –, e o *Desenho Urbano* – usado pela economia não apenas nas cidades europeias e norte-americanas, mas também no Brasil e em outras localidades do mundo, particularmente a partir da década de 1980, chegando aos dias atuais.

2.2. | A MORFOLOGIA URBANA DA CIDADE CONTEMPORÂNEA A PARTIR DA DÉCADA DE 1970 |

Esboçada a *Lógica Econômico-Cultural* que influência a condução da vida na atualidade, objetiva-se por um estudo mais atento a respeito das expressões contemporâneas da arquitetura e do urbanismo.

Após o esboço realizado sobre a crítica do modelo de planificação das cidades [Tafuri, 1985] pode-se afirmar, conforme Arantes [2001], que as conformações urbanas conheceram um gradiente de propostas de intervenções distintas das modernas, principalmente, a partir dos anos 1980. As ações e os projetos urbanos alteraram sua escala de atuação e passaram do *Plano Geral* das amplas intervenções a um objeto menor, de áreas específicas; respondiam, assim, à necessidade iminente de oferecer propostas para melhoria de sua qualidade espacial.

Entretanto, tais áreas eram escolhidas segundo os interesses imobiliários, geralmente, justificados pelo discurso da sua desfuncionalização|degradação. Essa caracterização é, na maioria das vezes, determinada por todo tipo de gestores do espaço urbano e não, necessariamente, profissionais da área, tais como arquitetos e urbanistas. No entanto, é importante registrar que o discurso de reconversão, ou da requalificação de áreas ditas degradadas, já se estendeu para uma vasta gama de profissionais que lidam com a questão urbana, incluindo arquitetos e urbanistas. Ou seja, a definição do tipo e da natureza de uma dada intervenção dialoga com a postura de gestores e profissionais frente à cidade e à sociedade.

Além disso, a mudança de escala não pode ser compreendida apenas devido a uma dimensão física: se no final dos anos 1960, ao longo da década de 1970 e, sobretudo, nos anos 1980, a recuperação das qualidades do lugar e a valorização da identidade urbana, entre outros aspectos, pareciam indicar os eixos da nova orientação genericamente denominada por *Desenho Urbano*, a partir da década de 1980, emergiram propostas cada vez mais relacionadas a um discurso mercadológico, mesmo que buscassem propriedade em falas relativas à identidade, à qualificação de espaços públicos, etc.

A datação precisa é difícil estabelecer, mesmo porque envolve a própria assimilação social de algumas intervenções consideradas paradigmáticas. Disto decorre a eleição, por exemplo, das intervenções em Baltimore relativas à "*Baltimore City Fair*" – a primeira em 1970 e a segunda em 1973 – como paradigmas que deram início, daí em diante, a um processo contínuo que, para Harvey [1993] postulou a renovação urbana ligada a eventos públicos. De todo modo, a redução física se expressou nos preceitos de elaboração dos projetos urbanos e, mais do que uma datação precisa, o que importa é captar o sentido do que Harvey retirou da intervenção de Baltimore, como será visto adiante.

Somado a isso, segundo Compans [2004][71], tem-se que a maioria dessas "novas" intervenções foram executadas em detrimento ao planejamento e ao desenvolvimento urbano pensados, ao menos em teoria, para longo prazo.

---

[71] A leitura do presente trabalho sobre as concepções de David Harvey [1993] somam-se ao estudo realizado por Rose Compans em 2004, intitulado **"Intervenções de Recuperação e Zonas Urbanas Centrais: Experiências Nacionais e Internacionais"**, a

> *"A escala do planejamento mudou. Em vez de buscar ordenar o crescimento urbano, interessava agora circunscrever projetos a áreas específicas, [...], nas quais se pudesse garantir uma rentabilidade atraente ao investimento privado. A subordinação à lógica do lucro privado resultou na crescente seletividade e na fragmentação espacial de intervenção pública na cidade, levando ao abandono gradativo do planejamento normativo, com planos diretores e leis de zoneamento, e a sua substituição por acordos oportunistas negociados com investidores "projeto a projeto"."*[72]

A conjuntura política e econômica que sustentou esse novo modelo de produção de cidade liga-se aos acontecimentos da década 1970 no plano econômico, como resultado da crise do sistema industrial fordista e da implementação de novos modelos de produção – com ressalva para o uso de técnicas e tecnologias elaboradas nos últimos anos daquela década e que foram aprimoradas nos anos subsequentes. Vale lembrar que o surgimento de tais técnicas e tecnologias reafirma o processo identificado por Jameson de continuidade da modernização, iniciada desde o final do século XIX com a Revolução Industrial, e ainda não finalizada em meados do século XX.

Conforme Harvey [1993], a crise econômica que ocorreu a partir de 1973 articulou-se à estagnação da economia e à erosão da base fiscal dos Estados Nacionais. Na mesma linha de pensamento, Compans [2004] afirmou que, enfrentando as crises ligadas a este esgotamento do sistema fordista, os gastos públicos entraram em um processo de contenção afetando toda sorte de programas financiados pelos governos. Isto é, houve uma retração das políticas públicas e um aumento gradativo das discrepâncias sociais a partir deste período.

A reestruturação econômica levou à transição do regime de produção fordista para o de *acumulação flexível*, sendo uma de suas características o entendimento de que o Estado, até então tido por regulador, tornou-se inoperante e inibidor de iniciativas. Enquanto isso, as dimensões econômicas próprias da iniciativa privada adquiriram conotações positivas, delineando o fundamento do pensamento econômico neoliberal.

A teleologia do Neoliberalismo, como já explicada, pretendeu restringir as políticas públicas e o papel regulador do Estado, atribuindo às instituições privadas a tarefa de gestão da economia e, por consequência, das dimensões sociais. As reestruturações da produção e das relações de trabalho, articuladas à descrença [patrocinada] no poder público, legitimaram a desarticulação de políticas públicas.

A estagnação econômica foi seguida por uma redução dos repasses de verbas para os municípios, que buscaram, junto às instituições privadas, o capital necessário ao financiamento do crescimento urbano.

---

respeito das revitalizações urbanas que ocorreram nas áreas centrais de cidades como Londres, Barcelona e Rio de Janeiro a partir da década de 1970. Tais leituras se complementam, principalmente no auxilio à compreensão das reestruturações econômicas da década citada e seus reflexos sobre a produção das cidades desde o período.

[72] COMPANS, R. **Intervenções de Recuperação e Zonas Urbanas Centrais: Experiências Nacionais e Internacionais.** In: COMIN, A. A.; SOMEKH, N. **Caminhos para o Centro: Estratégias de Desenvolvimento da Área Central de São Paulo.** São Paulo. EMURB/CEBRAP/Prefeitura de São Paulo. 2004. p.32.

De forma genérica, esse processo implicou em uma *hipermobilidade* do capital, que passou a exigir a eliminação das barreiras nacionais do sistema financeiro.

Para Harvey [1993], a *hipermobilidade* e *volatividade* adquiridas pela economia nesse período se aliaram à perda da capacidade regulatória dos Estados Nacionais e potencializaram uma busca por incentivos financeiros internacionais, o que acarretou disputas entre as cidades por tais recursos e gerou ações de promoção das mesmas.

> *"Ao que parece, as cidades e lugares hoje tomam muito mais cuidado para criar uma imagem positiva e de alta qualidade de si mesmos, e têm procurado uma arquitetura e formas de projeto urbano que atendam a essa necessidade. O fato de estarem tão pressionadas e de o resultado ser uma repetição em série de modelos bem sucedidos [como Harbor Place, de Baltimore] é compreensível, dada a sombria história da desindustrialização e da reestruturação, que deixaram a maioria das cidades grandes do mundo capitalista avançado com poucas opções além da competição entre si, em especial como centros financeiros, de consumo e de entretenimento."*[73]

Para este autor, as intervenções em Baltimore [Maryland|Estados Unidos], na região denominada *Harbor Place*, constituíram um modelo de operações urbanas caracterizado pelo uso da arquitetura e do urbanismo como ferramentas de sistematização de uma imagem de lugar cujas qualidades são verificáveis no seu espaço urbano e, portanto, que se constitui como um bom local para receber investimentos.

Nesse caso específico, na tentativa de amenizar os pequenos motins organizados no centro da cidade ao final dos anos 1960, principalmente após a morte de Martin Luther King – símbolo das insatisfações sociais sentidas nos Estados Unidos na época –, bem como diminuir a insegurança dos cidadãos com a economia local, adotou-se um conjunto de estratégias de revitalização das áreas centrais da cidade, no sentido de formular a imagem:

> *"[...] de uma cidade que pudesse confiar em si o bastante para superar as divisões e a mentalidade de cerco com que o cidadão comum encarava o centro da cidade e seus espaços públicos."*[74]

Habor Place compreendeu um complexo à beira-mar com programa diverso – um centro de ciências, um aquário, um centro de convenções, uma marina, alguns hotéis e espaços comerciais voltados para o atendimento de turistas –, cuja representação arquitetônica diferiu do modernismo dos edifícios locais de então, utilizando-se da composição eclética de estilos diversos, da citação histórica e da ornamentação.

Harvey [1993] ainda destaca que Baltimore não foi a única cidade no período a se utilizar de tal arquitetura para a revitalização de áreas, pretendendo com isso uma divulgação de si enquanto *locus* do desenvolvimento urbano. Também Boston, São Francisco, Nova Iorque, San Antonio, Los Angeles [nos Estados Unidos] e Londres e Liverpool [na Inglaterra] estimularam tais soluções para receber investimentos privados de toda ordem.

---

[73] HARVEY, D. Op. Cit. p.91-92.

[74] Idem. Ibdem. p.89.

> *"Dar determinada imagem à cidade através da organização de espaços urbanos espetaculares se tornou um meio de atrair capital e pessoas [do tipo certo] num período [que começou em 1973] de competição interurbana e de empreendimentismo urbano intensificados [...]."*[75]

No caso específico da América Latina, esse quadro começou a ser esboçado a partir da década de 1980, quando os governos locais enfrentaram não apenas uma reestruturação econômica profunda, mas também uma reordenação política relacionada ao fim de vários governos autoritários, sobretudo militares, transitando para modelos democráticos de governo.

Esse processo ocorreu em meio a uma crise econômica orientada pela hiper-inflação, cuja solução imediata correspondeu à atração de investimentos privados [principalmente externos] articulada a privatizações dos bens públicos e dos serviços de infraestrutura urbana. Além disso, implementou-se, sob várias formas, o modelo de parcerias público-privadas, o qual inaugurou um novo sistema de relações sobre o meio urbano: o conjunto de interesses de agentes da gestão urbana – certamente, não representando o interesse do conjunto da população – passou a orientar a produção da cidade.

> *"[...], vender a cidade converteu-se em uma das funções básicas dos governos locais e em um dos principais campos de negociação público-privado [...]."*[76]

Essa produção, então, fundamentou-se sob a ótica de uma visão especulativa a partir da introdução de investimentos privados nas cidades, a qual pressionou e por fim subverteu a legislação urbana [reguladora] e, agindo de forma seletiva, determinou quais os espaços eram "merecedores" das ações de revitalização. À cidade como produto, correspondeu à visão unidimensional do solo como mercadoria, cuja função de atração de capital era, portanto, não apenas essencial, mas primordial.

No Brasil, como fruto de um processo específico mesmo que ligado ao internacional, houve certo retardo na adoção dos novos modelos de gestão e produção urbana. As discussões da Constituinte em 1988 levantavam à noção da função social da propriedade da terra, ou do solo urbano. A legislação derivada da Constituição tencionou o modelo neoliberal frente às reivindicações sociais, entretanto, pode-se dizer que nos últimos 20 anos, em que pese a aprovação do Estatuto da Cidade, houve uma "atualização" progressiva das políticas urbanas locais aos preceitos anteriormente analisados.

Assim, no Brasil, no restante da América Latina e nos países de capitalismo avançado, surgiram de forma contundente os casos de adoção, pelos governos municipais, de estratégias ligadas ao novo modelo de gestão urbana vigente [o chamado *Planejamento de Mercado*], orientando a produção de espaços a partir de técnicas como o *City Marketing* e o *Planejamento Estratégico*. As cidades tornaram-se, ao mesmo tempo, modelos e cenários para aplicabilidade de investimentos.

> *"Uma cidade francesa foi buscar um grande estilista de moda para fazer o design urbano, em vez de um urbanista. Um socialista, professor de história, um homem seriíssimo de Montpellier, foi buscar os arquitetos do*

---

[75] Idem. Ibdem. p.92.

[76] PORTAS, N. **Tendências do Urbanismo na Europa.** ÓCULUM. Campinas [FAU-PUC-Campinas]. v.I. n.3. p.6-13. mar/1994. p.7.

> *jet set da moda, do campeonato de primeira divisão e dá a cada um deles um território... Isto é competição entre cidades e hoje arquiteto vende em matéria de política urbana."*[77]

Nesse sentido, como visto antes, as cidades passaram a perseguir cada vez mais a ideia de sua promoção no circuito internacional, *"[...] mediante a construção e divulgação de uma imagem "de marca" positiva e sólida [...]"*[78] – finalidade declarada do *City Marketing* e observada na repetição de um discurso comum a inúmeros governantes municipais, que passaram a executar de modo contundente ações ligadas aos interesses dos investidores imobiliários – como ressaltou Otília Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato [2000] na crítica *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos*[79].

O *City Marketing* visa elaborar uma imagem de qualidade das cidades, buscando instituir credibilidade tanto para população local, como para os potenciais investidores da iniciativa privada. Portanto, a implantação de projetos urbanos acabou por se vincular muito mais à promoção de uma imagem de forte impacto social no âmbito internacional, do que à solução de problemáticas locais.

> *"[...]* city marketing *constitui-se na orientação da política urbana à criação ou ao atendimento das necessidades do consumidor, seja este empresário, turista ou o próprio cidadão."*[80]

O *Planejamento Estratégico*, por sua vez, constitui-se como um instrumento utilizado pelos governos municipais para destacar as características do local: ao definir um plano de crescimento econômico aliado ao desenvolvimento urbano, esse tipo de planejamento realinha diagnósticos das problemáticas existentes e elege "vocações" da cidade, determinando um conjunto de ações para a remodelação de áreas consideradas degradadas [nas quais as vocações identificadas podem e devem ser desenvolvidas], elaborando estratégias gerais daquilo que a cidade pode oferecer aliado às especificidades regionais que devem alimentar essas ações.

Unido à técnica do *City Marketing* e à necessidade de adaptar as cidades às novas dinâmicas econômicas do regime de *acumulação flexível*, o *Planejamento Estratégico* abriu caminho para o gerenciamento de políticas ligadas, como apontado por Harvey [1993] e Compans [2004], à repetição de soluções urbanísticas e arquitetônicas reconhecidas como modelos bem sucedidos para renovação de áreas urbanas degradadas e, também, para dar sequência à expansão da malha urbana existente. Essa repetição de soluções pode caracterizar-se como o rebatimento socio-espacial do novo regime de acumulação vigente. Simplificadamente, para Zaera Polo [1998], na linha desenvolvida por Harvey, as novas soluções:

> *"[...] emergem com a crise que afetou a economia dos países desenvolvidos ao final da década de sessenta, paralelamente ao surgimento das formas de integração econômica designadas para superar os problemas da*

---

[77] BORJA, J; FORN, M. **Políticas da Europa e dos Estados Unidos para as Grandes Cidades.** Espaço e Debates. São Paulo. n.39. p.32-47. 1996. p.33.

[78] COMPANS, R. Op. Cit. p.33.

[79] ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos.** Petrópolis. Vozes. 2000.

[80] SÁNCHEZ, F. **Políticas Urbanas em Renovação: Uma Leitura dos Modelos Emergentes.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Campinas. n.1. 1999 p.115-132. p.115.

> *sobre-acumulação inerente ao próprio desenvolvimento capitalista. Estas mudanças no modo de produção começaram a consolidar-se em novas formas de urbanidade e organização material."*[81]

A busca contínua por investimentos financeiros potencializou a proliferação de projetos [de renovação e expansão urbana] vinculados à reprodução de soluções internacionais, refletindo uma homogeneidade na paisagem das cidades. Identifica-se, assim, o "perigo" do encolhimento da qualidade urbana de tais soluções, particularmente devido a possibilidade concreta do seu descolamento frente às relações simbólicas presentes nas localidades de sua implantação.

Pode-se afirmar que nesse contexto, por exemplo, a existência de centros urbanos enquanto locais de feição histórica, cujos aspectos de identidade sejam valorizados, transformaram-se em objetos "coisificados". Identidade como moeda de troca de espaços "disneyificados", como Harvey [e Sharon Zukin[82] de maneira mais ampla] sugeriu em relação à Baltimore. As questões de identidade e os vínculos com a história locais existem, mas são utilizadas de modo distorcido na tentativa de tematizar, de maneira instantânea, dimensões distintas no espaço projetado.

O que ocorreu nas cidades foi uma sobreposição de espaços que se constituíram como espetáculos, simulações de um passado falsamente recuperado, como se fossem imagens retiradas da história e reproduzidas isoladamente. A tematização, o uso alegórico ou figurado de dimensões e características de um lugar simulando valores, portanto, reduziu qualquer vínculo com o local específico, destituindo o lugar de suas particularidades.

Essa situação pôde ser verificada internacionalmente, em maior ou menor grau, tanto nas áreas metropolitanas como nas cidades de porte médio. Tratando-se do caso brasileiro, por exemplo, as áreas centrais tradicionais, dotadas de valor histórico, enfrentaram um processo de desfuncionalização, abandono pelos segmentos populacionais de renda elevada e, por conseguinte, conheceram a desvalorização fundiária.

Esses processos foram comumente associados à degradação física, à má conservação das edificações e à presença de grupos de indivíduos, grosso modo, caracterizados como de baixo poder aquisitivo – moradores de rua, viciados, ou seja, toda forma de não consumidores, mesmo que isso seja mais estereotipado, preconceituoso e simbólico do que real.

Coetaneamente a esses processos, novas regiões da cidade se conformaram [e ainda estão em processo de constituição], originadas, sobretudo, devido aos deslocamentos das elites que migraram das áreas centrais tidas como degradadas. Entretanto, há uma polaridade: se por um lado tais espaços são classificados como "degradados" e incentivam a ocupação de novas regiões; por outro, ainda há reservas de patrimônio nesses locais que mesmo desvalorizados, ou porque desvalorizados, podem ser

---

[81] ZAERA POLO, A. **La Organización Material del Capitalismo Avanzado.** In: **Domino Arquitectura.** n.2. Montevideo. 1998.

[82] ZUKIN, S. **Aprendendo com Disney World.** Espaços e Debates. São Paulo. v.23 n.43/4. 2003.

reativados, via de regra, invocando o seu valor simbólico – transformados em "temas", na maioria das vezes, traduzidos em equipamentos ou ações de cunho cultural.

Nessa linha, o retorno às áreas centrais das cidades é uma das atitudes tomada pelos gestores do espaço urbano na execução de intervenções que se utilizam do discurso da renovação, reestruturação, reinserção, ressignificação, etc., mas que pretendem, principalmente, investir no solo da área central como uma nova forma de aplicação financeira necessária ao giro do capital no regime de *acumulação flexível*.

> *"[...] a ideologia foi passando do discurso para as próprias coisas, transformadas numa rede infinita de significações intercambiáveis, a "animar" um mercado cada vez mais exigente e diferenciado. [...] Sabemos faz tempo que nada está fora do alcance da febre do consumo, muito menos a cultura e seu prestígio, mas agora o próprio ato de consumir se apresenta sob a aparência de um gesto cultural legitimador, na forma de bens simbólicos – como se disse à exaustão: de imagens ou de simulacros. É a forma-mercadoria no seu estágio mais avançado, como forma publicitária.* ***O que se consome é um estilo de vida e nada escapa a essa imaterialização que tomou conta do social."***[83]

Essa cidade, inovada, colabora para o acirramento das desigualdades socioeconômicas inerentes ao modo de produção. Assim, a segregação acontece de forma integrada, isto é, não é apenas a posição social que determina a posição geográfica. O que se dá é uma proliferação simultânea de espaços diferenciados a serem consumidos por públicos também distintos e previamente determinados [pelos gestores urbanos], não importando se pertencem aos segmentos populacionais mais humildes ou mais abastados: todos se encontram incluídos [de modo diverso] no regime de consumo necessário ao giro da economia.

> *"[…] se forman islas funcionales de bienestar con lugares de alto nivel de servicios, consumo y vida nocturna. Y paralelamente se expanden las* no-go-areas*, en las cuales los "extraños" se sienten físicamente amenazados."*[84]

A implantação desses espaços diferenciados depende, ainda, de uma infraestrutura urbana eficaz, principalmente no que diz respeito aos deslocamentos e seu tempo de duração. A necessidade de rapidez na realização de deslocamentos utiliza técnicas que culminam na adoção de uma malha rodoviarista de transportes, como a construção de autopistas ou sistemas complexos de vias expressas que colaboram para o isolamento de espaços da cidade. O território urbano passa a se configurar por uma descontinuidade conectada.

Além disso, com o sistema de transporte público em constante situação de debilidade financeira [de investimentos], aqueles que não possuem condições econômicas favoráveis sentem de modo incisivo as consequências da segregação ligada à mobilidade urbana.

Para representar tais questões, o geógrafo Michael Janoschka [2002] elaborou um modelo gráfico pertinente à situação atual da cidade latino-americana, identificando quatro dimensões espaciais

---

[83] ARANTES, O. Op. Cit. 2001. p.143. **Negritos** da pesquisa.

[84] DEGOUTIN, 2002, apud JANOSCHKA, M. **El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana: Fragmentación y Privatización.** EURE. Santiago. v.28. n.85. dez/2002. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002>. Acesso em: set/2007.

denominadas por *ilhas de precariedade*, *ilhas de riqueza*, *ilhas de consumo* e *ilhas de produção*. Janoschka compõe, desta forma, uma espécie de caracterização preliminar de um zoneamento urbano genérico para a contemporaneidade da cidade latino-americana.

Cada uma das ilhas identificadas se caracteriza por:

- **Ilhas de Precariedade:** Bairros degradados das áreas centrais e outros localizados na periferia da cidade;
- **Ilhas de Riqueza:** Moradias privadas, muradas e vigiadas por um sistema de segurança contratado; geralmente destinadas aos extratos superiores da população e subdivididas em três categorias: condomínios urbanos horizontais e verticais com função de residência principal, condomínios urbanos horizontais com função de residência secundária e empreendimentos que reúnem diversas funções urbanas [habitação, comércio e serviços] em um mesmo espaço;
- **Ilhas de Consumo:** Centros de consumo recém-construídos, geralmente denominados por *shoppings centers*, e os existentes, que passaram por renovações de sua estrutura, bem como os espaços de consumo informal;
- **Ilhas de produção**: Áreas industriais novas, desenvolvidas sob o investimento da iniciativa privada, além das existentes, geralmente revitalizadas.

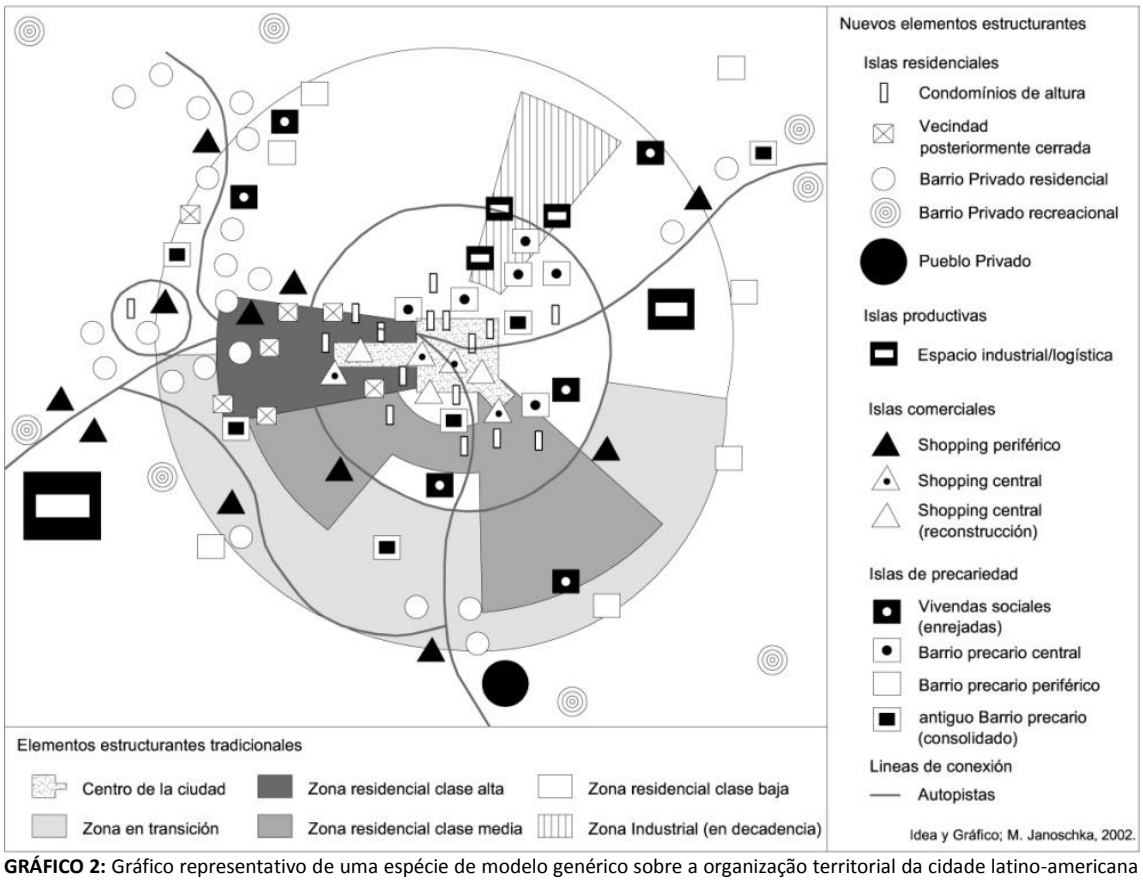


GRÁFICO 2: Gráfico representativo de uma espécie de modelo genérico sobre a organização territorial da cidade latino-americana atual.

Os processos urbanos identificados apontam para o fato de que a produção urbana, na atualidade, parece estar cada vez mais atrelada às dimensões econômicas de um sistema internacional do que,

propriamente, ao desenvolvimento das potencialidades de um determinado lugar, e que se vale do discurso da existência de tais potencialidades ou vocações locais. Assim, não importa se são reais ou fictícias, desde que tais vocações sirvam como pretexto à inclusão das cidades em um circuito de investimentos financeiros globais [a bem da verdade, não apenas no segmento econômico, mas em qualquer um dos existentes: histórico, turístico, etc.].

Para Arantes, Maricato e Vainer [2000][85], efetiva-se, então, um modelo de produção urbana cujos projetos refletem os estilos de vida criados pela logica cultural, que, por sua vez, responde às demandas da economia. Neles, as qualidades do lugar e seus valores – de memória, história e identidade –, ou mesmo, as questões ambientais do entorno são subterfúgios para alimentar uma espécie de tematização a ser consumida.

Neste sentido é válido destacar que, segundo João Sette Whitaker Ferreira [2007][86], o impacto da divulgação internacional das potencialidades econômicas de uma determinada área urbana – no sentido de se constituir como global –, unido à configuração arquitetônica de alto padrão que se implanta nesta área, conferem-lhe um simbolismo e uma importância que muitas vezes não se verifica em sua dinâmica urbana real.

Como exemplos de tal situação em Ribeirão Preto, podem-se apresentar ações de caráter diverso, mas, ainda assim, relacionadas à divulgação da qualidade urbana da cidade, e realizadas em dois momentos e governos municipais distintos quanto à governabilidade do município.

Primeiro, verifica-se o uso do nome de profissionais da Arquitetura e Urbanismo, reconhecidos nacionalmente, para a realização de projetos de intervenções e melhoramento das condições urbanas locais, entre 2000 e 2003, no governo do *Partido dos Trabalhadores* [*PT*], inicialmente sob a representação do então prefeito Antônio Palocci e, posteriormente, do prefeito Gilberto Maggioni. O segundo exemplo refere-se às ações propagandísticas do governo do *Partido da Social Democracia Brasileira* [*PSDB*], representado pelo então prefeito Welson Gasparini, entre 2005 e 2008.

Ambos os discursos, com algumas distinções no que tange à implementação de políticas sociais, se atrelavam essencialmente à fala estratégica de capacitação urbana para tornar a cidade atrativa aos investimentos de instituições privadas.

No primeiro caso, identificou-se o apoio municipal na implantação de um projeto de renovação de áreas centrais degradadas e outro elaborado para a zona Sul, no principal vetor de crescimento urbano conformado, sobretudo, a partir da década de 1980 e que se constituiu como área de moradia e atendimento aos segmentos de renda elevada da cidade.

---

[85] Para compreender melhor esta questão, ver:
ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. Op. Cit.

[86] Para compreender melhor esta questão, ver:
FERREIRA, J. S. W. **O Mito da Cidade-Global: O Papel da Ideologia na Produção do Espaço Urbano.** 1. ed. São Paulo. Vozes. 2007.

O primeiro projeto propôs a revitalização do setor da estação – região do núcleo urbano original que sofreu com o processo de desfuncionalização, aliado ao discurso da degradação –, e popularmente conhecida como *Baixada* ou *Baixadão*: uma área que admitiu rebatimentos morfológicos e segregatórios advindos do processo de sua subutilização, principalmente a partir da transferência do edifício da antiga estação ferroviária *Mogiana* para as proximidades da Rodovia *Anhanguera* em 1967 – o qual passou a localizar-se na zona nordeste da cidade, levando consigo todo o conjunto físico e funcional de edificações que forneciam serviços ao funcionamento da estação e linha férrea, [vide **FIGURA 45**].

FIGURA 45: Intervenção *Vale dos Rios*, projeto realizado pelo arquiteto João Filgueiras Lima para a região da *Baixada* de Ribeirão Preto. A elaboração do mesmo deu-se durante o governo do, então, prefeito Antônio Palocci e seu vice Gilberto Magionni [*PT*], cujo mandato refere-se ao período de 2000 a 2003. A intervenção não foi executada.

O discurso dos representantes da prefeitura municipal para justificar a execução deste projeto, assinado pelo arquiteto João Filgueiras Lima [Lelé], era a transformação da região da *Baixada* no novo cartão postal do município, isto como tentativa de alteração da visão corrente de que os centros comerciais da maioria das cidades médias e metrópoles brasileiras se configuram por decadentes e desvalorizados, situação que se repetia em Ribeirão Preto.

> *"De nada adianta algumas tentativas de melhora na infra-estrutura que não contemplem uma inversão de tendências e procurem atrair novamente as pessoas [consumidores] para o centro. [...]. O adensamento de atividades nesses setores realinhará, inequivocamente, a vocação da área. Isso certamente tornará os projetos ali alocados sustentáveis do ponto de vista econômico por atrair pessoas com capacidade de gasto e ansiosas por absorver serviços."*[87]

O segundo projeto era de um Centro de Convenções que seria implantado na zona Sul, cujo estudo preliminar e anteprojeto foram executados pelo escritório do arquiteto Oscar Niemeyer, o qual recebeu da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto o pagamento de R$320.000,00 [trezentos e vinte mil reais] pela elaboração.

Em declaração ao jornal *Tribuna Ribeirão* de 29 de março de 2002, o então representante da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, Nelson Rocha Augusto, disse:

> *"O Prefeito quer promover em Ribeirão reuniões do Banco Interamericano de Desenvolvimento [BID], Organização das Nações Unidas e outras instituições mundiais. Além de elevar o nome da cidade, o turismo de negócios é uma extraordinária fonte de receita. [...]. Estamos seguindo o Plano Diretor, há um planejamento*

[87] AUGUSTO, 2001, apud FARIA, R. S. de. **Notas de uma Indignação Profissional: O PT e Oscar Niemeyer em Ribeirão Preto, Duas Faces da mesma Irresponsabilidade Social.** Ribeirão Preto. Arquitextos Vitruvius. Ano 02. n.021.01. Abr/2002. Disponível em: <http://w.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/02.021/2064>. Acesso em: jun/2009.

> *urbano. Tanto que vamos construir o Centro Administrativo na zona norte e o de Convenções na zona sul. [...]. Vamos competir com Las Vegas, Santiago, São Paulo, Rio de Janeiro. Por isso a assinatura de Niemeyer é importante para o projeto."*[88]

Tais declarações, das quais uma interpretação superficial pode sugerir a sustentação de ideias de transformação e|ou recuperação de áreas urbanas ligadas ao suposto potencial de consumo e atração de [turismo de] negócios, encontrou uma crítica imediata. A análise de Rodrigo Santos de Faria [2002] sobre as propostas apresentadas pelo *Partido dos Trabalhadores*, afirmou:

> *"Então a sociedade e cada um dos cidadãos são entendidos como meros consumidores. A cidadania não é mais política-social, mas mercantil: quem pode comprar e absorver serviços automaticamente é um cidadão. Um cidadão incluído nessa perversidade neoliberal. E a grande maioria dos excluídos: sem casa, trabalho, saúde, lazer, transporte, infra-estrutura urbana? Escondemos dos olhos dos senhores do capital, para que o preço das nossas cidades fique mais elevado no mercado mundial? É isso que é ser Secretário de Planejamento Urbano e Ambiental de um Partido Político como o PT, que é, ainda queremos acreditar ser, o maior exemplo na busca de ações efetivamente sociais? Ao mesmo tempo que a cidade de Ribeirão Preto é devastada por uma enchente, que só vem ocorrendo por incapacidade e inexistência de política urbana séria, a Prefeitura vem declarar querer colocar a cidade em competição com cidades como Las Vegas."*[89]

Já no caso do governo do *Partido da Social Democracia Brasileira* [*PSDB*], a ação não foi uma derivação propagandística, como no caso de Niemeyer, da elaboração de projetos de intervenções urbanas, mas consistiu em uma campanha publicitária realizada para pulverizar uma imagem positiva da cidade, em *outdoors* localizados nas rodovias que a circundam. Neles se apresentavam imagens que buscavam aliar a necessidade de atração de investimentos das empresas privadas com o suposto desenvolvimento urbano sólido de Ribeirão Preto refletido na qualidade de vida de sua população, [vide **FIGURA 46**].

Foram divulgadas, respectivamente, as imagens de um patriarca da família ribeirão-pretana; de um estudante da renomada *Faculdade de Medicina Ribeirão Preto* da *Universidade de São Paulo*; de um operário assalariado e de uma criança negra, representante de uma espécie de metáfora da sociedade brasileira como heterogênea, isenta de diferenças [apresentada, no caso, pela horizontalidade étnica] – algo mais simbólico do que real, certamente.

[88] Idem. Ibidem.

[89] FARIA, R. S. de. Ibidem.

FIGURA 46: Imagens da campanha publicitária de divulgação da cidade, realizada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto durante o governo do, então, prefeito Welson Gasparini [*PSDB]*, cujo mandato refere-se ao período de 2005 a 2008.

Por todo o exposto, o que fica claro é o jogo de exposição a que o município de Ribeirão Preto passou a participar, inserindo-se ou, ao menos, imaginando-se inserir [via suas autoridades], na competição das cidades por uma posição no mapa do chamado mundo globalizado. Nota-se o uso do discurso propagandístico da gestão urbana [por parte dos governos municipais] para atração de toda ordem de investimentos privados, ou mesmo, para reciclar velhas falas. A diferença de cada um é apenas a origem: no primeiro caso, o discurso advém das propostas [não efetivadas] de intervenções urbanas e políticas de renovação e, no segundo, de uma campanha publicitária mais direta. De todo modo, ao solo urbano intensifica-se sua qualidade mercadológica.

> *"Está claro [...] que o objetivo declarado da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto é de promover um "*marketing *urbano". De promover a cidade como uma mercadoria parcelada em conjunção aos interesses financeiros, imobiliários e privados."*[90]

Essa situação revela certo divórcio entre as elaborações teóricas internas dos partidos políticos, ao menos do *Partido dos Trabalhadores*, e a prática de suas administrações públicas na gestão urbana[91]. Tal

[90] Idem. Ibidem.

[91] Para compreender melhor esta questão, veja-se como exemplo o Plano de Governo de Luís Inácio Lula da Silva para o que se configurou como o seu segundo mandato [2007-2010]. Sobre a questão urbana, este plano enfatizou as dimensões universalizantes da política urbana, como pode ser visto no seguinte trecho: "Dar continuidade a investimentos que garantam

constatação, ainda que preliminar, faculta inferir uma redução, ou uma desarticulação, no gradiente das discussões das questões urbanas aliadas aos benefícios sociais no interior das administrações locais.

A cristalização desta situação sugere uma impermeabilidade destes governos frente às críticas às novas categorias de produção da cidade por parte do capital e uma prostração frente ao ideário que Arantes, Maricato e Vainer [2000] apresentam, no qual registram, dentre outras questões, o "embaralhamento" entre gestores públicos e empreendedores imobiliários.

Cabe à pesquisa, antes de adentrar efetivamente no caso de Ribeirão Preto, a realização de uma análise desses processos no que tange às metrópoles brasileiras, a fim de mapear o caso nacional, suas semelhanças para com as questões internacionais e suas especificidades.

---

acesso à moradia digna e aos serviços urbanos essenciais, em especial de saneamento básico e transporte público, priorizando a inclusão sócio-espacial dos assentamentos informais, especialmente das favelas nas regiões metropolitanas. [...]. Desenvolver programa de apoio à estruturação de novas formas de gestão regional compartilhada, focalizadas nas áreas de transporte público, abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e dos resíduos sólidos." Propostas distintas, do ponto de vista político|conceitual, daquelas apresentadas pelo governo do *PT* em Ribeirão Preto. Nessa análise, ainda que breve, não se desconsidera a coexistência nos governos *PT* de políticas sociais amplas ao lado de políticas direcionadas a setores do capital, o que, de todo modo, não deixa de ter consequências problemáticas para a produção da cidade, principalmente, quando o setor do capital é identificado com o imobiliário.
[PT-PARTIDO DOS TRABALHADORES. **Lula Presidente: Programa de Governo 2007-2010.** Disponível em <http:/www.foro-latino.org>. Acesso em: jan/2013.].

3. | PROCESSOS DE EXPANSÃO E SETORIZAÇÃO DE CIDADES BRASILEIRAS: REBATIMENTOS DO MODELO DE *ACUMULAÇÃO FLEXÍVEL* DA ECONOMIA |

3.1. | O CASO DAS METRÓPOLES |

A análise dos processos de crescimento e desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, em vista do escopo do trabalho, parte da expansão dos centros em virtude dos deslocamentos dos segmentos populacionais de renda elevada para localidades ofertadas pelo setor imobiliário.

A questão da expansão da região central, no entanto, apresenta duas complexidades: a primeira diz respeito ao fato de que esta área, em muitos estudos, não é tomada como um caso específico, destacado da cidade – na verdade, a maioria deles se ocupa em discutir e entender a relação metrópole|centro. A segunda relaciona-se à diversidade de situações que as cidades brasileiras oferecem quanto a sua conformação e expansão.

De todo modo, buscou-se através da leitura de trabalhos realizados a partir da década de 1950, sobre os processos de crescimento e desenvolvimento urbano vinculados à expansão dos centros das metrópoles brasileiras, estabelecer um painel diversificado de abordagens e leituras que permitisse avaliar uma aproximação com o caso de Ribeirão Preto, entendendo as características semelhantes que os perpassam, caracterizando suas generalidades e definindo suas especificidades.

Possuindo como horizonte a pesquisa sobre a conformação da zona Sul da cidade de Ribeirão Preto, a seleção desses trabalhos seguiu a importância que alguns possuem para iluminar as chaves de interpretação do processo de expansão do centro de Ribeirão Preto, e dele em relação ao quadro apresentado pelas cidades e metrópoles brasileiras. Isto é, foram elencados estudos reconhecidos como referência por vários autores para compreensão dos fenômenos urbanos brasileiros a partir de meados dos anos 1950, além de uma variação de casos abrangendo análises genéricas, ou melhor, de mais de uma cidade, de uma cidade específica e da própria cidade de Ribeirão Preto.

Entre as décadas de 1950 e 1960, três trabalhos a respeito da questão da centralidade urbana informaram importantes pesquisas sistematizadas sobre esse tema. Eles se referiam, respectivamente, às cidades de São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro. Em 1958, o estudo *A Área Central da Cidade*, de Nice Lecoq Müller, fez parte de uma coletânea organizada por Aroldo de Azevedo sob o título *A Cidade de São Paulo*. Em 1959, a pesquisa *O Centro da Cidade de Salvador*, elaborada ao longo dos anos 1950 pelo geógrafo Milton Santos, foi apresentada no formato de uma dissertação de mestrado. E, em 1967, o trabalho *A Área Central da Cidade do Rio de Janeiro*, realizado ao longo da década de 1960 pelos geógrafos do *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística* [*IBGE*], foi publicado.

Nas duas décadas que se seguiram, anos 1970 e 1980, mais quatro pesquisas com temas semelhantes às apresentadas se fizeram conhecer. A tese de doutorado *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira* de Flávio Villaça, escrita em 1978. Uma segunda tese, também do mesmo ano, publicada com

o título *O Centro da Metrópole Paulistana – Expansão Recente*, de Helena Kohn Cordeiro. O texto *O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista*, de Paul Singer, encontrado na coletânea *A Produção Capitalista da Casa [e da Cidade] no Brasil Industrial*, organizada por Ermínia Maricato em 1979. E, a dissertação de mestrado *Concorrência, Dominação e Monopolização do Espaço Urbano: O Comércio de Mercadorias e os Bancos da Cidade do Recife*, concluída em 1983 por Virgínia Pontual.

Nos anos 1990 e 2000, mais quatro estudos sobre os centros urbanos e seus desdobramentos na estrutura da cidade, que agregam interesse para a pesquisa, tiveram seus textos divulgados: o trabalho *O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana*, de Maria da Encarnação Beltrão Spósito; o livro *Espaço Intra-Urbano no Brasil*, de Flávio Villaça; a tese de doutorado de Heitor Frúgoli Junior, cujo título é *Centralidade em São Paulo: Trajetória, Conflitos e Negociações na Metrópole*; e a dissertação *O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização,* de Osório Calil Junior. Cada qual foi publicado nos anos de 1991, 1998, 2000 e 2003, respectivamente.

Todos esses estudos tiveram como referência dados empíricos de meados do século XX em diante e, ora por aproximação e indicação de semelhanças, ora por distanciamento e identificação de especificidades, este conjunto de trabalhos auxiliou na compreensão das alterações ocorridas nas cidades brasileiras a partir da expansão de suas áreas centrais nos últimos sessenta anos, e seus desdobramentos sobre o território urbano como um todo, incluindo a conformação de regiões para ocupação exclusiva da elite[92].

Flávio Villaça [1978, 1998][93], em seus dois trabalhos sobre os centros urbanos das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Belo Horizonte e Porto Alegre explicou, primeiramente, como estes se conformaram, associando a formação da centralidade à necessidade de existência de instituições comuns e de deslocamentos cotidianos e regulares, advindos do desenvolvimento das relações sociais. No momento em que os homens se organizaram em uma formação social de produção e consumo, foram geradas situações de interdependência, cooperação, transporte de pessoas e bens e, também, disputas por localização privilegiada no interior da cidade. Esta compreensão é compartilhada por outros pesquisadores, como Osório Calil Junior, para o qual o centro é um local que *"otimiza os deslocamentos socialmente condicionados"*[94] da população.

A conformação da área central nas cidades brasileiras, para o autor, esteve diretamente ligada às características da formação social vigente e, qualquer alteração em um dos seus elementos estruturais

---

[92] Certamente, há livros e textos que não foram contemplados na revisão bibliográfica realizada. Alguns foram lidos, mas não incorporados diretamente. Mas os trabalhos comentados nesta dissertação são referências recorrentes de outras pesquisas da área.

[93] O primeiro estudo de Flávio Villaça, ao qual o texto se refere, é sua tese de doutorado *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira*, apresentada em 1978 para o *Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas* [*FFLCH*] da *Universidade de São Paulo* [*USP*]. Este conteúdo foi revisto anos depois, e incorporado ao livro *Espaço Intra-Urbano no Brasil*, publicado em 1998 pelo autor.

[94] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.36.

[seja este de caráter econômico, político, social ou cultural] teria rebatimento na estrutura urbana em questão.

Ainda considerando os estudos de Villaça [1978, 1998], verificou-se a existência de um padrão urbano latino-americano desde o período colonial e que perdurou até meados do século XX – formulado a partir da comparação com a formação urbana norte-americana. Segundo esta caracterização, o centro era visto como uma área detentora do poder político, econômico e religioso de uma aglomeração. Assim, concentrava no seu espaço físico atividades e serviços necessários à vivência da sociedade, otimizando as questões ligadas ao transporte de pessoas e bens. Esta região abrigava, também, os espaços para moradia da elite.

Ao discorrer sobre a localização dos bairros residenciais ocupados pelos segmentos de renda elevada nas cidades brasileiras analisadas, Villaça [1978, 1998] afirmou que a escolha do local de implantação dos mesmos estava relacionada a critérios de relevante valor. A saber, esses atributos variavam de acordo com o período histórico, seguindo aspectos sociais e culturais de uma determinada época, mas, de maneira geral, estavam relacionados à qualidade natural existente em uma região [como seu clima e vegetação], às questões de conforto ambiental [como os critérios de insolação e salubridade do ambiente urbano], às questões de demanda social [como a seguridade do local], e às questões de demanda econômica [como as condições de acessibilidade da área, a existência ou a proximidade com locais onde estivessem disponíveis espaços comerciais, de oferecimento de serviços e os locais de trabalho].

Os bairros ocupados pela elite detinham uma localização privilegiada, com infraestrutura de qualidade, proximidade com equipamentos urbanos de serviços e comércio, além de se caracterizarem por ter uma aparência estética diferenciada, que englobava desde a arquitetura das edificações privadas aos espaços púbicos tratados e arborizados. É compreensível, então, que a área central fora o local de moradia dos segmentos de alta renda.

Todavia, a partir dos séculos XIX e XX, com o advento das técnicas industriais e o desenvolvimento de tecnologias, ocorreram significativas melhorias no que tange à questão do transporte de pessoas e bens, reduzindo o que era gasto de tempo e energia com deslocamentos diários. Assim, a estrutura urbana que estava inscrita em uma situação espacial compacta, admitiu a possibilidade de se desdobrar em outras áreas indicando uma expansão de seu perímetro urbano.

A partir dos anos 1940, no caso brasileiro, tal situação se acirrou alimentada, principalmente, pelos processos migratórios de habitantes das áreas rurais com destino às cidades e às oportunidades de trabalho que estas demandavam: o que gerou uma elevação no número de habitantes de algumas aglomerações urbanas. Em decorrência deste aumento populacional brusco, ocorreram, simultaneamente, a expansão das periferias destinadas ao abrigo dos antigos trabalhadores rurais [cujo

poder aquisitivo era reduzido], e um processo de transformação sócio-espacial do centro [sua popularização].

Se no período anterior interessava às elites residir na área central das grandes cidades brasileiras – dado que esta detinha as dimensões administrativas, econômicas, religiosas e culturais, abrigando edifícios públicos, áreas comerciais e de serviços, equipamentos de educação, saúde, lazer e uma infraestrutura de qualidade –, a partir da década de 1950, iniciou-se o deslocamento dos segmentos de alta renda para novas áreas residenciais ofertadas pelo mercado imobiliário.

O discurso da deterioração do centro fundamentou-se, mesmo que de forma insipiente, e forneceu legitimidade para tais deslocamentos. As novas regiões reconhecidas como nobres passaram a abrigar, simultaneamente, residências da elite e atividades do setor terciário [comércio e serviços] que até então estavam inscritas ao centro. Acompanhando tais alterações, ações governamentais se utilizaram da argumentação de que os centros eram, de modo geral, regiões degradadas[95] e construíram edificações públicas nas novas localidades das grandes cidades, transferindo para o seu entorno atividades e serviços públicos municipais.

Conforme Villaça [1978, 1998], o que ocorreu não foi, necessariamente, um processo linear de causa e efeito. Isto é, não existiu uma deterioração consolidada do centro que justificasse, de forma inquestionável, a proliferação de moradias em áreas contíguas a ele, culminando no seu abandono por parte da elite local e deslocando atividades comerciais e serviços para os novos espaços da cidade.

O que ocorreu foi um processo complexo em que alterações na formação social capitalista da época, década de 1970, convergiram para a popularização da região central. Esta situação, alicerçada no discurso da deterioração, criou condições para a expansão do perímetro urbano, sobretudo a partir da proposição de novas áreas que foram ocupadas pelos segmentos de alta renda. Paralelamente a estes deslocamentos, iniciou-se uma espécie de pulverização de atividades terciárias e de serviços públicos, que passaram a se localizar nas proximidades dos novos bairros reconhecidos por nobres.

Villaça [1998] afirma que, desde o século XIX, os centros das principais cidades brasileiras sofreram uma pequena expansão, já direcionadas pela movimentação de suas elites. São Paulo, Rio de Janeiro e Recife, por exemplo, possuíam bairros nobres voltados cada qual para sua respectiva região Oeste e, em um primeiro momento, a elite local de cada uma destas cidades se deslocou ainda mais neste sentido. Este movimento ocorreu, respectivamente, nos anos 1860 na metrópole paulista, em meados do século XIX na metrópole carioca e do final do século XIX até a década de 1960 na metrópole nordestina.

---

[95] Os termos *degradados*, *deteriorados*, etc., ainda que utilizados há mais tempo, ganharam destaque durante os anos 1970 e 1980. A eles associaram-se várias conotações, desde desfuncionalização até o abandono total, mas uma certamente é representativa do período atual, aquela que alia degradação a toda forma de uso popular, não assimilado diretamente pelas elites urbanas.

No entanto, nas três cidades citadas aconteceu um redirecionamento dessa expansão da elite que, no caso do Rio de Janeiro e de Recife, esteve relacionado à oferta de moradias na zona Sul, a qual compreendia suas faixas litorâneas. Em São Paulo, essa expansão se iniciou nas décadas de 1870 e 1880, sobretudo, para o vetor Sudoeste da cidade, devido à qualidade desta região em termos de conforto ambiental. Tais processos se intensificaram a partir da década de 1970 em cada uma das aglomerações urbanas citadas.

Portanto, os movimentos migratórios dos segmentos de alta renda nas principais metrópoles brasileiras se iniciaram no século XIX e se intensificaram ao longo do século XX. É necessário ressaltar que, da década de 1940 em diante, tais processos se acirraram e passaram a conformar novas centralidades com menor amplitude de influência e utilização, tanto nas proximidades dos bairros nobres, como no entorno das periferias destinadas à população de baixo poder aquisitivo.

A constituição desses *subcentros* estava relacionada, inicialmente, ao suprimento das necessidades de existência de um comércio local que atendesse a população de tais bairros. Desta maneira, é correto afirmar que sua representatividade para a cidade como um todo era ínfima. Todavia, o fato desses *subcentros* existirem, torna ilusório o pensamento de que o centro principal sempre foi suficiente para atender a toda cidade. Essas pequenas centralidades surgiram nos anos 1910 em São Paulo e na década de 1930 no Rio de Janeiro, mas sua ampliação com desdobramentos significativos para a estrutura urbana de cada uma dessas cidades ocorreu, simultaneamente, nos anos 1960.

Vale frisar que por mais complexos e detentores de atividades terciárias, esses *subcentros* se caracterizavam, em um primeiro momento, como réplicas de menor dimensão do centro histórico, sem, entretanto, substituir ou superar a área central em importância, tanto no que tange às funções urbanas, como no que se refere ao seu valor histórico e à identidade da população em relação a tais áreas.

Publicado em 1979, um ano após a conclusão da tese de doutorado de Villaça, o estudo de Paul Singer também buscou avaliar o surgimento de novas centralidades e de novos bairros nobres na cidade de São Paulo. Sua análise afirmou que no momento em que os centros urbanos brasileiros se tornaram "inchados", devido ao aumento populacional pelo qual passaram as grandes cidades brasileiras desde os anos 1940, ocorreu um processo de degradação sócio-espacial dessas áreas, aliado ao fato delas terem se popularizado. Essa situação criou condições para que o setor imobiliário ofertasse novas áreas para ocupação dos segmentos de alta renda e, paralelamente, para abrigar funções urbanas que até então estavam inscritas ao centro principal.

Em concordância aos escritos de Villaça [1978, 1998], Singer [1979] destacou a contribuição que os movimentos migratórios da elite conferiram ao processo de expansão da área central paulista e do seu perímetro urbano, que culminou, por exemplo, na constituição de diferenças no valor monetário do solo de distintas regiões da cidade de São Paulo. Desta forma, o autor salientou a existência de uma

setorização social na metrópole paulista, de modo geral, originada pela ação do mercado imobiliário e consubstanciada pelo posicionamento das elites em relação às ofertas daquele setor.

Voltando-se sua análise para a região central, Singer [1979] afirmou a existência de uma *obsolescência moral* de seus edifícios, que passaram a ser abandonados ou a abrigar usos diferenciados dos anteriores, sobretudo ligados à ocupação de populações de baixo poder aquisitivo. De forma genérica, as antigas edificações do centro não conseguiam mais suprir as necessidades dos novos padrões espaciais que os setores comerciais, os serviços e os equipamentos de saúde e educação mais sofisticados passaram a demandar. Os cortiços, por exemplo, proliferaram no centro precisamente no momento em que as edificações mais antigas, destituídas de seus usos tradicionais, foram subdivididas internamente em espaços menores e destinadas ao abrigo dos segmentos de baixa renda mediante pagamentos regulares de aluguel dos cômodos.

O uso residencial do centro se popularizou, bem como suas atividades terciárias que passaram a se destinar, principalmente, aos segmentos econômicos de menor poder aquisitivo. Conforme Singer [1979], no centro propagaram-se os:

> *"[...] serviços inferiores: locais de diversão noturna e de prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e, num estágio mais avançado de decadência, [...] cortiços, marginais, etc."*[96]

A partir das análises de Singer [1979], pode-se afirmar que os movimentos migratórios da elite e a proliferação dos *subcentros* apontaram para uma setorização social que, atualmente, não é novidade para o território urbano, mas que se constituiu como o início de um processo contínuo e cada vez melhor elaborado pelos gestores do espaço na obtenção de dividendos ligados aos investimentos do setor privado nas cidades. Suas consequências morfológicas são, hoje, verificáveis na estrutura urbana das metrópoles brasileiras [bem como nas cidades de porte médio], especialmente nas diferenças da qualidade urbana do centro antigo, das periferias destinadas à ocupação dos extratos de menor poder aquisitivo e das áreas destinadas ao uso e ocupação da elite.

A atuação do setor imobiliário é indiscutível: ele age na avaliação dos territórios urbanos intensificando sua qualidade mercadológica, a qual é explorada de forma contínua em um processo [cíclico] de criação de obsolescências e proposição de novas áreas a serem ocupadas pelos distintos segmentos populacionais.

Se a partir de meados da década de 1970, nas metrópoles brasileiras, as ofertas do setor imobiliário se destinavam aos segmentos populacionais de renda elevada; o mesmo processo se deu a partir dos anos 1980 nas cidades de médio porte e, mais recentemente, em ambos os tipos de conformações urbanas surgem oportunidades para obtenção de moradia privada por parte dos extratos populacionais de médio e baixo poder aquisitivo. Tal fato se relaciona ao surgimento de políticas habitacionais focadas, as

---

[96] SINGER, P. **O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista.** In: Maricato, H. [org.]. **A Produção Capitalista da Casa [e da Cidade] no Brasil Industrial.** São Paulo. Ed. Alfa Ômega. 1979. p.29.

quais, por sua vez, são possibilitadas dado à estabilização econômica sentida no país desde meados da década de 2000 e à flexibilização na obtenção de crédito para o financiamento da "*casa própria*".

Observa-se, portanto, um quadro de expansão urbana ocorrendo paralelamente a processos de setorização funcional das atividades do centro antigo, à pulverização de funções urbanas em *subcentros* e a processos de setorização social dos territórios das metrópoles como um todo. E se este panorama começou a ser delineado, a partir dos anos 1970, nas grandes cidades brasileiras, o mesmo pode ser identificado nas cidades de porte médio, particularmente, a partir do final da década de 1980.

Passados vinte anos da publicação dos estudos analisados [de Villaça e Singer], um segundo trabalho de Villaça, o livro *Espaço Intra-Urbano no Brasil* publicado em 1998, e a pesquisa *Centralidade em São Paulo: Trajetória, Conflitos e Negociações na Metrópole* de Heitor Frúgoli Junior, cuja tese de doutorado foi concluída no ano 2000, ratificaram certas abordagens e forneceram novas leituras para o debate sobre a expansão dos centros urbanos e sua articulação com os novos espaços das cidades ofertados para a elite.

O avanço histórico que se realiza no presente texto – o qual analisa pesquisas do final da década de 1970 e passa para discussão de trabalhos apresentados ao final dos anos 1990 – de modo algum possui intenção de afirmar que o tema do debate proposto é suspenso no entremeio destes anos. Na realidade, optamos por fazer a análise bibliográfica da temática desta forma, para destacar as contribuições dos estudos destes dois períodos históricos, bem como para identificar uma continuidade em suas proposições. Desta forma, o estudo de Frúgoli Jr.[2000] se torna essencial para dar sequência às analises pretendidas.

Primeiramente, o autor realizou uma periodização histórica sobre a metrópole paulista, expondo que de modo geral a cidade continha um único centro urbano até a década de 1960. Os estudos de Villaça [1978, 1998] mostraram que, desde o final do século XIX, alguns pequenos deslocamentos populacionais em direção a Oeste já aconteciam na cidade e algumas centralidades já se configuravam desde o início do século XX. No entanto, sua dimensão espacial era ínfima ao se comparar com as expansões em vias de desenvolvimento a partir dos anos 1940.

As alterações que ocorreram no Brasil na época denominada *milagre econômico*, principalmente no governo militar de Médici [1969 a 1973], subsidiaram a primeira relevante expansão do centro de São Paulo. A formação do *Centro Paulista* pode se caracterizar, então, como o rebatimento sócio-territorial de uma economia capitalista que, se não se reestruturava e passava do regime de produção fordista para o de *acumulação flexível*, conforme afirmado por Harvey [1993], já manifestava algumas alterações que as instituições financeiras e suas edificações na Avenida Paulista demonstravam.

Com o passar dos anos, São Paulo admitiu características e dimensões metropolitanas. Sua complexidade funcional e a necessidade de atender a toda população [que em 1970 já possuía um

número elevado: 6,3 milhões de habitantes segundo dados do censo do *IBGE* realizado no período[97]] desencadeou um acelerado processo de obsolescência de sua área central, culminando na pulverização e consolidação de novos centros. Ao longo dos anos 1990, foram identificados pelo autor a constituição e o desenvolvimento de um novo *subcentro* em particular, localizado na direção Sudoeste da metrópole: a região atualmente denominada por *Centro Berrini-Marginal Pinheiros*, principal vetor de expansão da cidade no presente.

A pesquisa de Frúgoli Jr. [2000] partiu do fato de que os processos de expansão das áreas centrais, de setorização funcional das mesmas e de setorização social da cidade, aliados à pulverização de novas centralidades, estavam consolidados. A análise do autor focou-se, então, na busca pela compreensão de como a união de interesses dos setores financeiro, imobiliário e comercial se voltou, após o processo de popularização, desfuncionalização, degradação e abandono do centro principal, para revitalizá-lo e, simultaneamente a tal atitude, como ocorreram as ocupações dos novos espaços urbanos ofertados, principalmente, para os extratos populacionais de renda elevada.

Ou seja, Frúgoli Jr. [2000] identificou dois processos urbanos ocorrendo na metrópole paulista desde o final da década de 1980: a continuidade de investimentos de grupos e instituições privadas, em articulação com o poder público, que deram sequência à expansão territorial e à criação de novas localidades; e uma atitude, também regada de interesses, que voltou às atenções para o centro deteriorado, no sentido de propor sua revitalização.

Ratificando os estudos de Villaça [1978, 1998] e Singer [1979], Frúgoli Jr. [2000] afirmou que a primeira expansão relevante do centro de São Paulo ocorreu paralelamente aos deslocamentos da elite paulista. A partir de meados da década de 1960, as principais organizações comerciais, os serviços terciários privados e públicos e as instituições bancárias passaram a se localizar ao longo do eixo da avenida Paulista e dos corredores comerciais que dela derivavam. O resultado, como não poderia ser diferente, foi uma expansão urbana relacionada aos interesses imobiliários na oferta de territórios para os extratos de renda elevada, o que culminou no processo de desfuncionalização|degradação do centro antigo e no declínio do valor monetário dos seus terrenos e imóveis [setorizações funcionais e sociais de áreas da cidade].

Entretanto, as análises de Frúgoli Jr. [2000] se voltaram para as consequências de tais processos sobre os novos territórios: as mudanças ocasionadas no período histórico estudado pelo autor se concentraram, assim, no centro expandido e no quadrante Sudoeste de São Paulo. São precisamente nestas áreas que se implantaram os bairros nobres da cidade e uma infraestrutura urbana de melhor qualidade.

---

[97] Dado obtido através da consulta ao arquivo histórico do *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística* [*IBGE*]. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/seculoxx/default.shtm>. Acesso em: ago/2011.

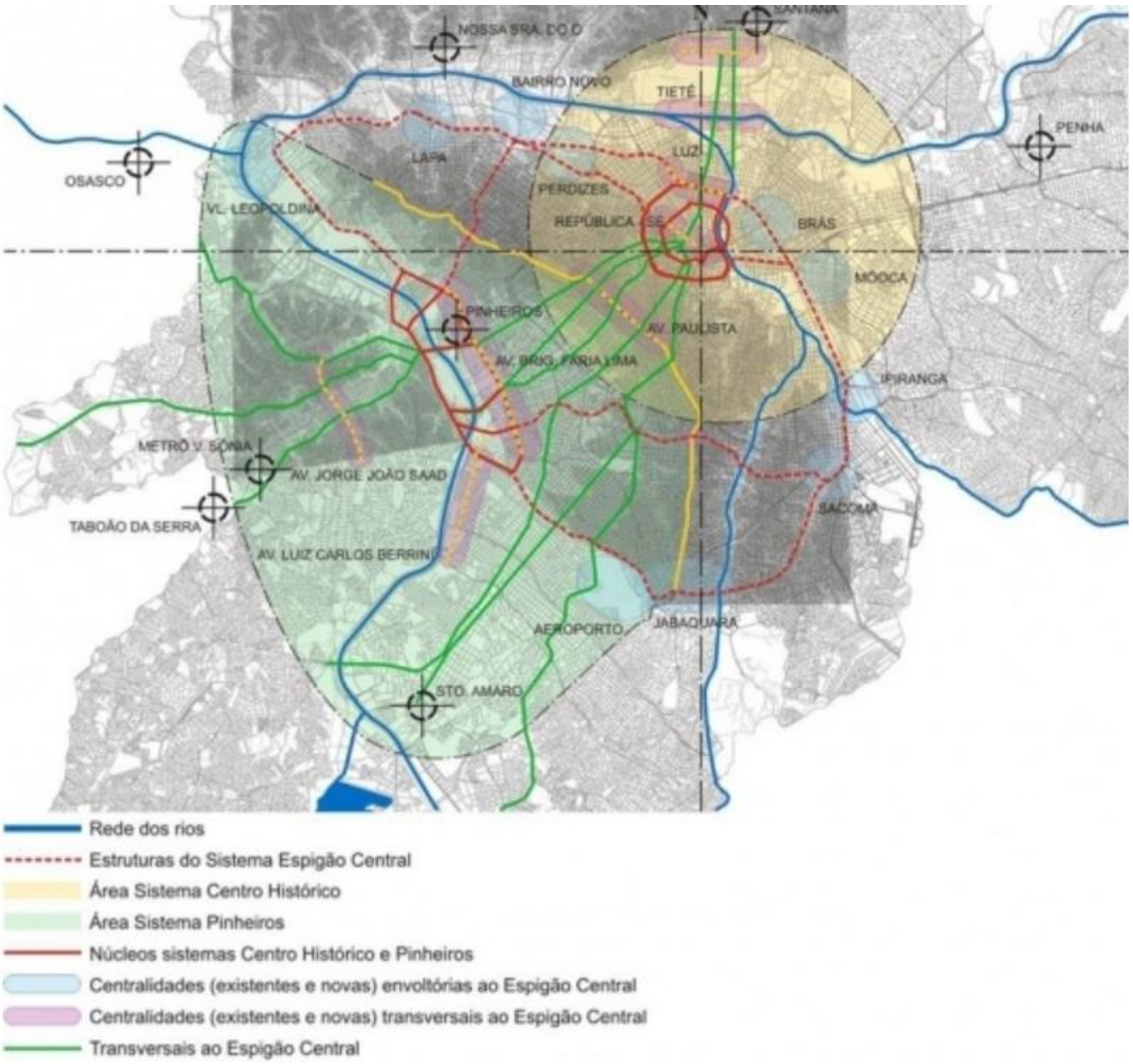


FIGURA 47: Mapa da cidade de São Paulo, com destaque para a localização de áreas do Centro Antigo e do Vetor de Expansão Sudoeste – *Berrini-Marginal Pinheiros*.

No final do século XIX, a avenida Paulista abrigava a moradia da burguesia, constituindo-se em uma área com uso estritamente residencial. Já na década de 1940 ocorreu uma modificação importante na sua ocupação: edifícios multipisos residenciais destinados aos segmentos populacionais mais abastados foram erguidos na região. A substituição paulatina dos antigos casarões, demolidos em sua maioria, ocasionou um processo de verticalização ao longo da avenida. Vale destacar o descaso para com o patrimônio histórico e de identidade relacionados à opção dos proprietários por destruir os antigos palacetes, a fim de acelerar o processo de venda dos terrenos destinados ao subsequente processo de verticalização desta via.

Na década seguinte [1950], o uso do solo desse eixo urbano sofreu modificações. Os edifícios que até então se destinavam à moradia da elite paulista, começaram a abrigar comércios, serviços e escritórios de toda ordem, cada vez mais sofisticados, ainda que novos edifícios residenciais também fossem implantados. A questão do transporte urbano eficaz nesta via de tráfego intenso auxiliou de sobremaneira para a consolidação deste processo.

O uso relacionado ao setor terciário e o elevado número de edificações empresariais aumentou o fluxo de pessoas e bens na área, o que atraiu outras funcionalidades para esta região do centro expandido. Bares, restaurante, boates, comércios variados, casas de *show*, cinemas, teatros e outros equipamentos de cultura e lazer proliferaram ao longo dos anos 1960. Já na década de 1970, a avenida Paulista foi reconhecida como centro financeiro da metrópole, principalmente, por compreender sedes de bancos nacionais e internacionais ao longo de seu percurso, sendo objeto de alargamento e remodelação.

Contudo, a substituição do uso do solo desta área, a qual passou a compreender edifícios do setor terciário e atividades correlatas a este no lugar das antigas moradias da elite, propiciaram a oferta de novos espaços para moradia destes segmentos populacionais, que se deslocou [novamente] conforme as ações do setor imobiliário desde os anos 1970. No entanto, foi na década de 1990, devido à falta de terrenos na região e ao envelhecimento de suas edificações e áreas livres, que o *Centro Paulista* começou a delinear limites ao seu próprio desenvolvimento.

Ainda segundo Frúgoli Jr. [2000], mais uma vez orientados pelas ofertas dos agentes imobiliários, e seguindo interesses do setor financeiro e comercial, iniciaram-se os processos migratórios dos segmentos da elite paulista simultaneamente aos deslocamentos de atividades terciárias e empresariais de toda ordem. Seu destino estava inscrito ao vetor de expansão Sudoeste de São Paulo.

Mesmo seguindo a lógica da descentralização, ou melhor, da pulverização de centralidades na constituição de uma cidade com distintas áreas de moradia, para os diversos seguimentos sociais, e desenvolvimento de atividades terciárias e funções públicas urbanas, não se pode afirmar que ocorreu a desarticulação do centro de São Paulo enquanto *locus* de referência da população, ou pelo menos de uma parcela significativa desta. Ainda assim, é necessário postular que aconteceu sim uma perda, a qual se refere à qualidade do centro antigo enquanto local de ativação da vida pública e da constituição de memória e identidade sociais.

O *Centro Berrini-Marginal Pinheiros* se constituiu a partir da iniciativa do grupo *Bratke e Collet*. Esta construtora, aliada ao poder público da metrópole e visando interesses relacionados à construção e expansão de um polo especializado nas atividades terciárias, elaborou e desenvolveu empreendimentos imobiliários destinados a escritórios e serviços ao longo da avenida Luiz Carlos Berrini. Este corredor viário, localizado paralelamente à via expressa Marginal Pinheiros, ganhou vultosos investimentos a partir de sua expansão, iniciada com o prolongamento da avenida Faria Lima, e intensificada com a implantação de edificações privadas do setor terciário nos anos 1990.

O regime de *acumulação flexível* desde a década de 1980 e, particularmente, nos anos 1990, segundo Harvey [1993], foi fundamentado através da financeirização amplificada da economia e da internacionalização das atividades do mercado, cujo rebatimento sócio-territorial na cidade de São Paulo pode ser exemplificado pela conformação, por exemplo, desta área [não somente ela] e a

construção de seu complexo de edificações destinado ao abrigo de escritórios e empresas de alto padrão.

O elevado valor do custo de implantação às margens do *Centro Paulista*, particularmente ao longo do eixo da avenida Paulista, quando também se propagandeava que esta área estava saturada com edificações que não mais atendiam às necessidades funcionais dos novos serviços, somado à falta de terrenos livres nesta mesma região, ao [relativo] baixo custo do solo urbano nas extremidades do quadrante Sudoeste, ao menos, no momento de elaboração dos empreendimentos em questão, e às facilidades fornecidas pelo zoneamento das legislações municipais, levaram ao desenvolvimento de mais esta centralidade na metrópole. As características desta localidade possuem particularidades relevantes, sobretudo, ao analisarmos a arquitetura destes edifícios, sua relação com o entorno urbano imediato e, mais além, com a cidade – pelas quais se identifica uma forma urbana baseada no uso extensivo dos veículos automotores.

Todavia, o que interessa ressaltar no presente momento, é que a pesquisa de Frúgoli Jr. [2000] se voltou para a centralidade antiga a fim de realizar uma análise historicamente estruturada, que o permitisse avaliar os mecanismos que geraram continuadamente os processos de conformação, expansão, desenvolvimento e obsolescência|degradação de áreas na cidade de São Paulo, e não apenas do centro principal. Deste modo, o autor orientou seu trabalho, posteriormente às análises do centro antigo, para avaliar as novas centralidades criadas, principalmente o *Centro Paulista* [dos anos 1970] e o *Centro Berrini-Marginal Pinheiros* [da década de 1990].

Se por um lado, os setores financeiro, imobiliário e comercial enxergam o solo das cidades brasileiras como um subterfúgio necessário ao giro da economia, as intenções por esse texto apresentadas visam criticar as ações destes segmentos e a produção urbana correlata a eles. Os estudos orientados para a compreensão de como se deram as expansões das metrópoles brasileiras, então, destacam os processos vinculados aos interesses daqueles setores e que culminaram na contínua desvalorização moral [e em alguns casos monetária] de distintas regiões dessas cidades – analogamente ao que propôs Singer [1979] – sejam as antigas áreas centrais ou mesmo os novos *subcentros* que surgem e logo se tornam decadentes.

Nossa análise está diretamente ligada à importância histórica do ambiente urbano e das áreas centrais, entendendo-as como formas privilegiadas de representação da vida pública e social que, enquanto tal, constituem e se relacionam aos temas da memória e da identidade. Para além, a revisão bibliográfica e as leituras complementares à pesquisa procuraram avaliar qual o tipo e a qualidade da urbanidade que se desenvolveu ao longo dos últimos sessenta anos nas principais metrópoles do Brasil, sobretudo, no que se refere aos processos que potencializaram condições urbanas de estratificação sócio-territorial e, até mesmo, de segregação espacial.

De certo modo, todos os estudos [citados] elaborados desde o final da década de 1970 até os anos 2000 já consideravam relevante a pesquisa sobre as migrações da elite e os seus rebatimentos na estrutura urbana. Entretanto, estas análises foram direcionadas para cidades de porte metropolitano, ou ainda, aos impactos que tais deslocamentos reservaram ao centro antigo da referida cidade.

No que tange ao estudo voltado para as cidades de porte mediano, com número populacional de 200 a 700 mil habitantes, ainda são poucas as pesquisas sistematizadas identificadas. Além do trabalho *O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana*, concluído em 1991 por Maria da Encarnação Beltrão Spósito; no ano de 2003, o pesquisador Osório Calil Junior concluiu sua dissertação de mestrado sob o título *O Centro de Ribeirão Preto: os Processos de Expansão e Setorização*. Contudo, o trabalho, apesar de analisar uma cidade de porte médio, limita-se à avaliação dos impactos que tais deslocamentos causaram no centro da cidade, não trabalhando a questão da expansão da cidade de Ribeirão Preto vinculada aos extratos de renda elevada.

O mesmo aconteceu com o estudo, realizado em 2010, pela pesquisadora Aletéia Cristina Pedroso Miguel Pascual, que concluiu sua dissertação de mestrado *Aspectos da Conformação do Espaço Público na Área Central de Bauru-SP*, mas elaborou uma análise que se remeteu às áreas centrais do espaço urbano.

Reconhecendo tal situação, a presente pesquisa intentou por elaborar um estudo sobre essas novas áreas ocupadas pelos segmentos de alta renda na cidade de Ribeirão Preto. E, derivando de um arcabouço teórico – o qual, imagina-se consistente – pretendeu realizar uma análise historicamente estruturada, que permitisse verificar as características que permearam os processos contínuos de conformação, expansão, desenvolvimento e, até mesmo, obsolescência de áreas destinadas à ocupação dos segmentos de alta renda na cidade.

A análise, então, foca-se no período que engloba a segunda metade da década de 1990 e os anos 2000, o qual indicou uma proliferação substantiva de um "estilo de morar" culturalmente difundido pelos gestores do espaço urbano, verificado pela implantação contínua de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados não apenas destinados à ocupação da elite, mas atualmente difundidos também para os extratos médios da população local.

3.2. | O CASO DE RIBEIRÃO PRETO E A CONFORMAÇÃO DA ZONA SUL

3.2.1. | O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CAFEICULTURA E A CONFORMAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO PRETO

Este trecho do trabalho não pretende realizar uma análise extensa da formação urbana de Ribeirão Preto, mas intenta em fornecer elementos que corroborem para a interpretação do significado social da área central da cidade, recorrendo a momentos de sua formação.

A cidade de Ribeirão Preto iniciou seu processo de conformação a partir de 1845, através da doação de um conjunto de glebas à igreja católica para a implantação do assentamento[98].

> *"Uma saída mais fácil para estes homens de posses sem títulos passava pela devoção de um "santo forte". As doações de terras à Igreja para constituição quase sempre de um patrimônio eclesiástico que garantisse a construção e manutenção de uma capela eram registrados em livros paroquiais, registros esses que passavam a ter valor legal como título de propriedade. Doando terras à Igreja, os posseiros asseguravam para si o direito de primeiros ocupantes do terreno. Sacrossanta aliança entre o céu e o latifúndio."*[99]

O vínculo entre a conformação do povoado e as doações de terras à igreja, enfatiza o reconhecimento desta enquanto uma instituição influente no processo de urbanização da época. Questões geográficas influenciavam a escolha do local de assentamento, o qual dependia da aprovação eclesiástica para se tornar legal:

> *"O conjunto de normas que deveriam ser observadas compreendia: a doação de terras para a igreja, com comprovante legal de posse; a área selecionada deveria estar localizada nas costas mais altas para não estar sujeita a inundações; a topografia não deveria ser muito acidentada e estar próxima de rios."*[100]

O patrimônio de Ribeirão Preto teve suas áreas delimitadas no ano de 1863, conformando um total de 145 hectares. A capela foi construída entre o ribeirão *Preto* e o córrego do *Retiro Saudoso* em uma área de 40.000m² denominada praça *XV de Novembro*, nas cotas mais elevadas do povoado. Suas áreas adjacentes foram subdivididas em quadras de 100 por 100 metros, constituindo um traçado regular definido pelos colonizadores portugueses para a ocupação da colônia desde o século XVIII[101], [vide **FIGURA 18**].

> "*No ano de 1874, contava a Vila com 4 ruas, 6 travessas, e 2 largos. Pelo recenseamento de 1873, habitavam-na 5.552 pessoas, das quais 857 eram escravas."*[102]

---

[98] Para compreender melhor esta questão, ver:
BRIOSCHI, L. R. **Caminhos do Ouro.** In: BACELLAR, A. de A. P.; BRIOSCHI, L. R. **Na Estrada do Anhanguera.** São Paulo. Humanitas. FFLCN-USP. 1999. p.80.

[99] LAGES, J. A. **Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro – Povoamento da Região por Entrantes Mineiros na Primeira Metade do Século XIX.** Ribeirão Preto. VGA Editora e Gráfica. 1996. p.211.

[100] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.56.

[101] Para compreender melhor esta questão, ver:
MIGLIORINI, V. L. B. **Os Padrões de Desempenho do Uso e Ocupação do Solo na Previsão e Controle de Adensamento de Áreas Intra-Urbanas.** 1997. Tese. [Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana]. Escola Politécnica de São Paulo da Universidade de São Paulo. São Paulo. p.65.

[102] MIRANDA, J. P. **Breve História dos Poderes Legislativo e Executivo da Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto. Mimeo. 1979. p.14.

Em 2 de abril de 1870 foi criado, legalmente, o Distrito de Ribeirão Preto no Município de São Simão, através da *Lei Provincial nº 51*. No ano seguinte, em 12 de abril de 1871, pela *Lei Provincial nº 67*, o distrito se tornou independente de São Simão, desmembrando-se em Ribeirão Preto e Vila Bonfim[103].

Nesse período, identificou-se na região uma qualidade de solo benéfica para o cultivo do café e os campos que antes se destinam à criação extensiva de gado e à agricultura de subsistência passaram a ser ocupados pelas plantações cafeeiras. Tal fato, somado ao esgotamento de terras para este tipo de cultura no Vale *do Paraíba*, impulsionou um processo migratório intenso para a região com rebatimentos no desenvolvimento econômico e urbano do local[104].

Acompanhando e subsidiando o desenvolvimento econômico do estado de São Paulo no cultivo, produção e exportação desse gênero agrícola, a região de Ribeirão Preto passou a integrar-se de maneira efetiva às áreas de relevância econômica do estado, sobretudo, a partir da construção e do prolongamento da estrada de ferro *Santos-Jundiaí*. Conforme Bacellar [1999, p.120], a Companhia *Mogiana* instalou-se na vila em 1872, e o desdobramento da malha ferroviária permitiu que em 1883 a estrada de ferro *Mogiana* atendesse áreas do nordeste paulista. Segundo dados do *IBGE* sobre a história da cidade, nesse mesmo ano Ribeirão Preto já possuía uma população de 10.420 habitantes.

> *"O prolongamento da E. F. Mogiana acompanhou o percurso do desenvolvimento da cultura do café na região, viabilizando o escoamento da produção até o porto de Santos e constituindo, ao mesmo tempo, o meio de transporte utilizado no deslocamento de pessoas."*[105]

No final da década de 1880, Ribeirão Preto tornou-se a região mais produtiva em termos da cultura do café no Brasil, o que auxiliou a elevar o estado de São Paulo ao nível de líder nacional na exportação do gênero, superando o Rio de Janeiro. Segundo dados apresentados por Bacellar [1999], Ribeirão Preto manteve esse patamar e, de 1914 a 1930, continuou na liderança como o maior produtor de café na região da *Alta Mogiana*.

O avanço econômico local ocorreu paralelamente a sua expansão urbana. Os primeiros desdobramentos da vila aconteceram a partir da década de 1880. A instalação da Companhia *Mogiana* nas proximidades do ribeirão *Preto* influenciou a constituição do bairro *República* [atualmente, *Vila Tibério*], localizado a Leste do povoado. A construção da estação ferroviária neste local exigiu obras de drenagem e retificação do curso d'água, abertura da avenida *Jerônimo Gonçalves* e da rua *José Bonifácio* e a construção da praça *Schimidt*. Tais logradouros ainda hoje possuem uma importância funcional – no

---

[103] Para compreender melhor esta questão, ver:
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Histórico da Cidade de Ribeirão Preto–SP.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em: jul/2011.

[104] Para compreender melhor esta questão, ver:
BACELLAR, C. de A. P. **O Apogeu do Café na Alta Mogiana.** In: BACELLAR, A. de A. P.; BRIOSCHI, L. R. **Na Estrada do Anhanguera.** São Paulo. Humanitas. FFLCN-USP. 1999. p.59.

[105] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.57.

atendimento ao transporte intra e interurbano com a implantação do Terminal Rodoviário Municipal ao final dos anos 1960 nessas áreas – bem como uma relevância histórica para a cidade.

Em direção à região Sul, construiu-se uma capela e um conjunto de pequenos sítios conformando o bairro *Santa Cruz do José Jacques*. Todavia, foi na região Norte que se identificou a expansão mais significativa da época: segundo Silva [2002], em 1887 o governo estadual implantou o núcleo colonial *Senador Antônio Prado* para abrigar imigrantes – a mão-de-obra mais significativa para a cultura do café no período. Essa área possuía uma extensão de 589 alqueires, subdivididos em lotes de 10 hectares que foram financiados aos colonos estrangeiros, [vide **FIGURA 48**].

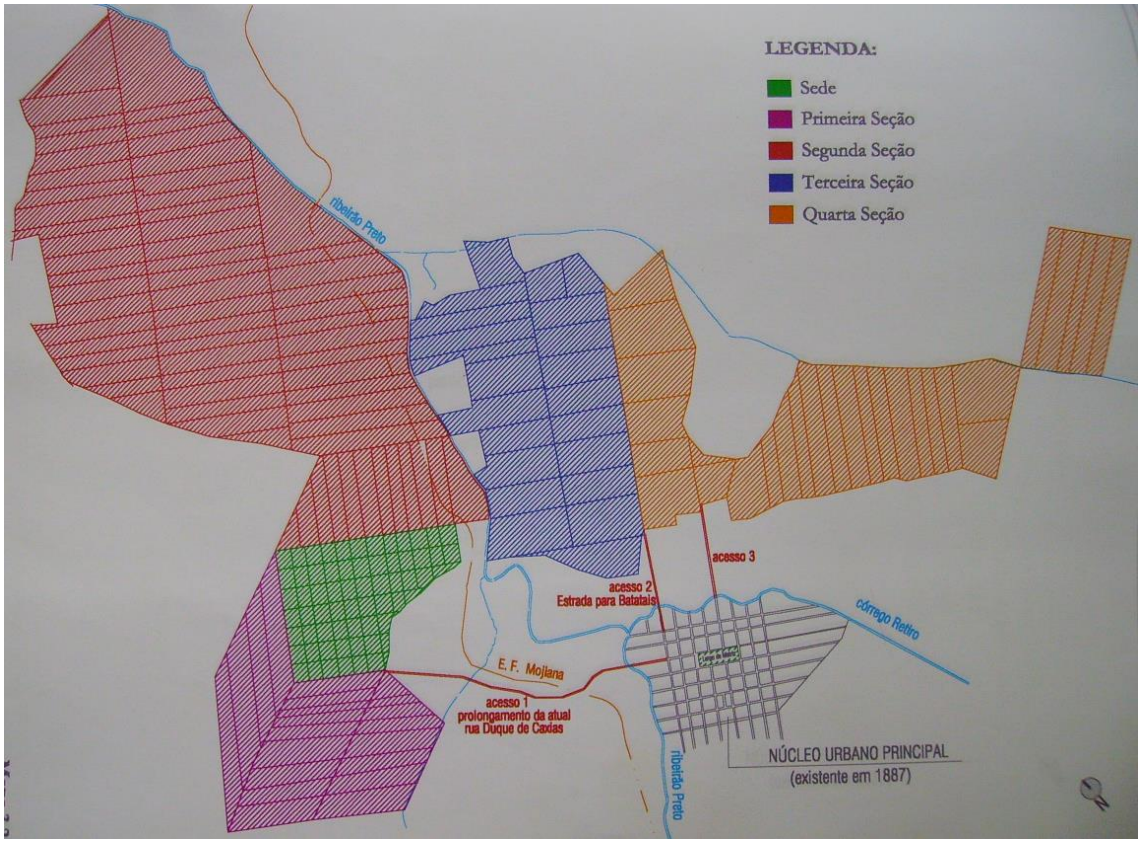


FIGURA 48: Peça gráfica elaborada pela arquiteta Adriana Capretz Borges da Silva, em 2002, na dissertação *Imigração e Urbanização: o Núcleo Colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto*, com destaque para a demarcação das áreas que correspondem à Sede e às respectivas Seções do núcleo colonial *Senador Antônio Prado*, e do núcleo urbano principal da cidade de Ribeirão Preto.

Os três desdobramentos urbanos citados – a constituição do bairro *República* a Leste, a conformação do bairro de chácaras *Santa Cruz do José Jacques* ao Sul, e a implantação do núcleo colonial *Senador Antônio Prado* ao Norte – constituíram junto ao núcleo urbano principal a primeira conformação urbana de Ribeirão Preto, reconhecida oficialmente em 1 de abril de 1889 de acordo com Migliorini [1997, p.66].

3.2.2. | DO FINAL DO SÉCULO XIX A 1920 | A CONSOLIDAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO COMO POLO ECONÔMICO REGIONAL E AS PRIMEIRAS EXPANSÕES URBANAS

Nos anos que se seguiram até a crise econômica de 1929 – quando as áreas destinadas à cafeicultura foram, em grande parte, substituídas pela cultura da cana-de-açúcar, do algodão e de gêneros alimentícios – o desenvolvimento econômico e urbano da região de Ribeirão Preto permaneceu diretamente relacionado à agricultura. O recenseamento do ano de 1920, por exemplo, divulgou que 21,95% da população economicamente ativa do estado de São Paulo estavam concentrados na região de Ribeirão Preto e, destes, 26,13% se inseriam no setor primário. Pelo mesmo censo, os setores da indústria [secundário] e do comércio e serviços [terciário] eram inferiores, absorvendo, respectivamente, 13,77% e 14,74% dessa população economicamente ativa[106].

Segundo Bacellar [1999, p.136], o sistema financeiro da época, tanto em termos locais como nacionais, era incipiente. A constituição efetiva do sistema bancário ocorreu apenas no final do século XIX, primeiramente através da criação das *Casas de Exportação* e, depois, com o surgimento de casas bancárias no interior paulista.

Em 1919, o sistema bancário adquiriu melhor eficácia com a criação das *Câmaras de Compensação de Cheques* vinculadas ao funcionamento do *Banco do Brasil*, o qual possuía uma agência na cidade. Além de Ribeirão Preto, existiam agências na capital brasileira – Rio de Janeiro – e em distintas regiões do país: Belém [região norte], Recife e Salvador [região nordeste], São Paulo e Santos [região Sudeste, afora Ribeirão Preto] e Porto Alegre [região Sul][107]. A identificação de Ribeirão Preto como importante polo econômico regional [e nacional] ficava, então, cada vez mais evidente.

Dados do censo do *IBGE* de 1920 identificaram a região ocupando o primeiro lugar na economia do interior do estado de São Paulo, ao lado da região de Campinas. Além da qualidade propiciada pela sua mecanização, houve uma diversidade no cultivo e produção de gêneros que abasteceram o mercado interno – de produtos alimentícios e de matéria-prima para a indústria, até então recente – e o mercado externo[108].

O crescimento populacional e a correlata ampliação do território urbano ocorreram, portanto, concomitantemente ao desenvolvimento econômico. No final do século XIX e nas duas primeiras décadas do século XX, houve necessidade de ampliação dos serviços urbanos com a realização de abertura de vias, arborização, construção de praças, obras de retificação, drenagem e saneamento dos

---

[106] A região de Ribeirão Preto compreendia, em 1920, oito sub-regiões do estado de São Paulo; a saber: Araraquara, Barretos, Franca, Itajobi, Ribeirão Preto, São Carlos e São Joaquim da Barra. Ao todo ela congregava 70 municípios com 23% da população estadual no período – segundo dados do *IBGE* sobre a história da cidade.

[107] Para compreender melhor esta questão, ver:
SAES, F. A. M. de. **Crescimento e Consolidação do Sistema Bancário em São Paulo na Década de 1920.** In: LORENZO, H. C.; COSTA, W. P. da C. [org.]. **A Década de 1920.** São Paulo. Ed. UNESP. 1997. p.202.

[108] Para compreender melhor esta questão, ver:
CALIL Jr., O. Op. Cit. p.61.

cursos d'água e implantação de equipamentos de toda ordem, principalmente relacionados à saúde e educação. A região central passou a ser reconhecida pelo uso comercial, sobretudo, na rua *do Comércio* [hoje, rua *Mariana Junqueira*], apontada pelo Almanach Illustrado de Ribeirão Preto [1913, p.41] como uma via de expressivo número de atividades comerciais e prestação de serviços.

No ano de 1917 foi inaugurada a Catedral da cidade, localizada na praça *das Bandeiras*, duas quadras ao sul da praça *XV de Novembro*. As modestas acomodações da capela de *São Sebastião do Ribeirão Preto* justificaram a construção da nova matriz, cujo projeto era do arquiteto sueco Carlos Eckman, [vide **FIGURA 49**]. A antiga capela foi, então, demolida.

> *"A Catedral representa um momento histórico, artístico, cultural e religioso de Ribeirão Preto. Acredito que a atual matriz seja a expressão do período áureo do café e de um tempo onde se pensava a Igreja de uma cidade como centro de sua vida. O requinte, da construção, portanto, considera-se como sequência da maior quantidade de recursos econômicos existentes na região na época dos cafeicultores e ainda, quando Ribeirão Preto era considerada a capital do café. [...] A Catedral, portanto, conta um pouco da história de Ribeirão Preto, pois é o produto de um época marcada na vida nacional onde o café imperava e as riquezas existiam."*[109]

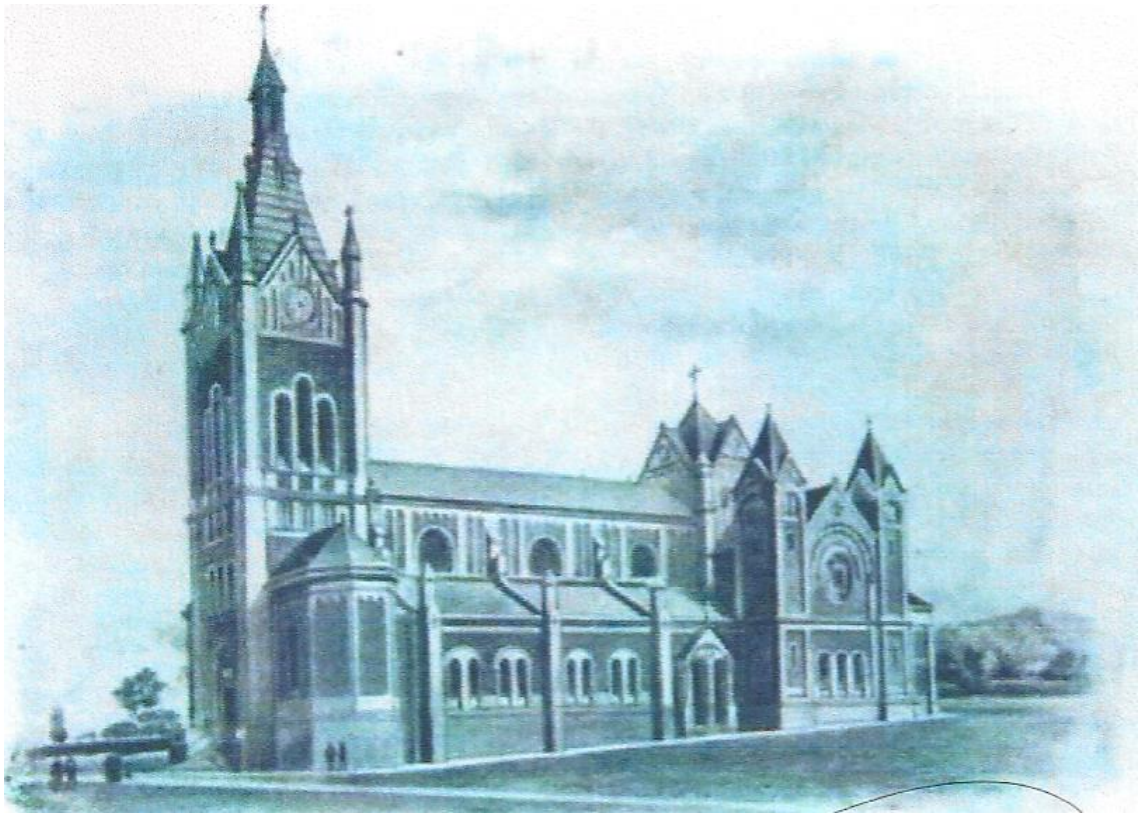


FIGURA 49: Perspectiva da Catedral de Ribeirão Preto, em 1917, cujo projeto foi elaborado pelo arquiteto sueco Carlos Eckman.

Enquanto a praça *das Bandeiras* constituía-se como espaço de significação religiosa de Ribeirão Preto, a praça *XV de Novembro* conformava-se por uma localidade para o lazer e a cultura, com suas margens sendo ocupadas por edificações como a *Casa de Diversões Eldorado* [de 1900], o *Cassino Antártica* [de 1910], a confeitaria *Paulicéia Nova* [originária da atual *Cervejaria Pingüim*], os cinemas *Rio Branco*,

[109] CIONE, R. **História de Ribeirão Preto – Volume II.** 3.ed. Ribeirão Preto. IMAG Gráfica e Editora. 1990.

Polytheama e *Ideal*, além dos estabelecimentos comerciais, de serviços e alguns palacetes de moradia dos fazendeiros da região. A praça *Barão do Rio Branco* era a região administrativa da cidade, abrigando a *Sala de Júri e Cadeia* e o *Palácio do Rio Branco*, sede do poder legislativo municipal, [vide **FIGURA 50**].

Segundo dados do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto e da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, os dois primeiros loteamentos oficiais da cidade, que não estavam localizados no núcleo urbano principal, constituíram-se em 1915; eram eles: *Vila Scatena* e *Vila Industrial*. Na década de 1920, foram aprovados mais 10 loteamentos na cidade, [vide **FIGURA 51**].

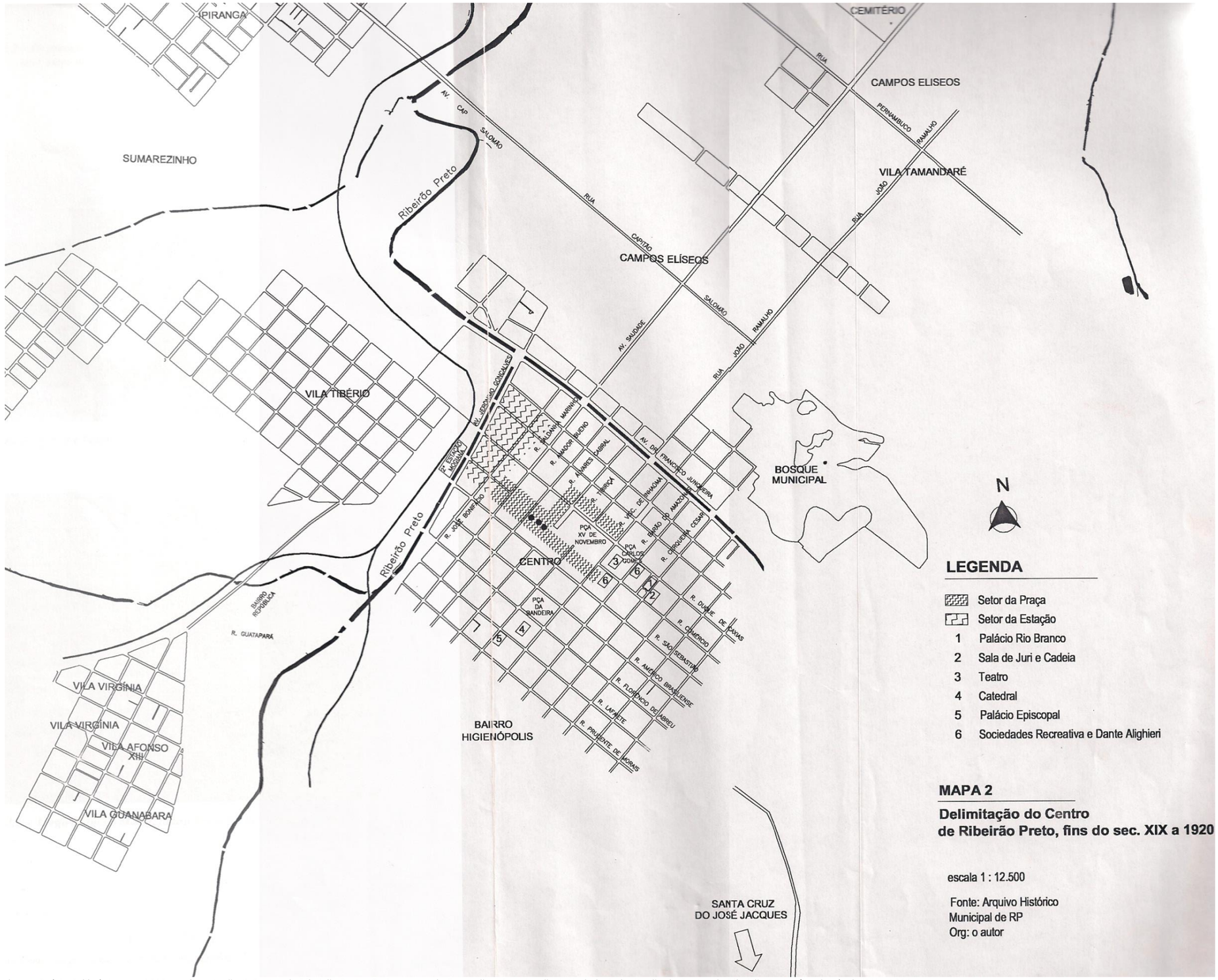


FIGURA 50: Mapa elaborado por Osório Calil Júnior, em 2003, na dissertação *O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização*, intitulado *Delimitação do Centro de Ribeirão Preto, fins do século XIX a 1920*.

Perímetro dos Subsetores:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5];
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL]; e
NOVO SHOPPING [1999 I LESTE-6].

De 1900 a 1919:
SCATENA.(VL). = 15/01/1915
INDUSTRIAL.(VL) = 15/01/1915

De 1920 a 1929:
VELLUDO (VL.) = 15/10/1923
SANTO ANTÔNIO (VL.) = 20/12/1923
HIGIENÓPOLIS = 22/12/1923 [CENTRAL E SUL-1]
AFONSO XIII (VL.) = 22/04/1924
VIRGINIA (VL.) = 26/05/1924
BRASIL (VL.) = 24/01/1925
MEGA (VL.) = 24/01/1925
SANTA CRUZ (VL.) = 14/11/1925 [SUL-3]
LUIZ P. BARRETO (VL. DR.) = 19/01/1926
SEIXAS (VL.) = 17/09/1928

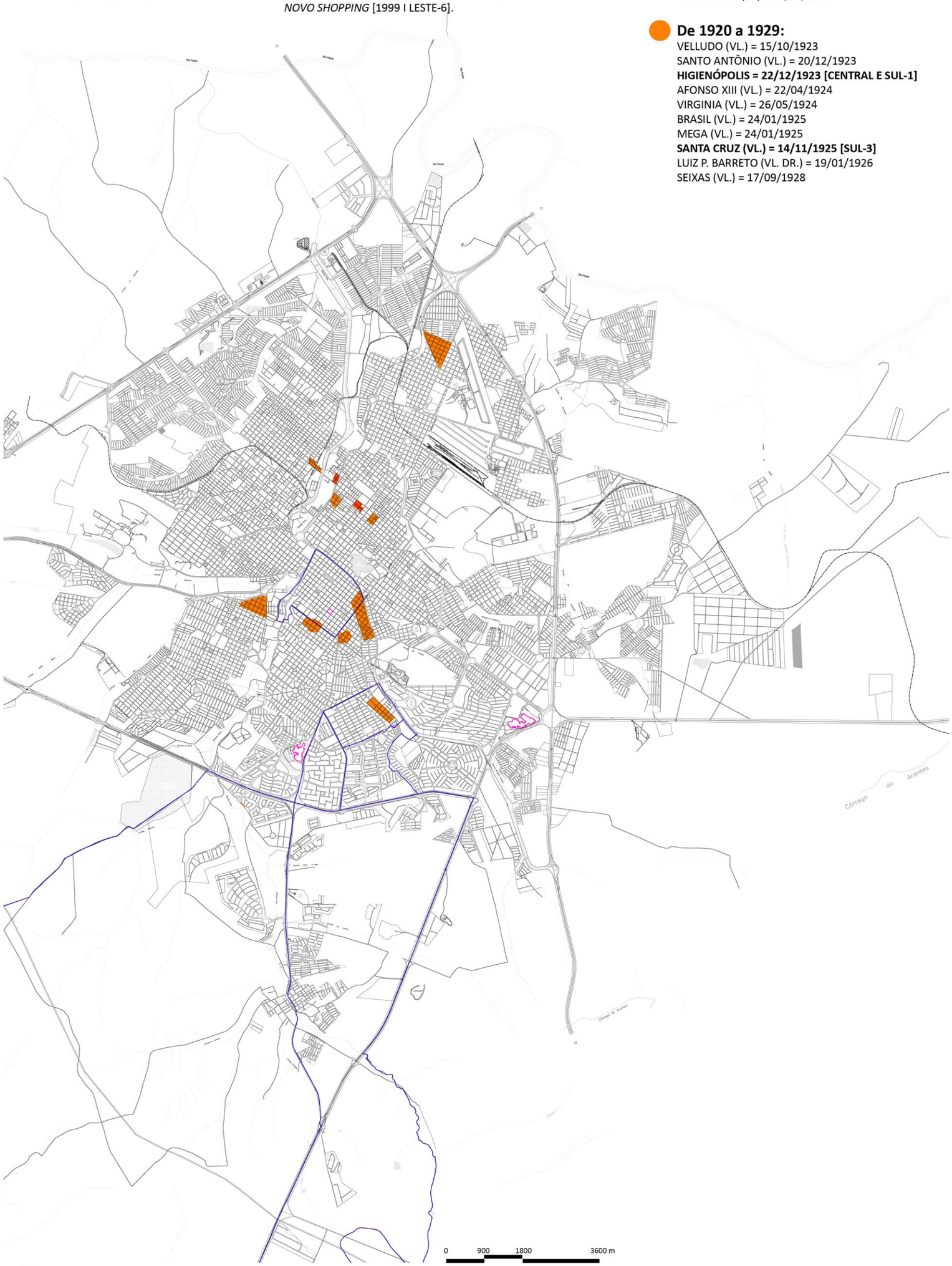


FIGURA 51: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1900 e 1929.

3.2.3. | DE 1920 A 1940 | A CRISE ECONÔMICA DO CAFÉ, AS NOVAS DINÂMICAS URBANAS DAS ÁREAS CENTRAIS E OS PRIMEIROS DESLOCAMENTOS DA ELITE PARA A REIGIÃO SUL

No ano de 1929, a crise econômica que se iniciou em Nova Iorque|Estados Unidos teve rebatimentos negativos na economia cafeeira e, portanto, sobre a região de Ribeirão Preto. Ela atingiu não apenas os fazendeiros, mas toda a estrutura de empregos ligada às lavouras de café.

> *"Na virada do século [do XIX para o XX] Ribeirão Preto já era uma cidade rica, sede de intensa atividade de exportações e moradia de grandes financistas. Porém, todo este esplendor terminou com a crise do café. Muitos perderam tudo, o crescimento urbano e o desenvolvimento econômico pararam de repente, e foi preciso algum tempo para que estes pudessem se reestruturar."*[110]

As fazendas substituíram a monocultura do café por gêneros variados, tais como a cana-de-açúcar, o algodão e outros produtos alimentícios e a grande maioria dos colonos foi dispensada dos serviços. Conforme relatou Migliorini [1997, p.66], eles receberam indenizações com as quais compraram terrenos na cidade e buscaram trabalho como operários nas indústrias ou nas atividades comerciais e de serviços. Outros ainda compraram pequenas parcelas de terras e passaram a viver como agricultores.

Entretanto, mesmo com sua economia abalada, a região de Ribeirão Preto [assim como a de Campinas] manteve-se como uma das mais produtivas do estado de São Paulo. A instalação de algumas indústrias, desde as primeiras décadas do século XX, e o desenvolvimento das mesmas propiciou à cidade atingir um estágio de recuperação econômica em poucos anos. O período de maior destaque compreendeu os seis anos entre 1932 e 1938: nessa época, 25,4% da produção industrial do estado de São Paulo era proveniente do interior paulista e, desta parcela, 6,95% pertencia ao município de Ribeirão Preto, que ocupava o segundo lugar no desenvolvimento econômico do interior segundo dados do *IBGE* sobre o histórico da cidade.

Ou seja, a crise econômica de 1929 provocou impactos negativos sobre a economia cafeeira, mas não inviabilizou a reestruturação econômica de Ribeirão Preto. A diversificação de cultivos no setor agrícola, que ocorria desde meados da década de 1920, e o desenvolvimento industrial ampliaram a soma de capital da região. A aplicação deste capital, no entanto, acabou por se direcionar para outros setores da economia, como, por exemplo, a construção civil.

> *"Se por um lado, a crise do café estancou por um tempo a economia do município, a indústria da construção civil, apesar de ter sofrido bastante, conseguiu se impor como uma forma alternativa de investimento, inclusive entre os imigrantes italianos que surgiram na cidade com suas indenizações em busca de novos investimentos."*[111]

Exemplos do desenvolvimento deste setor na cidade foram a constituição do *Quarteirão Paulista* nos anos 1920 e a construção do edifício *Diederichsen* na década de 1930, ambos no centro da cidade. Estes conjuntos de edificações foram emblemáticos porque responderam de maneira inovadora às novas demandas urbanas surgidas com o advento da indústria, da construção civil e o desenvolvimento do setor terciário. Ambos os empreendimentos introduziram novas relações de parcelamento, uso e

---

[110] MIGLIORINI, V. L. B. Op. Cit. p.66.

[111] Idem. Ibidem. p.73.

ocupação do solo, traduzidas por uma arquitetura que começava a se difundir nos grandes centros urbanos, [vide **FIGURAS 52** e **53**]. Até a década de 1940, eles destacaram-se na paisagem da cidade como símbolos do início de um novo período econômico, cujos rebatimentos e demandas urbanas eram distintos dos existentes na época áurea do café.

> *"A concepção dos conjuntos de edifícios explicita o entendimento que os empreendedores tinham sobre o centro de uma cidade moderna, seja pelas atividades diferenciadas que abrigavam em um ou mais edifícios – cultura, lazer, escritórios, hotéis, residência multifamiliar – ou, ainda, pelas soluções arquitetônicas adotadas."*[112]

FIGURA 52: Foto aérea do *Quarteirão Paulista*, em 1960.

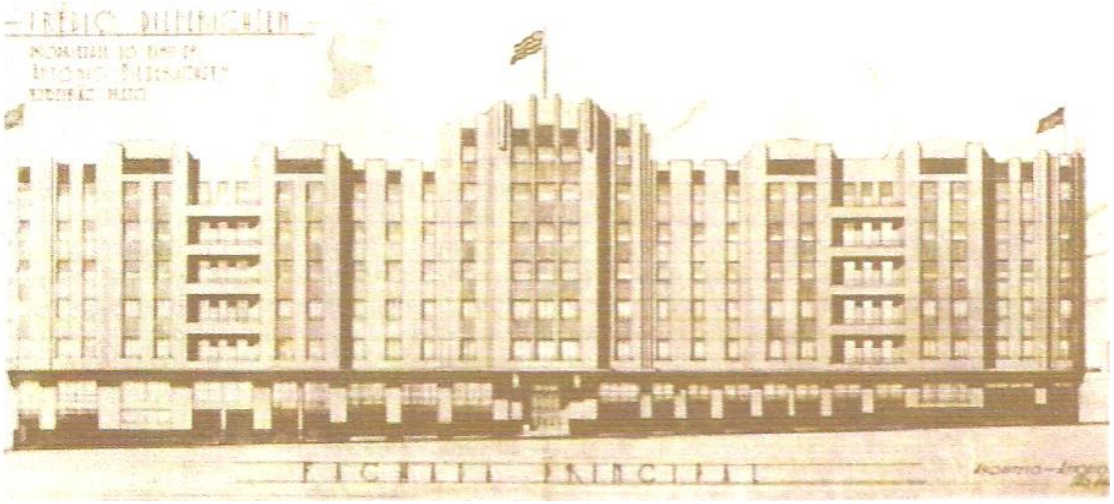


FIGURA 53: Elevação frontal do Projeto do Edifício *Diederichsen*, de 1934.

Portanto, a fisionomia das áreas centrais sofreu alterações. Estas advinham de operações como a aberturas de vias, as obras de saneamento e arborização da cidade e da implantação de edifícios e mobiliários novos. A construção de novas edificações com dimensões, usos, ocupações e estilos

[112] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.81.

arquitetônicos diferenciados, as demolições dos antigos edifícios, a diversificação das atividades realizadas no centro, bem como o número de estabelecimentos comerciais e de serviços que proliferam na cidade, subsidiaram um conjunto de alterações e expansões que ocorreram na conformação urbana.

Dados de um ofício encaminhado em 1933 aos órgãos administrativos da cidade indicaram um aumento no número de edifícios construídos em Ribeirão Preto em comparação ao período anterior de crise: nos anos 1927 e 1928, cerca de 320 edifícios foram construídos nas áreas centrais. Tal número reduziu para 173 em 1929. Deste ano em diante, ele continuou a diminuir e, em 1932, atingiu um valor de 52 edificações construídas na cidade. No entanto, o ano de 1933 expressou uma melhoria significativa, com 118 edificações construídas. De acordo com Migliorini [1997, p.73], a recuperação do setor da construção civil, portanto, tornou-se um importante dado do crescimento urbano do município.

Conforme Calil Jr. [2003, p.83], o principal resultado das diversas modificações urbanas identificadas entre as décadas de 1930 e 1940 em Ribeirão Preto foi a disputa pela ocupação dos espaços da região central. Os antigos palacetes que não foram demolidos e outros edifícios existentes passaram a abrigar atividades comerciais e de serviços. Novas edificações foram construídas, todavia seu uso se voltou para um misto entre comercio, serviços, escritórios, moradia e atividade de lazer e cultura. Neste momento, pode-se dizer que o centro de Ribeirão aprofundou e definiu suas feições de representação sociopolítica da população, agregando suas principais características que perduraram durante algumas décadas.

Como citado anteriormente, os colonos que foram destituídos de seus empregos nas lavouras cafeeiras compraram lotes na área central, estabelecendo moradia nos mesmos. Desta forma, o entorno da praça *XV de Novembro*, que até então era ocupado pelos palacetes da aristocracia local, passou a abrigar as populações com renda inferior, [vide **FIGURA 54**].

FIGURA 54: Foto aérea das residências situadas na entorno da praça *XV de Novembro*, em 1930: modelo de ocupação do núcleo urbano principal nesta época.

Este conjunto de alterações ocorreu paralelamente ao deslocamento dos segmentos populacionais de renda elevada para áreas ao sul do núcleo urbano principal, no loteamento que em 1923 foi registrado oficialmente com o nome de *Higienópolis*, e que já era, desde 1910, ocupado gradativamente por chácaras da elite. A subdivisão desses terrenos em lotes menores – mas ainda assim de dimensões maiores do que os existentes no entorno da praça *XV de Novembro* – garantiram a ocupação da área por *suntuosos palacetes residenciais* com generosos recuos frontais e laterais ajardinados, conforme afirmou Porto e Bueno [1948, apud CALIL Jr., 2003, p.83.] A constituição deste tipo de moradia inaugurou um novo estilo de habitar a cidade, [vide **FIGURA 55**].

> *"O bairro Higienópolis constitui essa alternativa de moradia, tendo como atributos, a proximidade do centro, sua localização nas cotas mais altas e arborização, pela presença de chácaras. Além da proximidade, o bairro é de fácil acessibilidade ao centro, pois o traçado das suas ruas dá continuidade às vias do centro, mantendo as mesmas dimensões das quadrículas."*[113]

[113] Idem. Ibidem. p.79.

FIGURA 55: Vista das casas situadas no entorno da avenida *Nove de Julho*, em 1940: modelo de ocupação dos bairros *Higienópolis* e *Jardim Sumaré*.

A expansão dos limites da cidade em direção à região Sul continuou a ocorrer: as ações de Álvaro Costa e Couto, morador de Ribeirão Preto desde 1922 e empresário reconhecido na cidade, contribuíram para a ampliação do bairro *Higienópolis*. Ele, por exemplo, patrocinou as obras das primeiras casas que conformaram o bairro *Jardim Sumaré* na década de 1940.

Quanto à legislação urbana, em 1933 o Código de Obras *Arthur Saboya* – elaborado para a cidade de São Paulo e adaptado para Ribeirão Preto – foi adotado pelo município:

> *"O Código de Obras Arthur Saboya, compreendendo mais de 800 artigos, procurou reunir num único documento todas as normas e especificações técnicas relativas às atividades de construção civil, envolvendo desde o parcelamento do solo, incluindo largura de vias, passeios, reserva de área verde e arborização, passando pela implantação do edifício, introduzindo exigências de recuos, e pelas normas de edificação propriamente ditas, chegando até a comunicação visual urbana, onde define exigências para instalação de cartazes, letreiros e luminosos que consideram a circulação de pedestres."*[114]

As obras de infraestrutura urbana também se multiplicaram no período, bem como as ligadas às questões de saneamento e ajardinamentos de áreas públicas. Dentre as intervenções que se destacaram, tem-se a implantação de três avenidas [*Nove de Julho*, *Independência* e *Francisco Junqueira*] e o prolongamento de uma existente [*Jerônimo Gonçalves*], que passaram a circundar a região central – os territórios que atualmente são denominados por *AQC-Área Especial do Quadrilátero Central*, [vide **FIGURAS 56** e **57**].

[114] MIGLIORINI, V. L. B. Op. Cit. p.74.

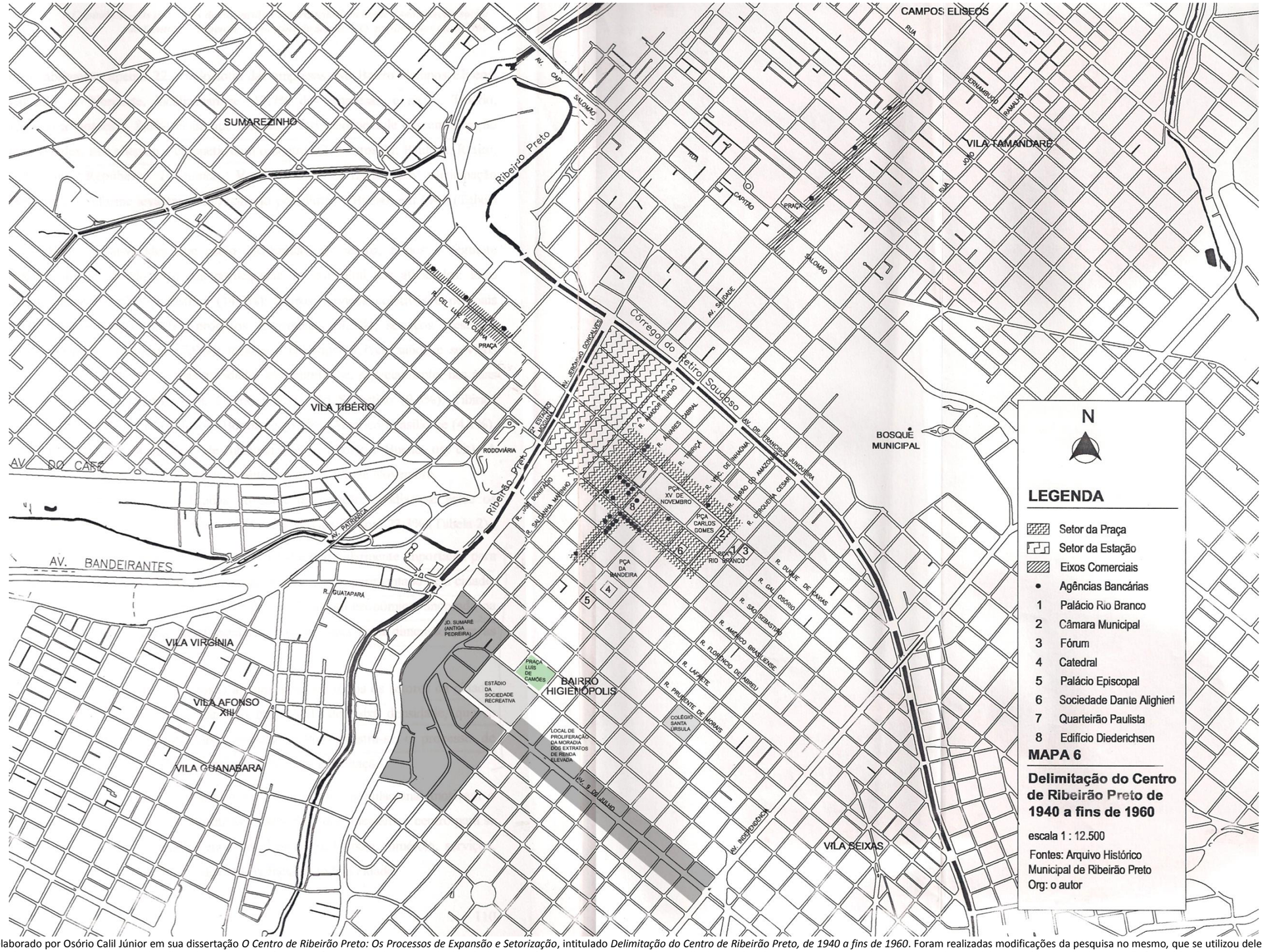


FIGURA 56: Mapa elaborado por Osório Calil Júnior em sua dissertação *O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização*, intitulado *Delimitação do Centro de Ribeirão Preto, de 1940 a fins de 1960*. Foram realizadas modificações da pesquisa no mesmo, que se utilizou dele para apresentar, em cinza escuro, as áreas do entorno da avenida *Nove de Julho* e do *Jardim Sumaré*, as quais foram ocupadas a partir da década de 1920 até os anos 1950. Em cinza claro estão destacados alguns equipamentos urbanos inaugurados paralelamente à ocupação desta região [o Estádio da *Sociedade Recreativa* e o Colégio *Santa Úrsula* – atualmente local de implantação do *Shopping Santa Úrsula*], bem como a praça *Luís de Camões* [destacada em verde], construída no mesmo período.

3.2.4. | DE 1940 A 1960 | A REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA DO MUNICÍPIO, AS ALTERAÇÕES DAS DINÂMICAS URBANAS NA REGIÃO CENTRAL E A CONSTITUIÇÃO DA ZONA SUL

Nos trinta anos que se seguem à crise econômica de 1929 até os anos 1960, a região administrativa de Ribeirão Preto reestruturou-se economicamente e foi considerada a segunda em importância agrícola para o estado de São Paulo. No entanto, paralelamente à reestruturação deste setor e ao seu desenvolvimento contínuo, ocorreram diversas alterações na economia paulista, principalmente no que diz respeito ao desenvolvimento dos setores industrial e terciário.

Simultaneamente a esse processo, e sendo uma de suas consequências diretas, ocorreu um aumento significativo da quantidade de empregos urbanos disponíveis nos anos 1940 e 1950 na cidade: conforme dados divulgados por Calil Jr. [2003, p.96], na primeira década citada identificou-se um crescimento de 12,6% desta taxa, enquanto que nos dez anos subsequentes essa elevação foi de 14,7%. Levando em consideração o aumento de empregos criados unicamente pelo setor terciário, observou-se um crescimento de 10,6% e 16,0% nos anos 1940 e 1950, respectivamente.

A população economicamente ativa identificada pelo censo do *IBGE* de 1940 distribuía-se da seguinte maneira: no setor primário encontravam-se 53,3% dela; no secundário, 14%; e no terciário, 32,7%. Houve, portanto, um aumento verificável desse último setor, entretanto a produção agrícola ainda mantinha uma importância para a economia local.

Os rebatimentos sócio-espaciais desse processo foram identificados, então, no aumento populacional da região administrativa como um todo; no crescimento do número de pessoas residentes nas áreas urbanas do município; na alteração das dinâmicas na região Central de Ribeirão Preto – com intensificação da sua setorização funcional e surgimento de uma setorização social –; e na proliferação de loteamentos aprovados pela câmara municipal, com especial destaque para os conformados na região Sul e Sudeste, destinados aos extratos populacionais de renda elevada.

De acordo com dados divulgados pelos recenciamentos do *IBGE*, nos anos 1940 a população do município constituía-se de 79.771 habitantes elevando-se 15,5% até a década de 1950, quando se registraram 92.160 residentes na cidade. A taxa de urbanização de Ribeirão Preto destes mesmos censos era de 71,8% [em 1940] e 81,7% [em 1950].

A partir de 1956, com a eleição de Juscelino Kubitschek para o governo federal e a implantação das políticas econômicas advindas do *Plano de Metas*, registrou-se uma importante modificação em relação ao desenvolvimento industrial de Ribeirão Preto: ao lado das indústrias da região que se restringiam, até então, ao processamento de gêneros da agricultura local, instalaram-se as indústrias metal-mecânicas, que contribuíram para o desenvolvimento da agroindústria. A indústria pesada produziu produtos e maquinários que tencionaram para a racionalização do processo de produção na agricultura. Tal fato introduziu uma relação entre a produção agrícola e a industrial, articulando a primeira às demandas da nova etapa [industrial] capitalista.

> *"Esse fato tem como conseqüência a subordinação da agricultura à acumulação industrial, que se expressa por meio da tecnificação e quimificação da produção agrícola [Negri, op.cit]. [...] A nova dinâmica, própria do capital industrial, provoca profundo impacto no urbano, com a complexificação dos insumos e serviços exigidos pela nova produção."*[115]

A superação e o desenvolvimento econômico identificados na região de Ribeirão Preto nessa época, paralelamente ao aumento da demanda de empregos urbanos e da taxa populacional local, introduziram um conjunto de alterações na composição territorial da cidade. Tais modificações ocorreram simultaneamente e podem ser descritas da seguinte maneira: uma setorização de atividades voltadas ao comércio e serviços nas áreas centrais, constituindo uma subdivisão de três regiões especializadas na região Central; um processo de expansão urbana baseado em um modelo de crescimento horizontal de pequenas densidades, com desdobramentos diferenciados entre os vetores Sul-Sudeste em relação aos quadrantes Norte e Oeste; e o surgimento de pequenas aglomerações comerciais e de serviços localizadas fora da região Central, para atendimento da população local.

Conforme a pesquisa de Calil Jr. [2003], a região Central especializou-se neste período, constituindo três subsetores com funções urbanas diversificadas: o da praça *XV de Novembro*, o da estação ferroviária *Mogiana* e o do bairro *Higienópolis*. Para além da distinção de suas atividades, identificou-se uma diferenciação de cada um deles quanto ao extrato social da população que predominava em suas áreas, tanto a residente como a que era atendida pelas atividades urbanas gerais encontradas em cada um dos respectivos subsetores, [vide **FIGURA 57**].

Enquanto o comércio, os serviços urbanos, os órgãos públicos, as agências bancárias e as atividades de lazer e cultura permaneceram concentrados nas imediações da praça *XV de Novembro* e no entorno da estação ferroviária *Mogiana*, proliferou-se o uso habitacional no bairro *Higienópolis*, sobretudo voltado para os extratos médios e altos da população.

A partir de 1940, entretanto, o setor da praça *XV de Novembro* não teve grandes expansões em área, mas intensificaram-se os usos para atendimento da elite local. No entorno do setor da estação *Mogiana* observou-se um atendimento vinculado à população de baixa renda, com o surgimento de um comércio popular diversificado, além das já existentes atividades atacadistas e industriais, [apesar de sua expansão em área também ter sido inexpressiva].

A especialização de cada um desses subsetores da região Central, levando em conta o extrato social cujas demandas buscavam atender, tornou-se mais perceptível na década de 1960, após a transferência do edifício da estação ferroviária para a zona nordeste da cidade, nas proximidades da rodovia *Anhanguera* [*SP-330*], em 1967.

---

[115] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.96.

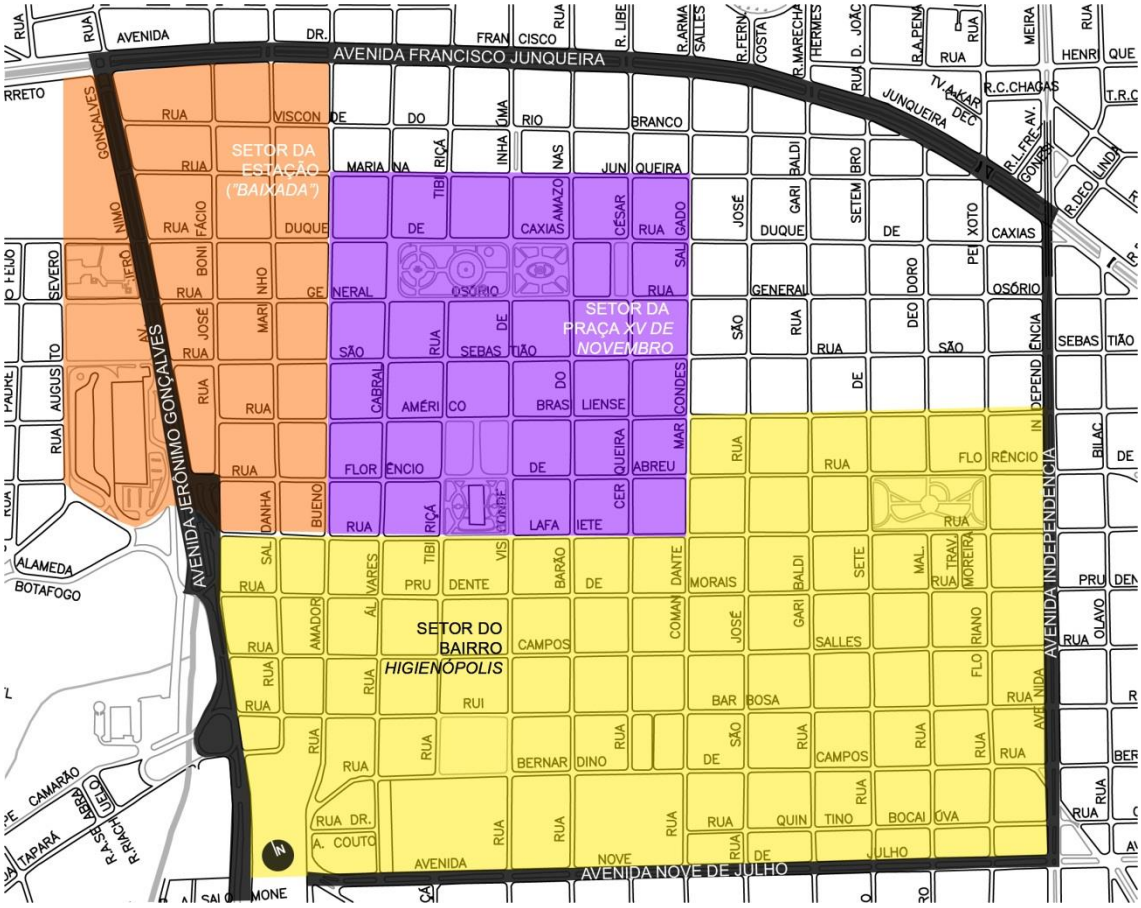


FIGURA 57: Região Central do município de Ribeirão Preto e os seus três subsetores.

Tal deslocamento auxiliou na proliferação do comércio e dos serviços populares no local da antiga estação, já que as atividades ligadas ao transporte ferroviário acabaram por se transferir junto ao novo edifício.

> *"No final dos anos 1960, o centro, que se caracteriza pela separação das atividades voltadas às classes altas daquelas voltadas às classes populares, com a formação do setor de comércio e serviços de luxo no setor da praça XV de Novembro e no seu entorno, abriga também o setor bancário, os órgãos públicos, a sede da Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto, atividades de lazer e cultura e vários edifícios. Com a transferência da estação Mogiana para a periferia da cidade, no vetor Nordeste, e o deslocamento das atividades relacionadas ao transporte ferroviário, o comércio e serviços populares passam a predominar no setor."*[116]

Em todo o bairro *Higienópolis*, desde os anos 1940, edificaram-se os edifícios de múltiplos pavimentos. Primeiramente, eles se destinam às atividades comerciais, ao abrigo das dependências dos serviços urbanos em geral, incluindo escritórios de empresas privadas e órgãos públicos, predominando um uso misto. Entretanto, segundo Migliorini [1997, p.91-100], a partir da década de 1960, essas edificações passaram, primordialmente, a abrigar o uso residencial.

> *"Até a década de 1960 era muito pequeno o número de apartamentos de fins residenciais construídos no Quadrilátero Central, havendo um claro predomínio das edificações comerciais, ou na melhor das hipóteses, de uso misto. Na década de 60 ocorre um sensível aumento na oferta de apartamentos residenciais, que cai um*

[116] Idem. Ibidem. p.112.

pouco na década de 70 e volta a subir a partir de 1975, atingindo uma média de 40 unidades por edifício na década de 90."[117]

Vale lembrar que a existência de edificações de múltiplos pavimentos nas áreas centrais data de 1933, com a construção dos já citados edifícios que compõem o *Quarteirão Paulista* e o próprio edifício *Diederichesen*. Todavia, apenas em 1948 voltou a se construir na cidade esse padrão de edificação, com a inauguração do Hotel *Umuarama*. Daí em diante, os processos de verticalização do bairro *Higienópolis* aceleram-se. Segundo a pesquisa de Migliorini [1997], na década de 1950 foram edificados 10 edifícios de 11 a 19 pavimentos, totalizando 21.487,59 m² de área construída. No entanto, apenas 28 unidades de apartamentos compunham a parcela destinada à habitação, salientando a ênfase no uso comercial.

O uso residencial extrapolou, portanto, as delimitações da região Central. Vários loteamentos foram implantados em diversos setores da cidade, seguindo um padrão de ocupação horizontal e de baixas densidades em todas essas regiões. Segundo dados da Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Pública Municipal, enquanto na década de 1930 apenas dois deles foram aprovados pelo poder legislativo – em 1937, a *Quinta da Alvorada* e, em 1938, a *Vila Gertrudes* –, entre 1940 e 1959 constituíram-se 74 loteamentos no município de Ribeirão Preto, sendo 28 na zona Norte, 20 na zona Oeste, 13 na zona Sul e 13 na zona Leste. [vide **GRÁFICO 3** e **FIGURA 58**].

Como se pode observar, todas as regiões da cidade possuíram uma expansão significativa a partir da implantação desses loteamentos e, enquanto nos quadrantes Norte e Oeste do município eles foram destinados aos extratos populacionais de menor renda, a zona Leste acabou sendo ocupada pela população de renda mensal média e, na zona Sul, instalaram-se os segmentos populacionais de renda elevada.

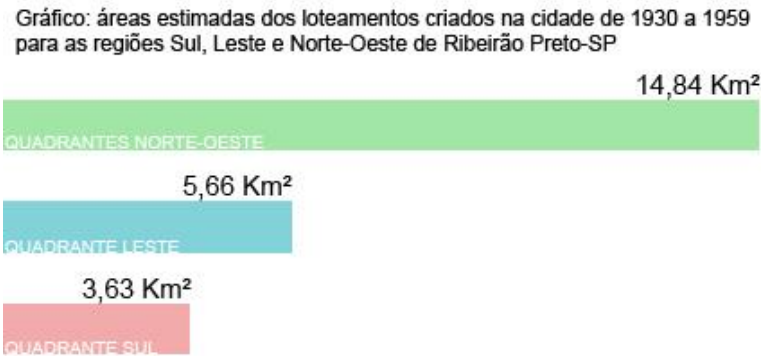
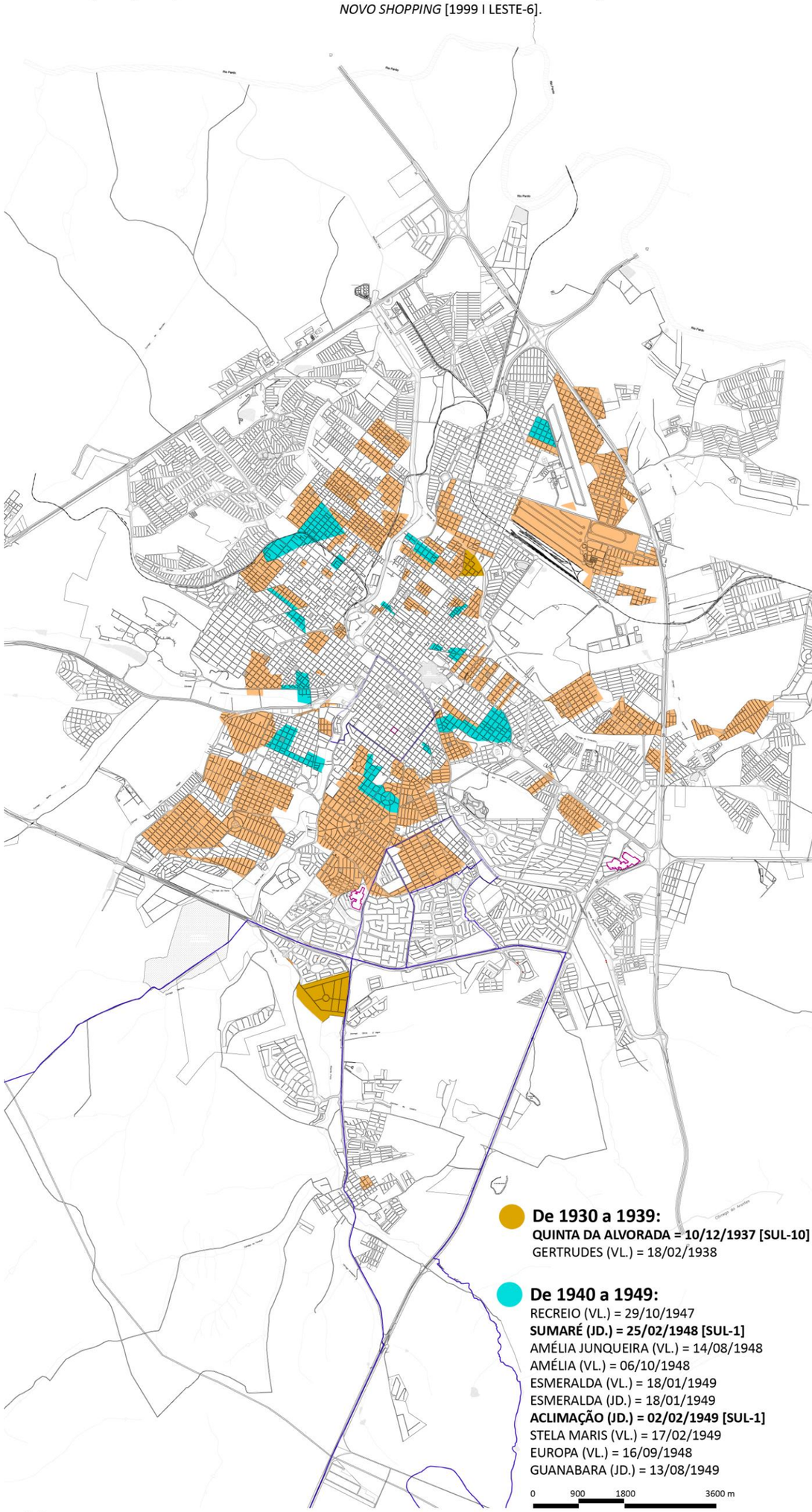


Gráfico 3: Gráfico que ilustra o número de áreas [estimadas] dos loteamentos aprovados entre 1930 a 1959, respectivamente, para as regiões Norte-Oeste, Leste e Sul de Ribeirão Preto.

[117] MIGLIORINI, V. L. B. Op. Cit. p.96.

Perímetro dos Subsetores:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5];
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL]; e
NOVO SHOPPING [1999 I LESTE-6].



De 1930 a 1939:
QUINTA DA ALVORADA = 10/12/1937 [SUL-10]
GERTRUDES (VL.) = 18/02/1938

De 1940 a 1949:
RECREIO (VL.) = 29/10/1947
SUMARÉ (JD.) = 25/02/1948 [SUL-1]
AMÉLIA JUNQUEIRA (VL.) = 14/08/1948
AMÉLIA (VL.) = 06/10/1948
ESMERALDA (VL.) = 18/01/1949
ESMERALDA (JD.) = 18/01/1949
ACLIMAÇÃO (JD.) = 02/02/1949 [SUL-1]
STELA MARIS (VL.) = 17/02/1949
EUROPA (VL.) = 16/09/1948
GUANABARA (JD.) = 13/08/1949

De 1950 a 1959:
CARMEM (VL.) = 21/09/1950
CONCEIÇÃO (VL.) = 18/11/1950
LUIZ P. BARRETO (VL. DR.) = 02/12/1950
AMÉRICA (JD.) = 04/12/1950 [SUL-1 e SUL-2]
ANTÔNIO DE OLIVEIRA (VL.) = 29/12/1950
BALBINA (VL.) = 29/12/1950
AMERICANA (VL.) = 07/02/1951
ELZA (VL.) = 15/10/1951
CLAUDINA (VL.) = 18/10/1951
PRADO (VL.) = 23/10/1951
MARIA LUIZA (VL.) = 06/03/1952
LAPA (VL.) = 04/04/1952
SÃO LOURENÇO (VL.) = 16/04/1952
EUROPA (JD.) = 24/04/1952 [SUL-1 e SUL-2]
JOAQUIM NABUCO (VL.) = 14/05/1952
PAULISTANO (JD.) = 21/05/1952
BANDEIRANTES (VL.) = 23/06/1952
SÃO BENTO (VL.) = 08/07/1952
POMPÉIA (VL.) = 24/11/1952
SALGADO FILHO (JD.) = 07/01/1953
CONDE. FCO. MATARAZZO(VL.) = 27/01/1953
ZARA (JD.) = 26/06/1953
MORANDINI (VL.) = 08/07/1953
SANTOS DUMONT (JD.) = 03/07/1953
MANOEL JUNQUEIRA (VL.) = 08/07/1953
AEROPORTO (JD.) = 04/08/1953
PIRATININGA (JD.) = 08/09/1953
ALGUSTA (VL.) = 29/09/1953
ANA MARIA (VL.) = 29/10/1953 [SUL-5]
SÃO PAULO (JD.) = 26/10/1953
ITAMARATI (COND.) = 23/11/1953 [SUL-3 e SUL-4]
MONTE CRISTO (VL.) = 03/12/1953
ESP.SANTO (VL.) = 24/02/1954
ABREU SAMPAIO (VL.) = 25/02/1954
SÃO BERNARDO (VL.) = 20/03/1954
ZANÉTI (VL.) = 30/03/1954
ZANETTI (JD.) = 30/03/1954
NOVO MUNDO (JD.) = 05/04/1954
ANHANGUERA (JD.) = 10/04/1954
BETI (VL.) = 05/05/1954
ALTO DA BOA VISTA = 12/05/1954 [SUL-1 e SUL-5]
MASCOTE (VL.) = 21/05/1954
AMERICANO (JD.) = 21/07/1954 [SUL-2]
ALBERTINA (VL.) = 02/08/1954
LUZERNA (VL.) = 02/08/1954
MARIANA (VL.) = 06/08/1954
FÁBIO BARRETO (VL.) = 23/09/1954
HÍPICA (VL.) = 03/09/1954
CENTENÁRIO (JD.) = 19/10/1954
IRAJÁ (JD.) = 17/12/1954 [SUL-2 e SUL-3]
INDÁIA (JD.) = 27/12/1954
JANDÁIA (JD.) = 27/12/1954
INÊS (VL.) = 26/01/1955
SÃO JORGE (VL.) = 31/01/1955
PALMEIRAS (JD. DAS) = 08/04/1955
MARIA GORETTI (JD.) = 17/08/1955
MACEDO (JD.) = 22/08/1955
STA. RITA (JD.) = 25/08/1955
SÃO LUIZ (JD.) = 31/08/1955 [SUL-2]
NOGUEIRA (VL.) = 05/12/1955
RIBEIRÃO PRETO (PQ.) = 14/12/1955
ANGÉLICA (VL.) = 10/1955
GRAJAUNA (JD.) = 15/12/1955
JOCKEY CLUB (JD.) = 31/12/1955
JAMÁICA (JD.) = 03/07/1956
PATRIARCA (JD.) = 01/10/1956
BELA VISTA (JD.) = 17/12/1956
COMERCIAL (VL.) = 17/01/1957
CIDADE JARDIM = 23/04/1957
CLÍCIA (JD.) = 23/09/1957
NOVA RIBEIRÂNIA (JD.) = 21/10/1957
TREVO (JD. DO) = 21/10/1957
PARAISO (JD.) = 23/10/1957
EUGÊNIA (JD.) = 12/11/1957 [SUL-1]
CONCEIÇÃO (JD.) = 11/02/1958
IZABEL (VL.) = 24/09/1958
SANTANA (VL.) = 01/12/1958
AURORA (VL.) = 18/01/1959
IRACEMA (JD.) = 17/04/1959
IND. ANHANGUERA (PQ.) = 14/04/1959
ALTO DO IPIRANGA = 08/07/1959
IÁRA (JD.) = 22/07/1959
SÃO SEBASTIÃO (PQ.) = 14/10/1959
SÃO JOSÉ (PQ.) = 14/10/1959
CALIFÓRNIA (JD.) = 05/11/1959 [SUL-5]
IND.CEL.QUITO (PQ.) = 28/12/1959
QUITO JUNQUEIRA (VL. CEL.) = 29/12/1959

N

FIGURA 58: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1930 e 1959.

3.2.5. | ANO DE 1945 | O PLANO DIRETOR DE JOSÉ DE OLIVEIRA REIS

Todos esses processos – o crescimento populacional da cidade e dos empregos urbanos advindos da situação econômica de desenvolvimento e a consequente expansão territorial do núcleo urbano – fez com que o governo municipal voltasse sua atenção para a elaboração de um conjunto de leis e normas mais abrangente e efetivo. Em 1944, o engenheiro urbanista José de Oliveira Reis foi contratado, então, para elaborar o que pode ser considerado o primeiro Plano Diretor de Ribeirão Preto: um conjunto de normas para o controle e o adensamento do crescimento da cidade. Infelizmente, por problemas de gestão municipal, este plano não foi inteiramente adotado e implementado. Mais tarde, no ano de 1960, algumas destas normas foram aprovadas pelos poderes Legislativo e Executivo municipais, constituindo o chamado *Plano de Vias*.

Entre as décadas de 1930 e 1940, vários planos urbanos foram elaborados e implementados em importantes cidades brasileiras, como São Paulo e Rio de Janeiro. As propostas de Reis [1945], então, sofreram influência dos mesmos preceitos urbanísticos que informavam os demais planos. Contudo, o urbanista salientou a necessidade de atenção para adaptação aos condicionantes físicos, técnicos, econômicos, financeiros e sociais do local.

Voltado para todo o conjunto da área urbana em crescimento, o plano propôs um sistema viário que integrasse a região Central, seu entorno e os loteamentos encontrados nas áreas de expansão urbana, ressaltando a importância de manterem-se os limites do perímetro urbano em uma área compacta, a fim de evitar a proliferação de vazios urbanos [já existentes]. A questão do zoneamento também foi elaborada, bem como a proposta de estabelecer um órgão específico municipal para a administração do crescimento e do desenvolvimento urbano da cidade.

Quanto ao sistema viário, propôs-se uma hierarquia que compreendia vias perimetrais, radiais, transversais e locais. Buscou-se respeitar a malha urbana consolidada e, assim, a perimetral interna coincidiu com o traçado das quatro avenidas que circunscreviam a região. Delimitando o perímetro urbano para 400 mil habitantes, encontrava-se uma segunda perimetral, externa, [vide **FIGURA 59**].

Ao estabelecimento do plano viário seguiu a proposta para o zoneamento urbano de Ribeirão Preto, com uma variação entre as áreas que compunham as zonas residenciais, as comerciais e as industriais. Foram constituídas, no total, oito zonas subdivididas segundo os processos urbanos já em curso: ZC1 – Zona Comercial 1, ZC2 – Zona Comercial 2, ZR1 – Zona Residencial 1, ZR2 – Zona Residencial 2, ZR3 – Zona Residencial 3, ZI – Zona Industrial, Zona de Especificações Diversas e Zona Rural, [vide **FIGURA 59**].

A Zona Comercial 1 englobava o núcleo urbano principal e suas áreas de expansão localizadas a noroeste, em direção às regiões que conformavam o setor da estação ferroviária *Mogiana*. A Zona Comercial 2 estava localizada nas áreas limítrofes da primeira, circundando-as e estendendo-se para as vias radiais e transversais que já apresentavam-se com atividades terciárias consolidadas.

A Zona Residencial 1 localizava-se na região sul e sudeste e, seguindo o padrão existente, destinava-se aos extratos de maior renda da população. A Zona Residencial 2 estava disposta à nordeste e destinava-se à população de renda mensal média. Já os bairros encontrados a oeste constituíam a Zona Residencial 3. Sua proximidade em relação à Zona Industrial justificava a ocupação da região pelos trabalhadores industriais, compondo uma área destinada aos extratos populacionais inferiores.

Observa-se a opção por manter, mesmo em um planejamento inovador para a época, um território urbano segmentado conforme os padrões sociais e econômicos já estabelecidos. A crítica de Migliorini [1997] sobre o planejamento urbano da cidade de Ribeirão Preto cabe, portanto, na análise sobre o Plano Diretor de 1945, quando mais uma vez o zoneamento utilizado ratificou questões que perpassam a segregação sócio-espacial.

Ainda que não tenha sido implantado, o Plano Diretor de 1945 definiu um conjunto de problemáticas e diagnósticos sobre o quadro urbano de Ribeirão Preto, na época. Ele atentava-se para as questões de regulamentação urbanística, salientando a necessidade de fundar na cidade uma instituição administrativa efetiva e responsável pelo desenvolvimento urbano frente às demandas existente e as que estariam por se constituir.

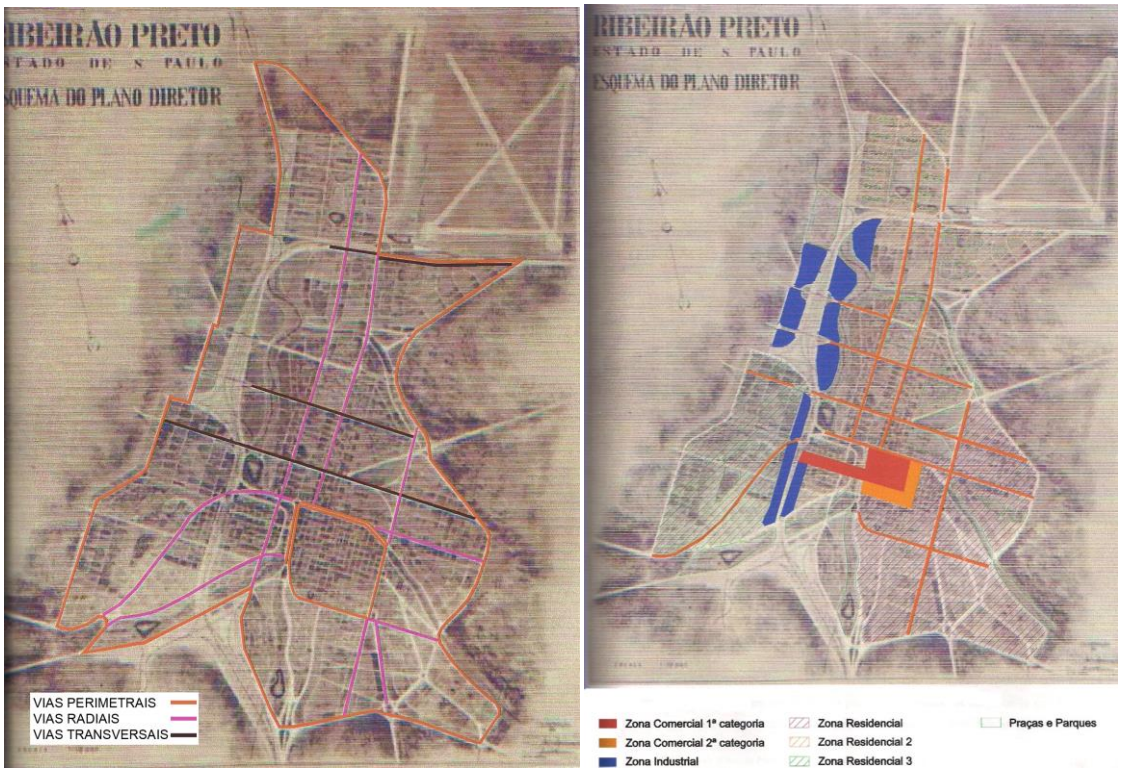


FIGURA 59: Proposta Viária e de Zoneamento Urbano do Plano Diretor de José de Oliveira Reis, em 1945, para a cidade de Ribeirão Preto.

3.2.6. | ANO DE 1960 | O PLANO DE VIAS

Se já na década de 1940 as novas demandas advindas do sistema [industrial] de acumulação vigente possuíram rebatimentos na estrutura urbana da cidade, salientando a necessidade de elaboração de um conjunto de legislações para controle do adensamento urbano; ao longo dos anos 1950 essa necessidade se intensificou. Assim, em 1960 iniciou-se a organização de uma comissão responsável pela elaboração de um novo plano viário para Ribeirão Preto.

Essa comissão foi chefiada pelo arquiteto Mário Alfredo Reginato e pelo engenheiro Carlos Chaves, que responderam diretamente ao Departamento de Obras Públicas do município [DOP] e ao Departamento de Estradas e Rodagem do estado de São Paulo [DER]. A união dos interesses municipais e estaduais enfatizou a importância econômica da região administrativa de Ribeirão Preto, a qual se mantém como polo urbano regional no interior desde o início do século XX. A parceria com o DER também garantiu o financiamento necessário para implementação deste plano viário.

Com o desenvolvimento da indústria automobilística, o número de veículos particulares, como em todo o país, aumentou na cidade. O plano viário, então, surgiu para minimizar problemas advindos desta situação e outros, como a articulação do município em um sistema rodoviário estadual – para o escoamento de produtos e pessoas – e a própria organização e distribuição interna destes fluxos na cidade. Desse modo, ele foi sistematizado da seguinte maneira: duas vias perimetrais, sendo uma interna – que circundava as áreas centrais sem corresponder ao mesmo traçado das vias que circunscreviam a região Central –, e uma externa – que conformou o Anel Viário da cidade, [vide **FIGURA 60**].

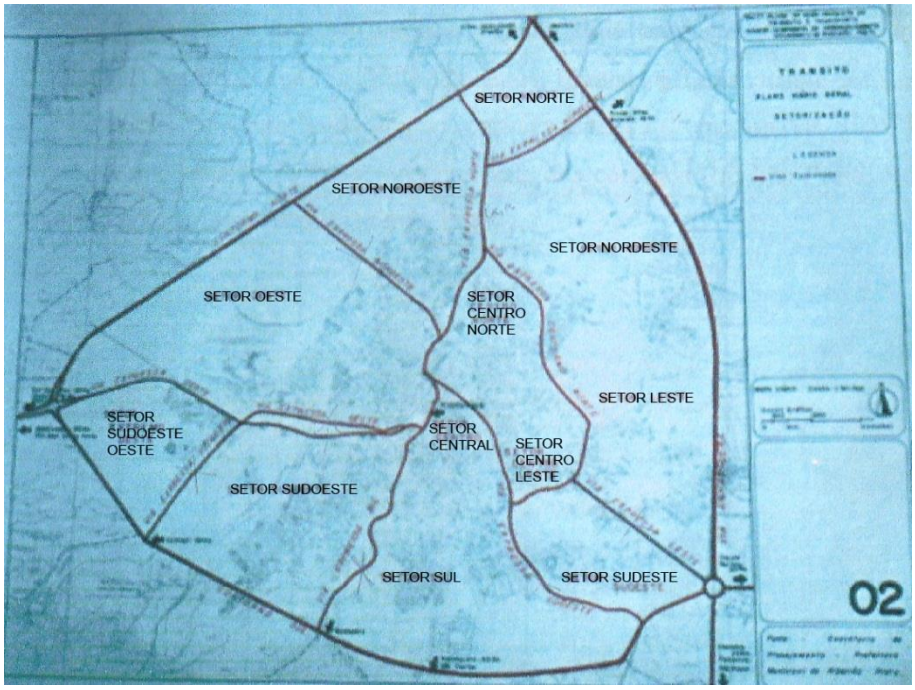


FIGURA 60: Proposta do *Plano de Vias*, aprovado em 1960 para solucionar algumas problemáticas de fluxos viários da cidade de Ribeirão Preto.

A ligação entre as duas perimetrais foi realizada através de cinco vias radiais que possuíam a função de ligar as áreas de crescimento urbano ao centro. A implantação desse sistema salientou a importância do centro em relação às outras regiões da cidade, sendo um ponto de confluência das atividades existentes em Ribeirão Preto. Como não poderia ser diferente, o plano viário orientou a expansão urbana na cidade, possibilitando a implantação de uma série de loteamentos entre as décadas de 1960 e 1980, particularmente nas regiões do entorno das vias radiais e próximas à perimetral externa [ou Anel Viário].

3.2.7. | DE 1960 A 1980 | A ESTABILIDADE ECONÔMICA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE RIBEIRÃO PRETO, A POPULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES NA REGIÃO CENTRAL E A PROLIFERAÇÃO DE LOTEAMENTOS DA ELITE NA ZONA SUL

O nível econômico atingido pelo município de Ribeirão Preto nas duas décadas anteriores [1940 e 1950] conheceu continuidades significativas no período em questão, sobretudo nos setores secundário e terciário da economia regional. Contudo, foi ainda a agricultura a base econômica que impulsionou o desenvolvimento da indústria, com destaque para o cultivo e o processamento da cana-de-açúcar que forneceu subsídios monetários para a indústria metal-mecânica [implementos agrícolas, máquinas pesadas e bens de capital][118].

A partir da década de 1970, com as crises ligadas à produção e distribuição do petróleo e a implementação, em nível nacional, das políticas econômicas do Proálcool, ocorreu uma elevação no nível econômico da região com base na agroindústria que, a partir do cultivo da cana-de-açúcar, favoreceu a produção de açúcar e álcool nas usinas da região.

Desta forma, a população economicamente ativa [segundo censos do *IBGE* dos anos 1970 e da década de 1980] passou a aumentar no setor terciário, dado a necessidade de diversificação no comércio, nos serviços e na área financeira que a agroindústria exigiu. No setor primário teve-se, respectivamente, uma participação de 12% e 4,8% da mão-de-obra local em cada uma das décadas citadas, representando uma forte diminuição derivada do desenvolvimento das usinas de açúcar e álcool. O setor secundário absorveu, então, uma mão-de-obra de 25,5% e 24,4%, enquanto que o terciário elevou-se vertiginosamente: na primeira década possuía 62,4% da população economicamente ativa e, nos anos 1980, passou a abrigar 70,8% dela.

No mesmo período, a região de Ribeirão Preto foi classificada como a terceira praça financeira do país, com elevação do número de agências bancárias em seu território. Todavia, o local de sua implantação foi modificado: até então, estavam inseridas nas áreas centrais, principalmente nas imediações do setor da praça *XV de Novembro*. Entretanto, acabaram por acompanhar os deslocamentos do chamado comércio "de luxo", que, por sua vez, orientou-se em função das migrações da elite local em direção à zona Sul.

O crescimento contínuo da economia regional desenvolveu uma rede urbana com várias ramificações: eram 87 municípios ligados entre si, com alguns formando polos econômicos de relevância nacional [como no caso de Ribeirão Preto]. Segundo o censo de 1970 do *IBGE*, identificaram-se 02 municípios com uma população superior a 100 mil habitantes – Araraquara e Ribeirão Preto – 03 com população entre 50 a 100 mil habitantes – Barretos, Franca e São Carlos – 14 entre 20 a 50 mil habitantes e 67 com população total abaixo dos 20 mil habitantes. Ribeirão Preto abrigou, na década de 1970, 14,38% do

[118] Para compreender melhor esta questão, ver:
CAIADO, A. S. C. **A Aglomeração Urbana de Ribeirão Preto.** In: Relatório de Pesquisa do Projeto: **Urbanização e Metropolização no Estado de São Paulo: Desafios da Política Urbana.** Nesur/IE/UNICAMP. Fundação Seade. Convênio SPG/FECAMP. p.41-42. 1992.

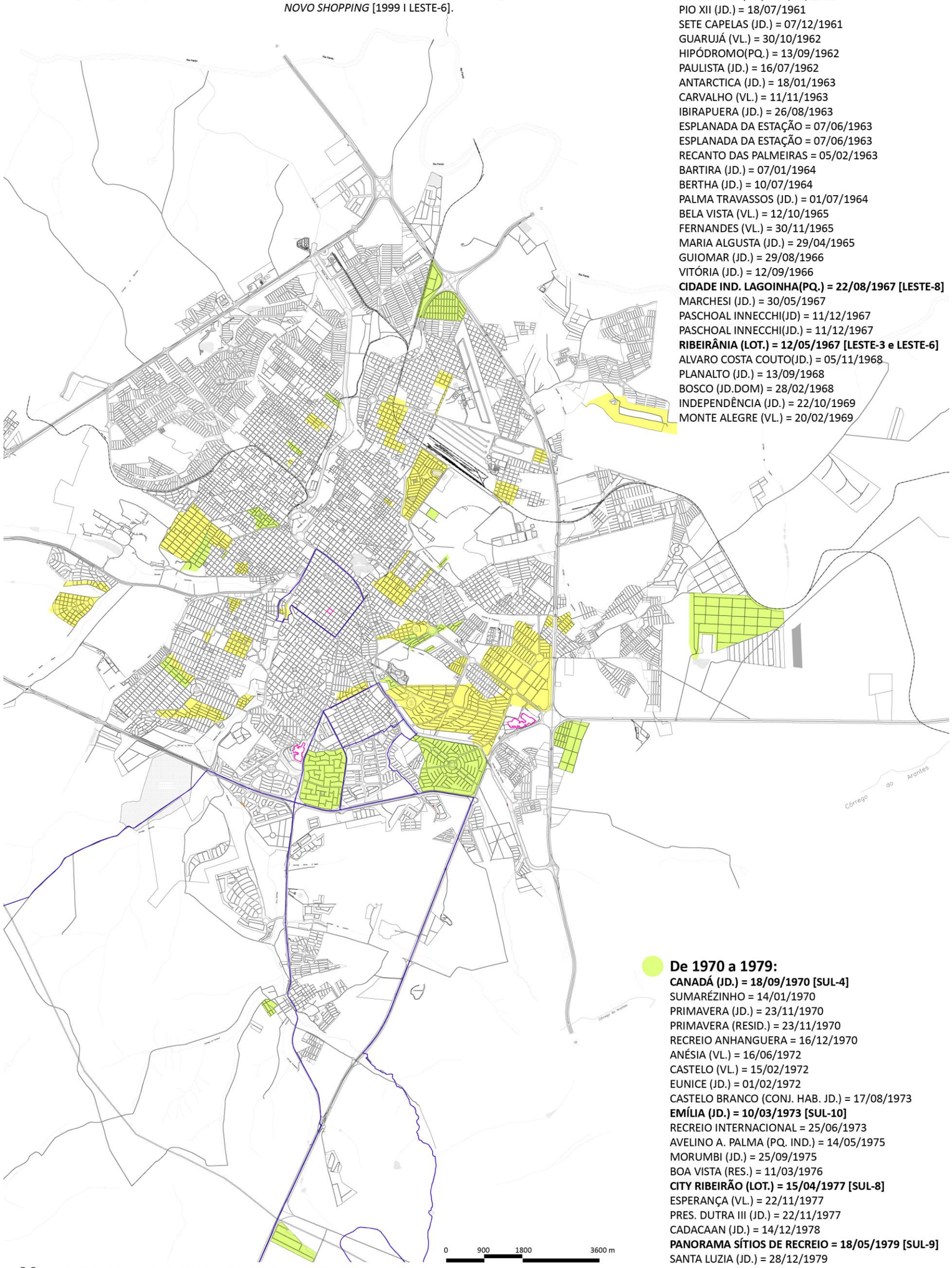
total da população desta região, elevando esse número para 16,90% nos anos 1980 até alcançar, em 1991, uma porcentagem de 17,25%, de acordo com Caiado, [1992, p.49-50.]. Sua polarização econômica regional se expressou novamente.

Em termos populacionais, a cidade teve uma elevação de 197.045 para 300.838 habitantes entre as décadas de 1970 e 1980, contudo o desenvolvimento econômico verificado, seguiu sua estabilização na década de 1990, a qual se refletiu tanto no número populacional quanto na criação de empregos urbanos. Apesar da estabilidade indicada, o processo de crescimento urbano da cidade continuou, incluindo, cada vez mais, áreas da região sul ao perímetro urbano. Vale observar que este crescimento estava associado ao modelo de ocupação de baixas densidades, com variações na conformação morfológica dos bairros que pouco se assemelharam ao idealizado pelo Plano Diretor de 1945: o surgimento de vazios urbanos na cidade ocorreu inevitavelmente, em decorrência da expansão [em parte] desregulamentada.

Entre 1960 e 1980, 51 novos loteamentos foram aprovados pela Câmara Municipal. Os bairros *Ribeirânea, Jardim Canadá* e *City Ribeirão*, por exemplo, foram conformados neste período com aprovações datadas, respectivamente, em 1967, 1970 e 1977. Eles se caracterizam, por estarem localizados nas proximidades do *Anel Viário* [ou atual perímetro urbano], nas áreas lindeiras aos *Ribeirão Shopping* [de 1981] e *Novo Shopping* [de 1999], com uso e ocupação destinados, basicamente, aos extratos de renda elevada da cidade – conforme observado pelas **FIGURAS 6** e **61**. Segundo dados da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública [1995], tais aprovações aumentaram substantivamente a área urbana da cidade, com um crescimento de 7,32Km² na zona Sul.

Perímetro dos Subsetores:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5];
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL]; e
NOVO SHOPPING [1999 I LESTE-6].



De 1960 a 1969:
LACERDA (JD.) = 17/03/1960
ABRANCHES (VL.) = 20/02/1961
PIO XII (JD.) = 18/07/1961
SETE CAPELAS (JD.) = 07/12/1961
GUARUJÁ (VL.) = 30/10/1962
HIPÓDROMO(PQ.) = 13/09/1962
PAULISTA (JD.) = 16/07/1962
ANTARCTICA (JD.) = 18/01/1963
CARVALHO (VL.) = 11/11/1963
IBIRAPUERA (JD.) = 26/08/1963
ESPLANADA DA ESTAÇÃO = 07/06/1963
ESPLANADA DA ESTAÇÃO = 07/06/1963
RECANTO DAS PALMEIRAS = 05/02/1963
BARTIRA (JD.) = 07/01/1964
BERTHA (JD.) = 10/07/1964
PALMA TRAVASSOS (JD.) = 01/07/1964
BELA VISTA (VL.) = 12/10/1965
FERNANDES (VL.) = 30/11/1965
MARIA ALGUSTA (JD.) = 29/04/1965
GUIOMAR (JD.) = 29/08/1966
VITÓRIA (JD.) = 12/09/1966
CIDADE IND. LAGOINHA(PQ.) = 22/08/1967 [LESTE-8]
MARCHESI (JD.) = 30/05/1967
PASCHOAL INNECCHI(JD) = 11/12/1967
PASCHOAL INNECCHI(JD.) = 11/12/1967
RIBEIRÂNIA (LOT.) = 12/05/1967 [LESTE-3 e LESTE-6]
ALVARO COSTA COUTO(JD.) = 05/11/1968
PLANALTO (JD.) = 13/09/1968
BOSCO (JD.DOM) = 28/02/1968
INDEPENDÊNCIA (JD.) = 22/10/1969
MONTE ALEGRE (VL.) = 20/02/1969

De 1970 a 1979:
CANADÁ (JD.) = 18/09/1970 [SUL-4]
SUMARÉZINHO = 14/01/1970
PRIMAVERA (JD.) = 23/11/1970
PRIMAVERA (RESID.) = 23/11/1970
RECREIO ANHANGUERA = 16/12/1970
ANÉSIA (VL.) = 16/06/1972
CASTELO (VL.) = 15/02/1972
EUNICE (JD.) = 01/02/1972
CASTELO BRANCO (CONJ. HAB. JD.) = 17/08/1973
EMÍLIA (JD.) = 10/03/1973 [SUL-10]
RECREIO INTERNACIONAL = 25/06/1973
AVELINO A. PALMA (PQ. IND.) = 14/05/1975
MORUMBI (JD.) = 25/09/1975
BOA VISTA (RES.) = 11/03/1976
CITY RIBEIRÃO (LOT.) = 15/04/1977 [SUL-8]
ESPERANÇA (VL.) = 22/11/1977
PRES. DUTRA III (JD.) = 22/11/1977
CADACAAN (JD.) = 14/12/1978
PANORAMA SÍTIOS DE RECREIO = 18/05/1979 [SUL-9]
SANTA LUZIA (JD.) = 28/12/1979

N

FIGURA 61: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1960 e 1979.

O impacto de tais bairros sobre o comércio e serviços urbanos, no município, foi evidente: desde 1940 tais atividades passaram a se deslocar para as proximidades dos loteamentos ocupados pela elite, na porção sul da região Central. Neste período, por exemplo, constituíram-se os eixos comerciais da rua *Barão do Amazonas* e de serviços na *Nove de Julho* extrapolando, então, as áreas centrais da cidade. Ao longo desta avenida, por sua vez, passou a proliferar um grande número de agências bancárias.

> *"Este processo de descentralização das agências bancárias, no espaço urbano, está vinculado à consolidação dos eixos comerciais e à necessária proximidade dos clientes. A conseqüência desse fato, para o centro, indica que as pessoas não necessariamente precisam se dirigir ao centro para o acesso aos serviços bancários; passam a se utilizar das várias opções oferecidas pelos bancos."*[119]

As análises de Villaça [1978, 1998] destacando a rua *Augusta* no caso de São Paulo, a composição do *subcentro* de Copacabana para o do Rio de Janeiro, do *subcentro* de Savassi para Belo Horizonte e do *subcentro* de Independência para Porto Alegre, grosso modo, conferiram um paralelo entre o que ocorreu em Ribeirão Preto e tais metrópoles. Cada uma destas vias|regiões, resguardadas suas especificidades, passaram por processos semelhantes aos apresentados pela avenida *Nove de Julho* em Ribeirão Preto, sobretudo quanto à polarização de atividades do setor terciário e a atração de um elevado fluxo de pessoas e bens.

À região Central de Ribeirão Preto coube um processo de popularização, particularmente, nos subsetores da praça *XV de Novembro* e da estação ferroviária *Mogiana* – que passou a ser popularmente [e pejorativamente] reconhecida como área da *Baixada* ou *Baixadão*. Permaneceram neste subsetor apenas o Mercado Municipal e o Terminal Rodoviário Interurbano, que ocupou o local deixado pelo edifício da estação ferroviária. Proliferaram-se, então, os usos para serviços e moradia dos extratos de renda inferior: os sobrados acabaram sendo utilizados de forma mista por um comércio popular no térreo e residências nos pavimentos superiores, na maioria das vezes, alugados. Pode-se afirmar, portanto, que em Ribeirão Preto ocorreram processos análogos aos dos antigos centros das metrópoles brasileiras. Conforme Singer [1979], sobre São Paulo:

> *"Na medida em que a cidade vai crescendo, centros secundários vão surgindo em bairros, que conformam novos focos de valorização do espaço urbano. O crescimento urbano implica necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. Assim, por exemplo, o centro principal tem que se expandir à medida que aumenta a população que ele serve.* ***Esta expansão esbarra nos bairros residenciais "finos" que o circundavam, determinando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais "exclusivas", providencialmente criadas pelos promotores imobiliários.*** *O anel residencial que circunda o centro principal se desvaloriza e passa a ser ocupado por serviços inferiores: locais de diversão noturna e prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e – em estágio mais avançado de decadência – por cortiços, marginais, etc. O envolvimento do centro principal por uma área de decomposição social cria condições para que a especulação imobiliária ofereça aos serviços centrais da cidade nova área de expansão, surge assim um "novo centro" em contraste com o "centro antigo"."*[120]

---

[119] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.133.

[120] SINGER, P. Op. Cit. p.29. **Negritos** da pesquisa.

No subsetor do bairro *Higienópolis*, entretanto, houve uma continuidade para com o processo de verticalização, destacando o uso residencial pelos extratos populacionais de renda média.

Segundo dados levantados por Migliorini [1997, p.93], ao longo das décadas de 1960 e 1980, foram construídos 65 edifícios no local com 1.647 unidades habitacionais. Em contraposição aos outros subsetores da área Central, houve uma elevação do número populacional desta região paralelamente ao aumento significativo em seu uso comercial e de serviços, ligados ao atendimento da população local e dos residentes nos bairros "nobres" da zona Sul.

Vale lembrar a conformação da *ABV-Área Especial do Boulevard* nas imediações sul do bairro *Higienópolis*, [na continuidade da rua *Barão do Amazonas* e no entorno da avenida *Nove de Julho* e suas ruas paralelas, *João Penteado* e *Eliseu Guilherme* – vide Mapa de Áreas Especiais no **ANEXO 5**] desde os anos 1960, e da instalação do *Shopping Santa Úrsula* em setembro de 1999, que confirmam uma continuidade dos processos de setorização social existentes desde meados do século XX na região Central.

3.2.8. | DE 1980 A 2000 | O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA REGIÃO DE RIBEIRÃO PRETO EM MEIO À CRISE NACIONAL, A PROLIFERAÇÃO DE FUNÇÕES URBANAS E EIXOS DE ATIVIDADE TERCIÁRIA NA CIDADE E O VETOR DE EXPANSÃO *SUL-SUDESTE*

Os anos 1980 constituíram para a região de Ribeirão Preto um período econômico distinto, do ponto de vista macroeconômico, da situação nacional de crise[121]. O programa Proálcool implantado desde 1975 se ampliou, provocando um impacto positivo nas cidades da região, sobretudo, no município: o fluxo de renda e capital aumentou e garantiu uma geração de empregos contínua, particularmente nos setores comercias e de serviços urbanos, absorvendo 26% da população economicamente ativa do estado de São Paulo. Desta, 83,1% estava vinculada ao setor terciário da economia [comércio e serviços], enquanto que 13,9% encontravam-se no setor industrial e apenas 3%, na agricultura.

O município de Ribeirão Preto tornou-se responsável por 40% da receita de sua região administrativa, graças à articulação da agricultura à indústria automatizada, isto é, ao bom funcionamento agroindustrial.

> *"Ao contrário da estagnação da economia nacional e do baixo crescimento do Estado de São Paulo, que ficou abaixo do crescimento nacional, a região de Ribeirão Preto, abrigando uma agricultura articulada à agro-indústria, voltada para o mercado externo, registrou crescimento econômico."*[122]

Entretanto, Ribeirão Preto registrou uma semelhança para com o estado de São Paulo e o país no período: uma diminuição no ritmo do crescimento populacional que na década de 1970 constituiu dados de 48,4%, baixando para 38,9% nos anos 1980 e para 16,6% na década de 1990. A população do município tornou-se majoritariamente urbana, representada por um índice de 99,6%. Esse significativo aumento foi uma resposta à demanda de empregos urbanos, originária da oferta no setor terciário e também no secundário, sendo que, se em 1970 a indústria local respondia a 25% do produto industrial do estado, em 1991 passou a ser responsável por 45% dele.

> *"Além de se tornar, ao longo da década de 1980, o segundo aglomerado industrial do país, o interior* [paulista] *teve, também, desenvolvidas suas atividades terciárias, no contexto do processo mais amplo de modernização da vida urbana, com a reestruturação de mercados de bens de consumo resultante do desenvolvimento tecnológico e dos meios de comunicação. Na década de 70, o crescimento do chamado terciário moderno já foi mais intenso no interior do que na metrópole."*[123]

Os desdobramentos desta [privilegiada] situação econômica na composição morfológica do município foram verificados na sua expansão que compreendeu, basicamente, a verticalização de bairros localizados contiguamente às regiões sul da *AQC-Área Especial do Quadrilátero Central*, tais como os loteamentos *Higienópolis* e *Jardim Sumaré*; a continuidade dos deslocamentos dos segmentos populacionais de renda elevada para o vetor *Sul-Sudeste*, cujos loteamentos horizontais de baixas densidades ainda não constituíam uma ocupação intensa; bem como as implantações de habitações de

---

[121] Para compreender melhor esta questão, ver:
SEMEGHINI, U. C. **A Região Administrativa de Ribeirão Preto.** In: VÁRIOS AUTORES. **Cenário da Urbanização Paulista.** Vol.IV. FECAMP – IE – UNICAMP. São Paulo. Fundação SEADE. 1992.

[122] CALIL Jr., O. Op. Cit. p.141.

[123] FELDMAN, S. 1999. p.5 apud CALIL Jr., O. Ibidem. p.142.

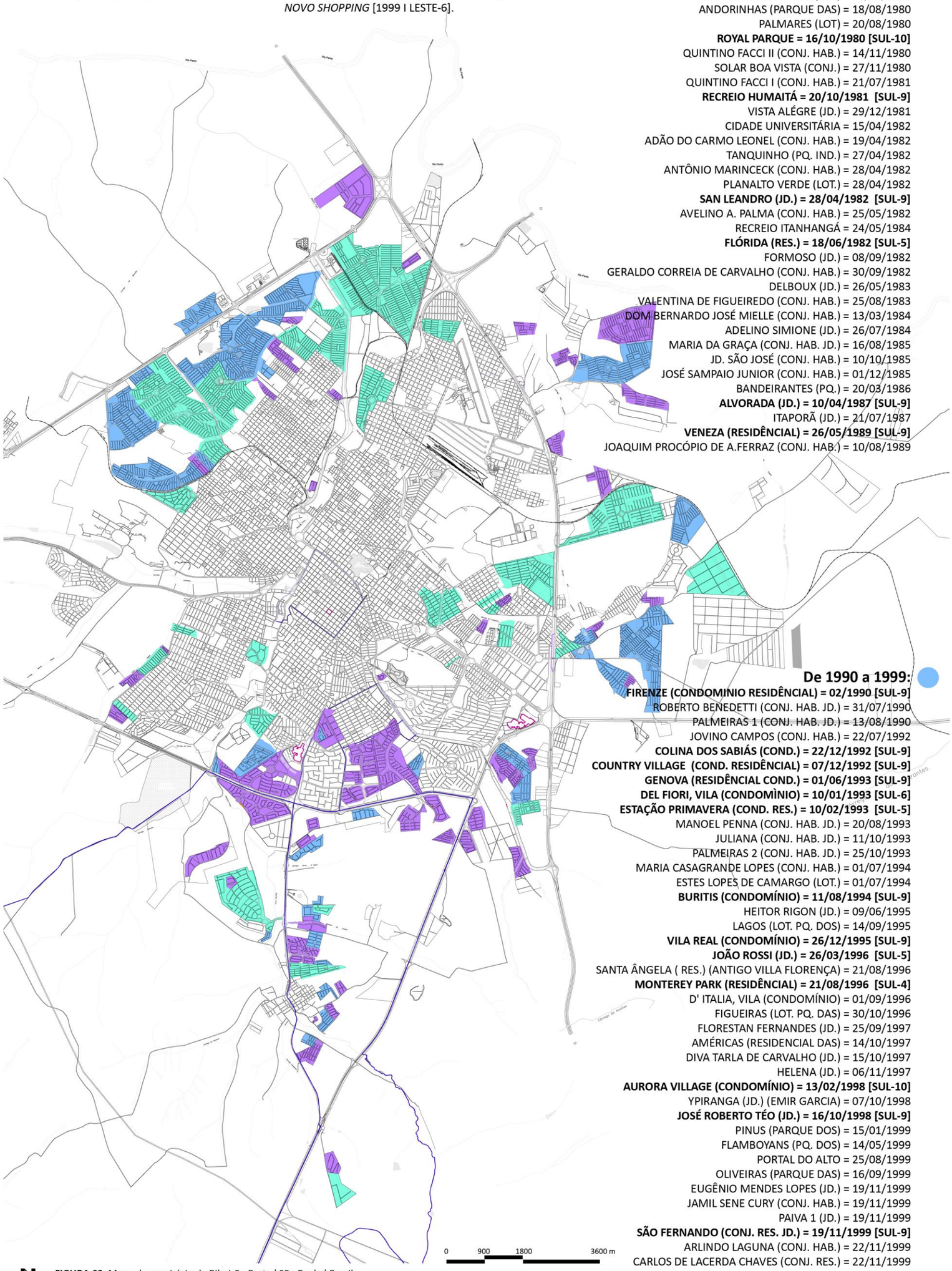
interesse social vinculadas às ações da *Companhia Habitacional de Ribeirão Preto* [*COHAB-RP*] e do *Banco Nacional da Habitação* [*BNH*] nos quadrantes Norte e Oeste, voltadas ao atendimento dos extratos populacionais de baixa renda, [vide **FIGURAS 62** e **63**]:

> *"Como quase todas as cidades brasileiras de médio porte, Ribeirão Preto apresentou padrões de urbanização dispersa desde os anos 1970, com a segregação clara entre zona norte – constituída em grande parte por conjuntos habitacionais promovidos pelo BNH – e sul, configurada para as camadas de mais alta renda. Em ambos os casos o desenvolvimento da malha urbana foi tentacular, propiciando a formação de inúmeros vazios. Nos anos 1980 o desenvolvimento imobiliário voltado às camadas de mais alta renda aconteceu por meio da verticalização do centro da cidade, em um processo que envolveu a demolição de vários casarões antigos do período áureo do café [final do século XIX e início do XX] [Migliorini,1997]."*[124]

[124] GARREFA, F. **O Ribeirão Shopping e suas quatro expansões: um retrato da evolução dos espaços e estratégias utilizadas pelos shoppings centers brasileiros.** Artigo apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2004. p.1-11. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/depprojeto/labcom/produtos/2004_garrefa_ribeiraoshopping.pdf>. Acesso em out/2012. p.4.

Perímetro dos Subsetores:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5];
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL]; e
NOVO SHOPPING [1999 I LESTE-6].



De 1980 a 1989:
JD. INTERLAGOS = 26/06/1980
CÂNDIDO PORTINARI (LOT) = 02/07/1980
ANDORINHAS (PARQUE DAS) = 18/08/1980
PALMARES (LOT) = 20/08/1980
ROYAL PARQUE = 16/10/1980 [SUL-10]
QUINTINO FACCI II (CONJ. HAB.) = 14/11/1980
SOLAR BOA VISTA (CONJ.) = 27/11/1980
QUINTINO FACCI I (CONJ. HAB.) = 21/07/1981
RECREIO HUMAITÁ = 20/10/1981 [SUL-9]
VISTA ALÉGRE (JD.) = 29/12/1981
CIDADE UNIVERSITÁRIA = 15/04/1982
ADÃO DO CARMO LEONEL (CONJ. HAB.) = 19/04/1982
TANQUINHO (PQ. IND.) = 27/04/1982
ANTÔNIO MARINCECK (CONJ. HAB.) = 28/04/1982
PLANALTO VERDE (LOT.) = 28/04/1982
SAN LEANDRO (JD.) = 28/04/1982 [SUL-9]
AVELINO A. PALMA (CONJ. HAB.) = 25/05/1982
RECREIO ITANHANGÁ = 24/05/1984
FLÓRIDA (RES.) = 18/06/1982 [SUL-5]
FORMOSO (JD.) = 08/09/1982
GERALDO CORREIA DE CARVALHO (CONJ. HAB.) = 30/09/1982
DELBOUX (JD.) = 26/05/1983
VALENTINA DE FIGUEIREDO (CONJ. HAB.) = 25/08/1983
DOM BERNARDO JOSÉ MIELLE (CONJ. HAB.) = 13/03/1984
ADELINO SIMIONE (JD.) = 26/07/1984
MARIA DA GRAÇA (CONJ. HAB. JD.) = 16/08/1985
JD. SÃO JOSÉ (CONJ. HAB.) = 10/10/1985
JOSÉ SAMPAIO JUNIOR (CONJ. HAB.) = 01/12/1985
BANDEIRANTES (PQ.) = 20/03/1986
ALVORADA (JD.) = 10/04/1987 [SUL-9]
ITAPORÃ (JD.) = 21/07/1987
VENEZA (RESIDÊNCIAL) = 26/05/1989 [SUL-9]
JOAQUIM PROCÓPIO DE A.FERRAZ (CONJ. HAB.) = 10/08/1989

De 1990 a 1999:
FIRENZE (CONDOMINIO RESIDÊNCIAL) = 02/1990 [SUL-9]
ROBERTO BENEDETTI (CONJ. HAB. JD.) = 31/07/1990
PALMEIRAS 1 (CONJ. HAB. JD.) = 13/08/1990
JOVINO CAMPOS (CONJ. HAB.) = 22/07/1992
COLINA DOS SABIÁS (COND.) = 22/12/1992 [SUL-9]
COUNTRY VILLAGE (COND. RESIDÊNCIAL) = 07/12/1992 [SUL-9]
GENOVA (RESIDÊNCIAL COND.) = 01/06/1993 [SUL-9]
DEL FIORI, VILA (CONDOMÌNIO) = 10/01/1993 [SUL-6]
ESTAÇÃO PRIMAVERA (COND. RES.) = 10/02/1993 [SUL-5]
MANOEL PENNA (CONJ. HAB. JD.) = 20/08/1993
JULIANA (CONJ. HAB. JD.) = 11/10/1993
PALMEIRAS 2 (CONJ. HAB. JD.) = 25/10/1993
MARIA CASAGRANDE LOPES (CONJ. HAB.) = 01/07/1994
ESTES LOPES DE CAMARGO (LOT.) = 01/07/1994
BURITIS (CONDOMÍNIO) = 11/08/1994 [SUL-9]
HEITOR RIGON (JD.) = 09/06/1995
LAGOS (LOT. PQ. DOS) = 14/09/1995
VILA REAL (CONDOMÍNIO) = 26/12/1995 [SUL-9]
JOÃO ROSSI (JD.) = 26/03/1996 [SUL-5]
SANTA ÂNGELA (RES.) (ANTIGO VILLA FLORENÇA) = 21/08/1996
MONTEREY PARK (RESIDÊNCIAL) = 21/08/1996 [SUL-4]
D' ITALIA, VILA (CONDOMÍNIO) = 01/09/1996
FIGUEIRAS (LOT. PQ. DAS) = 30/10/1996
FLORESTAN FERNANDES (JD.) = 25/09/1997
AMÉRICAS (RESIDENCIAL DAS) = 14/10/1997
DIVA TARLA DE CARVALHO (JD.) = 15/10/1997
HELENA (JD.) = 06/11/1997
AURORA VILLAGE (CONDOMÍNIO) = 13/02/1998 [SUL-10]
YPIRANGA (JD.) (EMIR GARCIA) = 07/10/1998
JOSÉ ROBERTO TÉO (JD.) = 16/10/1998 [SUL-9]
PINUS (PARQUE DOS) = 15/01/1999
FLAMBOYANS (PQ. DOS) = 14/05/1999
PORTAL DO ALTO = 25/08/1999
OLIVEIRAS (PARQUE DAS) = 16/09/1999
EUGÊNIO MENDES LOPES (JD.) = 19/11/1999
JAMIL SENE CURY (CONJ. HAB.) = 19/11/1999
PAIVA 1 (JD.) = 19/11/1999
SÃO FERNANDO (CONJ. RES. JD.) = 19/11/1999 [SUL-9]
ARLINDO LAGUNA (CONJ. HAB.) = 22/11/1999
CARLOS DE LACERDA CHAVES (CONJ. RES.) = 22/11/1999

De 2000 a 2009:
vide **FIGURA 63**

FIGURA 62: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1980 e 2009.

Perímetro dos Subsetores:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5];
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL]; e
NOVO SHOPPING [1999 I LESTE-6].

De 1980 a 1989:
vide **FIGURA 62**

De 1990 a 1999:
vide **FIGURA 62**

De 2000 a 2009:

AROEIRA (COND.) = 29/03/2000
NOVA ALIANÇA (JD.) = 31/05/2000 [SUL-5]
MÁRIO PAIVA ARANTES (JD.) = 30/06/2000
HERCULANO FERNANDES (JD.)= 02/08/2000
JAVARI (JD.) = 07/08/2000
PORTAL DOS PINHEIROS RESIDÊNCIAL (CONDOMÍNIO) = 16/08/2000
SILVIO PASSALAQUA (CONJ. HAB. JD.) = 23/08/2000
JATOBÁ (CONDOMÌNIO RESIDÊNCIAL) = 08/09/2000

GUEDES E TONANI (RESIDÊNCIAL) = 12/03/2001
JOSÉ FIGUEIRA (JD.) = 12/03/2001
COPACABANA (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 15/08/2001
IPANEMA (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL E COMERCIAL) = 15/08/2001
IPÊ AMARELO (COND. RESIDÊNCIAL) = 15/08/2001 [SUL-10]
LEBLON (CONDOMÍNIO) = 15/08/2001
CASAS D'ITALIA - CITTÁ DI POSITANO (CONDOMÍNIO) = 13/09/2001 [SUL-7]
CIDADE DA CRIANÇA (RESIDÊNCIAL) = 13/09/2001
CENTRAL PARK (JD.) = 08/10/2001
VILA VITÓRIA (RESIDÊNCIAL) = 31/10/2001
OURO VERDE (RESIDÊNCIAL) = 14/11/2001

BOTÂNICO (JD.) = 24/01/2002 [SUL-7]
MAGNÓLIAS (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 15/02/2002 [SUL-7]
STA. GENEBRA (JD.) = 13/03/2002 [SUL-9]
DISTRITO EMPRESARIAL (1 ETAPA) = 16/04/2002
PORTO SEGURO (JD.) = 19/04/2002
OURO BRANCO (JD) = 03/06/2002
VILLA FLORENÇA I (ANTIGO SANTA ÂNGELA) (COND.) = 03/07/2002 [SUL-7]
VILLA FLORENÇA II (ANTIGO SANTA ÂNGELA) (COND.) = 03/07/2002 [SUL-7]
IPÊ ROXO (COND. RESIDÊNCIAL) = 02/08/2002 [SUL-10]
BOSQUE DOS JURITIS = 08/08/2002 [SUL-7]
SAN REMO II (RESIDÊNCIAL JARDIM) = 12/08/2002
SAN FRANCISCO (CONDOMÍNIO VILLAGE) = 20/09/2002 [SUL-7]
ST. GERARD (LOTEAMENTO JD.) = 02/10/2002
CAMPOS DE JORDÃO (CONDOMÍNIO) = 05/11/2002
CAIMBÉ (CONDOMÍNIO) = 28/11/2002
PAINEIRAS (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 28/11/2002

BRANCA SALLES (JD. DONA) = 24/01/2003
LÉO GOMES DE MORAES = 21/03/2003
MANACÁS, DOS (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 19/03/2003 [SUL-7]
MORRO DO IPÊ = 20/02/2003 [SUL-7]
JEQUITIBÁ (CONDOMÌNIO RESIDÊNCIAL) = 06/05/2003
SANTA MÔNICA (RESIDÊNCIAL) = 12/06/2003
SAN REMO I (RESIDÊNCIAL JARDIM) = 30/07/2003
SABIÁS (PQ. DOS) = 05/08/2003
MIRANTE ROYAL PARK (CONDOMÍNIO) = 21/08/2003 [SUL-10]
GUAPORÉ I (RESIDÊNCIAL) = 05/09/2003
GUAPORÉ II (RESIDÊNCIAL) = 04/09/2003
VILLAGE MONET (CONDOMÍNIO) = 18/09/2003 [SUL-7]
NORIVAL CORREA DE LACERDA (NÚCLEO HABITACIONAL) = 02/10/2003 [SUL-9]
SANTA ÂNGELA (JD.) = 06/11/2003
JOÃO JOSÉ SAID SOBRINHO I (CONJ. HAB.) = 23/12/2003 [SUL-9]
JOÃO JOSÉ SAID SOBRINHO II (CONJ. HAB.) = 23/12/2003 [SUL-9]
MARIA DE LOURDES (JD.) = 23/12/2003

RETIRO DO BONFIM (CJ. RES.) (COND.) = 06/02/2004 [SUL-9]
VILLA DE BUENOS AIRES (COND. RESIDÊNCIAL) = 22/07/2004 [SUL-9]
TORINO (CONDOMÍNIO) = 17/08/2004 [SUL-7]
VERONA (CONDOMÍNIO) = 17/08/2004 [SUL-7]
MILANO (CONDOMÌNIO RESIDÊNCIAL) = 18/08/2004 [SUL-7]
ASPEN (CONDOMÍNIO) = 21/09/2004
MONTE CARLO (JD.) = 23/09/2004
DISTRITO EMPRESARIAL (2 ETAPA) = 28/09/2004
ARARA AZUL (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
ARARA VERDE (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
ARARA VERMELHA (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
VILLAGE JD. DOS GERÂNIOS (RESID. VILLA DOS JARDINS) = 21/10/2004 [SUL-9]
VILLAGE JD. DOS HIBISCOS (RESID. VILLA DOS JARDINS) = 21/10/2004 [SUL-9]
CARMEL CONDO PARK (CONDOMÍNIO) = 05/11/2004 [SUL-4]
BOSQUE DOS JURITIS II = 19/11/2004 [SUL-7]
NOVA ALIANÇA SUL = 23/11/2004 [SUL-10]
PEDRA BRANCA (JD.) = 23/11/2004
GREENVILLE (RESIDENCIAL) = 30/11/2004
RECANTO DAS FLORES = 07/12/2004 [SUL-9]
ANTÔNIO PALOCI (JD.) = 18/12/2004
ROMANA (CONDOMÍNIO VILA) = 22/12/2004
NOVA CITY (JD.) = 28/12/2004
RAIOS DE SOL (CONDOMÍNIO) = 29/12/2004 [SUL-9]
RUBENS CIONE (JD. DR.) = 30/12/2004

GENÉSIO MASSARO (JD.) = 14/02/2005

0 900 1800 3600 m

N

FIGURA 63: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre as décadas de 1980 e 2009.

Não negando a importância que as áreas centrais ainda conferiam ao município, a implantação de vias conforme o *Plano Viário* da década de 1960 e a dispersão de atividades do setor terciário admitiram dimensões relevantes a partir dos anos 1980: em diversas vias de fluxo intenso conformaram-se os chamados eixos comerciais.

Para Spósito [1991], o que ocorreu foi o desdobramento da área Central e de suas funções em outras regiões da cidade, com distinções específicas segundo o local ao qual se destinaram. Além de não estarem, necessariamente, localizados em regiões contíguas ao centro, tais eixos admitiram atividades de toda ordem, porém, de forma especializada, com uma clara definição de quais eram as suas especificidades e a qual extrato populacional seus serviços estavam vinculados[125].

Realizando um paralelo com as análises de Villaça [1978, 1998] sobre as metrópoles brasileiras, observa-se um processo semelhante quanto ao surgimento de *subcentros* nas mesmas e em Ribeirão Preto. De acordo com o autor:

> *"[...] a década de 1960 marcou, em todas as novas metrópoles e mesmo nas cidades médias, o início do desenvolvimento das grandes "sub-regiões urbanas" de comércio e serviços voltados para as camadas de alta renda; para essas sub-regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos e profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc. que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal."*[126]

Talvez haja algum deslocamento temporal [ou características próprias], mas este que não nega o processo identificado, apenas o atualiza em relação à cidade de Ribeirão Preto: apesar de ter se configurado como um desdobramento recente, vindo a ocorrer a partir do final da década de 1970, a formação do eixo comercial que englobou as avenidas *Nove de Julho*, *Independência* e *Presidente Vargas*, reconhecida como *sub-região Sul-Sudeste*, possuiu uma importância fundamental à pesquisa, já que se constituiu pela região de atendimento aos segmentos de alta renda da população local.

Verificou-se, então, um direcionamento do parcelamento, uso e ocupação do solo da região *Sul-Sudeste* de Ribeirão Preto para a moradia e as atividades comerciais e de serviços vinculados aos segmentos de alta renda. Analogamente ao que disse Singer [1979], em suas análises sobre os deslocamentos da elite paulistana:

> *"Existe o fato de, em determinadas condições, empresas e indivíduos disputarem áreas idênticas do espaço urbano. Isto se dá sobretudo com empresas que utilizam os mesmos serviços urbanos – transporte, comunicações, comércio varejista, etc. – que a população. Há uma nítida tendência, por exemplo, de certas empresas e serviços [escola, agências de publicidade, imobiliárias, bancárias, etc.] invadirem antigos bairros residenciais em São Paulo. Isso tudo tem por conseqüência unificar o mercado imobiliário em cada cidade, fundindo as demandas por uso produtivo e habitacional do espaço."*[127]

---

[125] Para compreender melhor esta questão, ver:
SPÓSITO, M. da E. B. **O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana.** In: Revista Geográfica. n.10. São Paulo. 1991. p.01-18.

[126] VILLAÇA, F. J. M. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo. Studio Nobel. 1998. p.277-278.

[127] SINGER, P. Op. Cit. p.28.

Essas áreas, na época, além de constituírem bairros da elite [tais como *Higienópolis*, *Jardim Independência*, *Jardim Aclimação*, *Jardim Sumaré*, *Vila Europa*, *Jardim América*, *Alto da Boa Vista*, *Jardim Califórnia*, *Vila Ana Maria*, *Jardim Canadá*, entre outros – vide **FIGURA 64**] foram delimitadas por dois importantes marcos comerciais: nas proximidades da região Central, o eixo financeiro localizado na avenida *Nove de Julho* – que no final da década de 1990 se deslocou para a avenida *Presidente Vargas*; e nas proximidades do *Anel Viário Contorno Sul*, o *Ribeirão Shopping* inaugurado em 05 de maio de 1981, construído pela *Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A* em parceria com a *PREVI-Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil* e *PREVIHAB-Previdência Complementar*, e implantado em terrenos da fazenda *Nova Aliança*, ou seja, em uma região cujo adensamento urbano era, na época – e mesmo ao final da década de 1980 e ao longo dos anos 1990 –, escasso.

> *"O primeiro vetor a levar a expansão das camadas populacionais de alta renda na direção sul foi o Ribeirão Shopping em 1981, implantado nas terras da fazenda Aliança – os bairros [...] voltados a parcelas de alta renda já haviam sido loteados, mas sua ocupação ainda era insipiente no início dos anos 1980. Embora delineado, o desenvolvimento em direção àquela área foi insipiente até os anos 2000, coincidindo com as alterações nos padrões de financiamento imobiliário trazida com a introdução do Sistema Financeiro Imobiliário, [...].* ***O shopping center operou como imã propulsor da região sul, estabelecendo uma nova área de centralidade****, especialmente após sua expansão em 1999 quando praticamente dobrou de tamanho, em uma operação que já contava com os auspícios do Sistema Financeiro Imobiliário – expansão financiada por fundos de pensão estatal e bancos privados. A área construída do shopping passou de 38 para 68 mil m² [GARREFA, 2002]. – A partir daí assistiu-se à transferência gradual do setor bancário situado junto ao centro para o eixo da Avenida Presidente Vargas. Na esteira do Shopping, diversos empreendimentos comerciais sofisticados tomaram corpo naquela via. Houve ainda a abertura da extensão da Avenida João Fiúsa que se tornou um eixo habitacional verticalizado se estendendo até o anel viário configurado como um setor de habitação verticalizada e comércios com as faixas adjacências tomadas predominantemente por condomínios fechados."*[128]

[128] GARREFA, F. **Relações entre a Expansão do Crédito Imobiliário no Brasil e o Desenvolvimento [In]Sustentado das Cidades [2000–2009]: O Caso de Ribeirão Preto-SP.** Artigo apresentado ao PLURIS – 2010 [4º Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável]. Universidade do Algarve|Faro|Portugal. Outubro de 2010. p.1-12. Disponível em: <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper260.pdf>. Acesso em out/2012. p.4-5. **Negritos** da pesquisa.

Perímetro dos Subsetores Pesquisados:
CENTRAL
SUL-3, SUL-4, SUL-7, SUL-9 e SUL-10.

Perímetro dos outros Subsetores Sul:
SUL-1, SUL-2, SUL-5, SUL-6 e SUL-8.

Local de Implantação dos:
RIBEIRÃO SHOPPING [1981 I SUL-5]; e
SHOPPING SANTA ÚRSULA [1999 I CENTRAL].

Loteamentos Aprovados na região Sul de Ribeirão Preto:

De 1920 a 1929:
HIGIENÓPOLIS = 22/12/1923 [CENTRAL E SUL-1]
SANTA CRUZ (VL.) = 14/11/1925 [SUL-3]

De 1930 a 1939:
QUINTA DA ALVORADA = 10/12/1937 [SUL-10]

De 1940 a 1949:
SUMARÉ (JD.) = 25/02/1948 [SUL-1]
ACLIMAÇÃO (JD.) = 02/02/1949 [SUL-1]

De 1950 a 1959:
AMÉRICA (JD.) = 04/12/1950 [SUL-1 e SUL-2]
EUROPA (JD.) = 24/04/1952 [SUL-1 e SUL-2]
ANA MARIA (VL.) = 29/10/1953 [SUL-5]
ALTO DA BOA VISTA = 12/05/1954 [SUL-1 e SUL-5]
AMERICANO (JD.) = 21/07/1954 [SUL-2]
IRAJÁ (JD.) = 17/12/1954 [SUL-2 e SUL-3]
SÃO LUIZ (JD.) = 31/08/1955 [SUL-2]
EUGÊNIA (JD.) = 12/11/1957 [SUL-1]
CALIFÓRNIA (JD.) = 05/11/1959 [SUL-5]

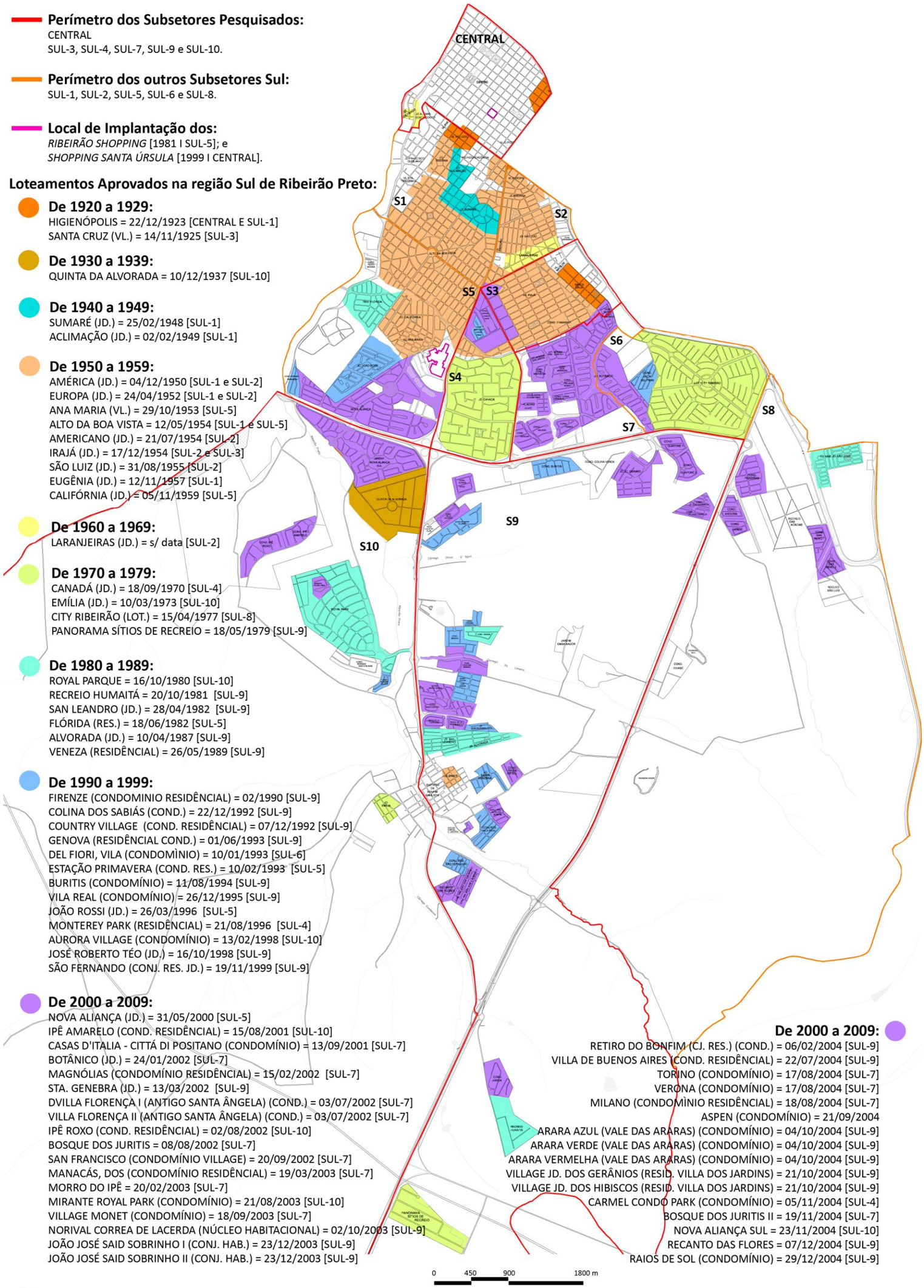
De 1960 a 1969:
LARANJEIRAS (JD.) = s/ data [SUL-2]

De 1970 a 1979:
CANADÁ (JD.) = 18/09/1970 [SUL-4]
EMÍLIA (JD.) = 10/03/1973 [SUL-10]
CITY RIBEIRÃO (LOT.) = 15/04/1977 [SUL-8]
PANORAMA SÍTIOS DE RECREIO = 18/05/1979 [SUL-9]

De 1980 a 1989:
ROYAL PARQUE = 16/10/1980 [SUL-10]
RECREIO HUMAITÁ = 20/10/1981 [SUL-9]
SAN LEANDRO (JD.) = 28/04/1982 [SUL-9]
FLÓRIDA (RES.) = 18/06/1982 [SUL-5]
ALVORADA (JD.) = 10/04/1987 [SUL-9]
VENEZA (RESIDÊNCIAL) = 26/05/1989 [SUL-9]

De 1990 a 1999:
FIRENZE (CONDOMINIO RESIDÊNCIAL) = 02/1990 [SUL-9]
COLINA DOS SABIÁS (COND.) = 22/12/1992 [SUL-9]
COUNTRY VILLAGE (COND. RESIDÊNCIAL) = 07/12/1992 [SUL-9]
GENOVA (RESIDÊNCIAL COND.) = 01/06/1993 [SUL-9]
DEL FIORI, VILA (CONDOMÌNIO) = 10/01/1993 [SUL-6]
ESTAÇÃO PRIMAVERA (COND. RES.) = 10/02/1993 [SUL-5]
BURITIS (CONDOMÍNIO) = 11/08/1994 [SUL-9]
VILA REAL (CONDOMÍNIO) = 26/12/1995 [SUL-9]
JOÃO ROSSI (JD.) = 26/03/1996 [SUL-5]
MONTEREY PARK (RESIDÊNCIAL) = 21/08/1996 [SUL-4]
AURORA VILLAGE (CONDOMÍNIO) = 13/02/1998 [SUL-10]
JOSÉ ROBERTO TÉO (JD.) = 16/10/1998 [SUL-9]
SÃO FERNANDO (CONJ. RES. JD.) = 19/11/1999 [SUL-9]

De 2000 a 2009:
NOVA ALIANÇA (JD.) = 31/05/2000 [SUL-5]
IPÊ AMARELO (COND. RESIDÊNCIAL) = 15/08/2001 [SUL-10]
CASAS D'ITALIA - CITTÁ DI POSITANO (CONDOMÍNIO) = 13/09/2001 [SUL-7]
BOTÂNICO (JD.) = 24/01/2002 [SUL-7]
MAGNÓLIAS (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 15/02/2002 [SUL-7]
STA. GENEBRA (JD.) = 13/03/2002 [SUL-9]
DVILLA FLORENÇA I (ANTIGO SANTA ÂNGELA) (COND.) = 03/07/2002 [SUL-7]
VILLA FLORENÇA II (ANTIGO SANTA ÂNGELA) (COND.) = 03/07/2002 [SUL-7]
IPÊ ROXO (COND. RESIDÊNCIAL) = 02/08/2002 [SUL-10]
BOSQUE DOS JURITIS = 08/08/2002 [SUL-7]
SAN FRANCISCO (CONDOMÍNIO VILLAGE) = 20/09/2002 [SUL-7]
MANACÁS, DOS (CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL) = 19/03/2003 [SUL-7]
MORRO DO IPÊ = 20/02/2003 [SUL-7]
MIRANTE ROYAL PARK (CONDOMÍNIO) = 21/08/2003 [SUL-10]
VILLAGE MONET (CONDOMÍNIO) = 18/09/2003 [SUL-7]
NORIVAL CORREA DE LACERDA (NÚCLEO HABITACIONAL) = 02/10/2003 [SUL-9]
JOÃO JOSÉ SAID SOBRINHO I (CONJ. HAB.) = 23/12/2003 [SUL-9]
JOÃO JOSÉ SAID SOBRINHO II (CONJ. HAB.) = 23/12/2003 [SUL-9]



De 2000 a 2009:
RETIRO DO BONFIM (CJ. RES.) (COND.) = 06/02/2004 [SUL-9]
VILLA DE BUENOS AIRES (COND. RESIDÊNCIAL) = 22/07/2004 [SUL-9]
TORINO (CONDOMÍNIO) = 17/08/2004 [SUL-7]
VERONA (CONDOMÍNIO) = 17/08/2004 [SUL-7]
MILANO (CONDOMÌNIO RESIDÊNCIAL) = 18/08/2004 [SUL-7]
ASPEN (CONDOMÍNIO) = 21/09/2004
ARARA AZUL (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
ARARA VERDE (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
ARARA VERMELHA (VALE DAS ARARAS) (CONDOMÍNIO) = 04/10/2004 [SUL-9]
VILLAGE JD. DOS GERÂNIOS (RESID. VILLA DOS JARDINS) = 21/10/2004 [SUL-9]
VILLAGE JD. DOS HIBISCOS (RESID. VILLA DOS JARDINS) = 21/10/2004 [SUL-9]
CARMEL CONDO PARK (CONDOMÍNIO) = 05/11/2004 [SUL-4]
BOSQUE DOS JURITIS II = 19/11/2004 [SUL-7]
NOVA ALIANÇA SUL = 23/11/2004 [SUL-10]
RECANTO DAS FLORES = 07/12/2004 [SUL-9]
RAIOS DE SOL (CONDOMÍNIO) = 29/12/2004 [SUL-9]

N

FIGURA 64: Mapa da Região Sul do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para os Loteamentos que a compõem e que foram aprovados entre as décadas de 1900 e 2009.

De modo geral, pode-se afirmar que houve uma atuação incisiva do setor imobiliário com relação a esta região da cidade [vetor de crescimento *Sul-Sudeste*], sobretudo, a partir da construção do complexo *Ribeirão Shopping*, no sentido de promover e edificar um conjunto de empreendimentos vinculados a usos diversos [habitação, comércio, serviços, misto, institucional privado, áreas de lazer, entre outros], relacionados à ocupação e atendimento da elite local.

> *"O Ribeirão Shopping foi inaugurado na década de 1980, em um momento de sensível aumento no número de shoppings centers implantados no país. [...].* ***Com grande poder de atração, o Ribeirão Shopping foi implantado em meio a uma região cuja renda*** **per capita** ***anual se situava em torno de cinco mil dólares e que possuía em média 1 automóvel para cada 4 habitantes*** [nas décadas de 1990 e 2000]. *Atende atualmente a uma população estimada em quatro milhões de habitantes, residentes em cerca de duzentas cidades, contidas em um raio de influência que atinge inclusive regiões do estado de Minas Gerais. Inaugurado em 1981, o Ribeirão Shopping, não só foi o primeiro shopping center instalado em Ribeirão Preto, como um dos primeiros do Brasil. Seu empreendimento coincide com a fase de expansão dos shopping centers por algumas regiões – especialmente pelo interior do estado de São Paulo –, iniciada no início da década de 1980. A inauguração do Ribeirão Shopping também caracteriza o momento em que grupos empresariais começaram a investir maciçamente no setor, abrindo cadeias de shopping centers nas regiões mais atraentes."*[129]

Para compreender esta questão, no caso da zona *Sul*, elaborou-se um panorama de seu desenvolvimento urbano diretamente vinculado aos setores imobiliário, financeiro e comercial, referente aos últimos 30 anos:

- O empreendimento *Ribeirão Shopping*, edificado no subsetor *SUL-5*, modificou substancialmente as investidas do setor para a região, elevando substancialmente os preços dos terrenos localizados no seu entorno [*Jardim Califórnia*, *Vila Ana Maria* e *Jardim Canadá*].

> *"O Ribeirão Shopping nasceu não como um empreendimento isolado, mas como integrante de uma cadeia de shopping centers que dispunha não só de grande capital, mas de "knowhow" na escolha da localização e no planejamento do "mix". A escolha do local já levava em conta a previsão de terras para expansão futura, conceito que começava a se difundir pelo Brasil. A localização também o diferenciava dos shoppings centers paulistanos implantados até ali. Ao contrário destes últimos, que se inseriam em regiões já urbanizadas, o Ribeirão Shopping foi instalado em uma área pertencente à fazenda Nova Aliança, portanto na zona rural da cidade. Apesar disso, a área era acessível através da Avenida Presidente Vargas – importante eixo viário da zona sul – e se situava a menos de um quilômetro do anel viário.* ***Pode-se considerar sua localização como bem sucedida, pois conciliava diversos fatores tais como o preço bem mais baixo da terra na zona rural, a proximidade do centro da cidade [apenas quatro quilômetros] e do anel viário e sua inserção no vetor sul da cidade que, em 1981, dava sinais claros de expansão."***[130]

Atualmente em sua quinta expansão, o grupo *Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.* iniciou a construção de 150 novas lojas, 2 hotéis de alto padrão [a rede de hotelaria *IBIS*, por exemplo], 1 *aparthotel* de mesmo padrão, 2 edifícios corporativos [o *Ribeirão Preto Office Tower*, por exemplo], 1 centro de convenções, 4 edifícios habitacionais e o *Centro Profissional Ribeirão Shopping*, edifício destinado ao uso de escritórios cujo volume geral de vendas [VGV] está estimado em 80,3 milhões

---

[129] Idem. **O Ribeirão Shopping e suas quatro expansões: um retrato da evolução dos espaços e estratégias utilizadas pelos shoppings centers brasileiros.** Artigo apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2004. p.1-11. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/depprojeto/labcom/produtos/2004_garrefa_ribeiraoshopping.pdf>. Acesso em out/2012. p.4. **Negritos** da pesquisa.

[130] Idem. Ibidem. p.5. **Negritos** da pesquisa.

de reais. Todo este complexo recebeu investimentos de ordens distintas no valor de 750 milhões de reais[131]. Também foi no *Ribeirão Shopping* que a loja *Daslu* instalou sua primeira unidade do interior do estado, em agosto de 2012[132].

Em contrapartida ao impacto urbano gerado, o grupo *Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*, cumprindo acordos com a Prefeitura Municipal, iniciou um conjunto de intervenções para melhoria local: a adequação viária do cruzamento entre as avenidas *Presidente Vargas* e *Professor João Fiúsa* foi o primeiro deles, dado o aumento do fluxo de veículos na região. Além desse, já estão previstas as ampliações das avenidas *Coronel Fernando Ferreira Leite* e *Brás Olaia Acosta* até a avenida *Caramuru* [adequação de 2 Km de via] e do novo edifício que abrigará o Terminal Rodoviário da cidade, localizado na zona Sul[133].

- Um novo complexo de comércio, gastronomia e lazer foi inaugurado em 2008 no subsetor *SUL-5* de Ribeirão Preto: o *Mercadão da Cidade*, empreendimento da *Stéfani Nogueira Construtora*. O mesmo já possui uma valorização imobiliária de 20% desde a inauguração: os boxes de lojas que foram vendidos a partir de 95 mil reais, atualmente, alcançaram um valor de mercado de 120 mil reais[134].
- Algumas filiais de hipermercados, tais como as do grupo *Savegnago*, *Carrefour* e *Pão de Açúcar* também se instalaram na região. Este último, além da loja edificada entre os subsetores *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7* [em 2010, na avenida *Professor João Fiúsa* – vide **FIGURA 40**], investiu em uma primeira

---

[131] Para compreender melhor esta questão, ver:
OLIVON, B. **Multiplan inicia torre de escritórios no interior de SP.** In: Portal da Revista EXAME-Editora Abril. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/multiplan-inicia-torre-escritorios-interior-sp-596791/>. Acesso em: out/2012.

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. **Centro Profissional Ribeirão Shopping: Projeto privilegia sinergia com RibeirãoShopping.** In: Portal da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. Disponível em: <http://www.multiplan.com.br/main.jsp?lumChannelId=4991829415AC54340115B9AB1EB430A4&box=11>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe empresários do Grupo Multiplan que anunciam investimentos de R$ 750 milhões.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 22 de Junho de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=18814>. Acesso em: out/2012.

GARCIA, L. **Shoppings de Ribeirão ganharão mais 100 lojas.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 22 de Julho de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=18814>. Acesso em: out/2012.

REVISTA REVIDE VIP. **Na direção certa: Prolongamento da avenida Presidente Vargas é apontado como o caminho natural do desenvolvimento urbano para o eixo Ribeirão Preto-Bonfim Paulista.** In: Portal da Revista Revide VIP. Ribeirão Preto. 06 de Junho de 2012. Disponível em: <http://www.revide.com.br/imovel/na-direcao-certa/>. Acesso em: out/2012.

[132] Para compreender melhor esta questão, ver:
YAMADA, G. **Daslu assume espaço no Ribeirão Shopping na próxima segunda-feira.** In: Portal da Empresa Jornalística Folha de São Paulo. Ribeirão Preto. 12 de Abril de 2012. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/ribeiraopreto/1074745-daslu-assume-espaco-no-ribeirao-shopping-na-proxima-segunda-feira.shtml>. Acesso em: out/2012.

[133] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Abertura do cruzamento da Presidente Vargas e João Fiúsa é liberado para a população.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 05 de Novembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=20305>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe empresários do Grupo Multiplan que anunciam investimentos de R$ 800 milhões em Ribeirão Preto.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 10 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=19679>. Acesso em: out/2012.

[134] Para compreender melhor esta questão, ver:
PITON, F. L. **Mercadão da Cidade valoriza vizinhos.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 18 de Fevereiro de 2008. Disponível em: <http://www.imobiliariapiramide.com.br/ribeirao-preto/Not%C3%83%C2%ADcias/Mercad%C3%A3o-da-Cidade-valoriza-vizinhos.-1525>. Acesso em: out/2012.

unidade do *Extra Supermercados* no subsetor *SUL-3* e em uma terceira unidade *Pão de Açúcar* localizada na avenida *Maurílio Biagi* [vetor *Sudeste*] e cujos investimentos quantificaram 5 milhões de reais. A estimativa é que a nova filial gere 150 novos empregos [diretos e indiretos] no município[135].

- A rede nacional de restaurantes *Ponto Chic* [de São Paulo] inaugurou uma unidade em 2011 no subsetor *SUL-1*, sob investimento inicial de 1,2 milhões de reais e gerando cerca de 50 novos empregos na cidade[136]. Já em 2012 no subsetor *SUL-4*, inaugurou-se a primeira unidade da rede alemã de restaurantes *Vapiano* no Brasil[137], [vide **FIGURA 36**].
- Concessionárias de veículos importados instalaram novas filiais na avenida *Wladimir Ferreira Meirelles* [subsetor *SUL-7*] ao longos dos últimos 8 anos. Dentre elas, podemos citar a concessionária *Eurobike*, revendedora das marcas *Audi*, *BMW*, *Chrysler*, *Dodge*, *Jaguar*, *Jeep*, *Land Rover*, *MINI*, *Porshe*, *RAM*, *Triumph*, *Volvo* e *Eurobike* e a nova loja da *Hyundai*, do grupo *Caoa*[138], [vide **FIGURAS 41**, **42** e **44**].
- No setor educacional, a *UNIP-Universidade Paulista* implantou seu *campus* no subsetor *SUL-5* em 1998. Próximo a ela ocorreu, em 2000, a implantação do *Colégio Objetivo* [voltado ao ensino médio e cursos pré-vestibulares]. Já a *FAAP-Fundação Armando Alves Penteado* investiu cerca de 8 milhões de reais na construção de um anexo ao edifício que atualmente disponibiliza cursos de pós-graduação *latu sensus* e extensão, também localizado no subsetor *SUL-5*[139].
- As agências bancárias estão cada vez mais deslocadas no sentido sul, principalmente nas proximidades da avenida *Professor João Fiúsa*. Como exemplo deste caso, tem-se as agências da categoria *Estilo*[140] do *Banco do Brasil*, implantadas no subsetor *SUL-1* [esquina da rua *Itatiaia* e

---

[135] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Rede de supermercados inaugura filial e gera cerca de 2.400 empregos diretos e indiretos.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 08 de Dezembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=23460>. Acesso em: out/2012.

[136] Para compreender melhor esta questão, ver:
GARCIA, L. **Ponto Chic inaugura unidade em Ribeirão Preto.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 01 de Agosto de 2011. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2011/08/01/ponto-chic-inaugura-unidade-em-ribeirao-preto.html>. Acesso em: out/2012.

[137] Para compreender melhor esta questão, ver:
RANGEL, J. **Giro: Ribeirão terá a 1ª unidade da rede Vapiano no Brasil.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 26 de Julho de 2012. Disponível em: <www.jornalacidade.com.br/sociais/giro/2012/07/26/giro-ribeirao-tera-a-1a-unidade-da-rede-vapiano-no-brasil.html>. Acesso em: out/2012.

[138] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita prestigia inauguração de empresa que gera 300 novos empregos na cidade.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 14 de Abril de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=21837>. Acesso em: out/2012.

[139] Para compreender melhor esta questão, ver:
JATOBÁ, D. **FAAP terá colégio de R$ 8 mi em Ribeirão.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 07 de Julho de 2000. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2010/07/07/faap-tera-colegio-de-r-8-mi-em-ribeirao.html>. Acesso em: out/2012.

[140] Para compreender melhor esta questão, ver:
"O Banco do Brasil Estilo é um conceito em relacionamento, desenvolvido para pessoas físicas de alta renda* e que oferece um atendimento personalizado, completa assessoria financeira, produtos e serviços diferenciados. [...]. *renda igual ou acima de R$ 6 mil ou investimentos [Fundos de Investimento, Depósitos a Prazo, Poupança, Previdência e Ações] a partir de R$ 100.000,00. Sujeito a aprovação cadastral e disponibilidade."
[BANCO DO BRASIL. **Estilo – Um Conceito de Relacionamento.** Disponível em:

avenida *Independência*] e na confluência entre os subsetores *SUL-1*, *SUL-2*, *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-5* [esquina da avenida *Presidente Vargas* com a *Professor João Fiúsa*][141].

- A parceria entre o grupo *Bild Desenvolvimento*, *Perplan Empreendimentos*, *CP Construplan* e o grupo de hotelaria *Posadas* anunciou a edificação do complexo imobiliário *Civitas Completo Sul*, composto por 2 hotéis [bandeiras *Caesar Business* e *One Hotels by Caesar Business*], 1 flat e 1 mall, cujos investimentos iniciais foram calculados em torno de 150 milhões de reais[142].
- Quanto aos serviços urbanos, uma nova subestação da *CPFL-Companhia Paulista de Força e Luz* foi instalada na região Sul, a qual acrescentará à demanda da cidade cerca de 7% de energia. A obra do novo edifício recebeu investimentos de ordens distintas conformando um total de 6,5 milhões de reais[143]. O *9º Grupamento de Bombeiros* de Ribeirão Preto anunciou o investimento de 2 milhões de reais em uma nova unidade de 5,8 mil m² a ser edificada no subsetor *SUL-3* da cidade, em terreno doado pela Prefeitura Municipal[144].
- No setor industrial, a multinacional *3M* [de origem norte-americana] inaugurou a produção de *Microesferas de Vidro Ocas – Glass Bubbles* – na industria localizada no subsetor *SUL-9* [Rodovia *Antônio Machado Sant'Anna*]. Foi a primeira empresa do ramo a desenvolver este tipo de produção na América Latina e a quinta a entrar em operação no mercado mundial. O resultado da produção são microesferas de vidro que, ao serem utilizadas com outros componentes [tais como resinas e cimento], elaboram substâncias mais resistentes e leves utilizadas pela indústria da construção civil, automotiva e até mesmo no setor de mineração[145].
- Sobre os usos habitacionais:

<http://www.bb.com.br/portalbb/page3,114,5683,6,1,1,1.bb?codigoNoticia=881&codigoMenu=1552>. Acesso em: jan/2013.].

[141] Para compreender melhor esta questão, ver:
CRUZ, D. M. **Banco do Brasil amplia foco na cana.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 24 de Março de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2012/03/24/banco-do-brasil-amplia-foco-na-cana.html>. Acesso em: out/2012.

[142] Para compreender melhor esta questão, ver:
TURATTI, P.; VERSIANI, M. **Investimentos na Zona Sul: O Civitas Complexo Sul – Hotels|Mall|Residence será erguido em uma das regiões mais desejadas da cidade.** In: Portal da Revista Revide VIP. Ribeirão Preto. 05 de Julho de 2012. Disponível em: <http://www.revide.com.br/capa/investimentos-na-zona-sul/>. Acesso em: out/2012.

[143] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita acompanha inauguração de subestação da CPFL na região Sul e destaca parceria e eficiência da empresa.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 27 de Fevereiro de 2010. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=13719>. Acesso em: out/2012.

[144] Para compreender melhor esta questão, ver:
ALCÂNTARA, W. **Bombeiro terá novo quartel na zona Sul.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 04 de Maio de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/cidades/2012/05/04/bombeiro-tera-novo-quartel-na-zona-sul.html>. Acesso em: out/2012.

[145] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Ribeirão Preto ganha nova fábrica da 3M.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 10 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=21227>. Acesso em: out/2012.

DA REPORTAGEM. **3M abre fábrica de R$ 22 milhões em Ribeirão.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 10 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2012/02/10/3m-abre-fabrica-de-r-22-milhoes-em-ribeirao.html>. Acesso em: out/2012.

INVESTE SÃO PAULO-AGÊNCIA PAULISTA DE PROMOÇÃO DE INVESTIMENTO E COMPETITIVIDADE. **3M monta fábrica para atender setor de petróleo e gás.** In: Portal da Investe São Paulo-Agência Paulista de Promoção de Investimento e Competitividade. 09 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.investe.sp.gov.br/noticias/lenoticia.php?id=16142&c=6&lang=1>. Acesso em: out/2012.

- Foram investidos 100 milhões de reais na construção do primeiro complexo de morfologia vertical denominado *mixing building* [composto por um edifício habitacional, um comercial e um *shopping center*] – o *Trio Ribeirão*, empreendimento da parceria do *Grupo WTB*, *LINDENCORP Incorporadora*, *Rossi Construtora e Incorporadora* e *Adolpho Lindenberg Construtora*, localizado na avenida *Presidente Vargas* [entre os subsetores *SUL-4* e *SUL-5*][146].
- Encontram-se diversos condomínios de alto padrão [principalmente de morfologia vertical] em construção – tanto na avenida *Wladimir Meirelles Ferreira* como na avenida *Professor João Fiúsa* [entre os subsetores *SUL-4* e *SUL-7*], a qual será prolongada até o distrito de Bonfim Paulista passando pelo subsetor *SUL-9*, já na terceira etapa de sua expansão[147].
- O grupo *Alphaville Urbanismo S.A.* iniciou as obras do empreendimento *AlphaVille Ribeirão Preto* em 2009, o qual ocupa uma gleba de 1.652.618 m² e é composto por: 3 loteamentos fechados de morfologia horizontal – *AlphaVille Ribeirão Preto-Fase 1*, *AlphaVille Ribeirão Preto-Fase 2* e *AlphaVille Ribeirão Preto-Fase 3* –, 80 lotes destinados ao comércio e serviços locais, um complexo esportivo [*AlphaVille Ribeirão Preto Club*] com piscinas, quadras, espaço *fitness*, e um complexo de lazer com espaço *goumert*, espaço *teen* e espaço *kids*, praças e áreas verdes de contemplação e reservas ecológicas de *Mata Atlântica* encontradas no local.
- O *Vila do Golfe*, empreendimento da parceria entre a *Vila do Ipê Empreendimentos*, grupo *Iguatemi Empresa de Shopping Centers* e outros [tais como *SCOPEL*, *Cipasa Urbanismo*, *MAB Empreendimentos Imobiliários* do grupo *WTB*, grupo *WTB Negócios*, *Chemin Corp Incorporadora*, *Contart & Takano Arquitetos* e grupo *Liceu Albert Sabin*], é um dos maiores complexos imobiliários do interior paulista composto por: *Shopping Iguatemi Ribeirão Preto* [de 44.000 m²], 8 edifícios para usos comerciais, 9 edifícios para usos de escritório, 1 hotel, 1 centro de eventos [*Espaço Golf*], 1 campo de golfe [*Ipê Golf Club*], 1 escola de ensino fundamental I e II [*Liceu Albert Sabin*], 18 condomínios urbanísticos de morfologia vertical e 7 condomínios urbanísticos de morfologia horizontal [dos quais, 4 já encontram-se edificados: o *Ipê Roxo*, o *Ipê Amarelo*, o *Ipê Branco* e o *Quinta do Golfe*]. O chamado "*masterplan*" do empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal em 2010 e seus investimentos iniciais totalizaram um valor de 350 milhoes de reais[148].

---

[146] Para compreender melhor esta questão, ver:
GRUPO WTB; LINDENCORP INCORPORADORA; ROSSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA; ADOLPHO LINDENBERG CONSTRUTORA. **Tr!o Ribeirão.** Disponível em: <http://www.trioribeirao.com.br/>. Acesso em: out/2012.

[147] Para compreender melhor esta questão, ver:
ARAÚJO, H. **Zona Sul: A nova bilionária.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 14 de Novembro de 2009. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/cidades/2009/11/14/zona-sul-a-nova-bilionaria.html>. Acesso em: out/2012.

BRAVO INCORPORADORA. ***Mastar Plan* Avenida Fiúsa III.** Disponível em: <http://bravo.arq.br/projetos/master-plan-av-fiusa-iii.html>. Acesso em: jul/2010.

[148] Para compreender melhor esta questão, ver:
GARCIA, L. **Obra do Iguatemi em Ribeirão gera 1,6 mil vagas de emprego.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 24 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2011/09/24/obra-do-iguatemi-em-ribeirao-gera-16-mil-vagas-de-emprego.html>. Acesso em: out/2012.

- → Investidores do setor imobiliário anunciaram a edificação de mais 3 mil unidades habitacionais em 40.276 m² de área localizada no *Jardim Nova Aliança Sul*, subsetor *SUL-10*, principalmente ao longo da nova via que interliga o *Shopping Iguatemi Ribeirão Preto* ao loteamento fechado *Royal Park*. Já foram asfaltados 1.800 m desta avenida, restando apenas 800 m ainda sem asfalto. Ela fornece acesso, também, ao novo centro de eventos do grupo *Taiwan*[149].

O panorama exposto e a compreensão desse processo de conformação, expansão e setorização social – ao qual o vetor *Sul-Sudeste* de Ribeirão Preto está vinculado – delineia a estruturação histórica de uma composição urbana vinculada às dimensões econômicas do regime de *acumulação flexível*, particularmente às demandas dos setores financeiro e imobiliário [os valores de investimentos dos empreendimentos apresentados, por exemplo, são dados fundamentais que ratificam esta situação].

> *"A transformação da cidade em um produto imobiliário e sua consequente mercadorização é um aspecto consoante com a radicalização do capitalismo e também, [...], parte de uma equivocada política habitacional que se transformou em uma política para o financiamento imobiliário. Dentro dessa lógica, celebra-se o desenvolvimento e a pujança econômica da cidade, sem, no entanto, atentar-se para a falta de lógica do modelo, bem como para com seus impactos a médio e longo prazo nos mais diversos aspectos da sustentabilidade urbana."*[150]

Observa-se, portanto, a estruturação de uma morfologia conivente à ocupação segregacionista e voltada para uso e ocupação dos extratos econômicos de renda elevada, cuja implantação subsequente de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados [sobretudo a partir das décadas de 1990 e 2000 – vide **FIGURA 64**] é apenas mais um dado das dimensões mercadológicas que esta produção da cidade intensifica ao solo urbano.

Nesse ínterim, as dimensões das políticas-sociais ligadas à questão da habitação aparecem, então, como soluções focadas e paliativas. Tal como destaca Garrefa [2004], a questão habitacional e o planejamento urbano – temas amplamente discutidos nas reuniões da Constituinte de 1988 – aparecem, cada vez mais, subjugadas à gestão dos interesses imobiliários, fato verificado, por exemplo, na criação e flexibilização contínua de políticas de financiamento de imóveis em âmbito regional e nacional.

Mesmo para os extratos de renda elevada – os quais podem arcar financeiramente com uma qualidade urbana e arquitetônica, de certa maneira, diferenciada –, este tipo de produção da cidade reserva algumas ressalvas, caracterizadas, por exemplo, pela oferta de imóveis cujas áreas úteis e o projeto arquitetônico não correspondem [em metragem quadrada e qualidade espacial] ao valor monetário pago pelos terrenos|unidades autônomas. Os espaços urbanos, por sua vez, também apresentam soluções projetuais questionáveis, relacionadas apenas às noções de "ordem", "limpeza" e

---

[149] Para compreender melhor esta questão, ver:
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe grupo de empresários da construção civil que confirma empreendimento e apresenta obras de infraestrutura.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 09 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=19655>. Acesso em: out/2012.

[150] GARREFA, F. Op. Cit. 2004. p.8.

"embelezamento" [em oposição às áreas da cidade consideradas "caóticas"], ao invés de constituírem espacialidades de real qualidade urbana.

Além disso, a exacerbada oferta de imóveis, em contrapartida ao número de compradores, pode vir a desestabilizar a economia local a médio e longo prazo, com dimensões ainda nebulosas quanto à amplitude do alcance desta desestabilização econômica.

> *"Entre 2000 e 2009 a população de Ribeirão teve um acréscimo de 6.420 famílias, com renda acima de dez salários mínimos [faixa de renda a que se destinam os empreendimentos na região sul]. Por sua vez, quando plenamente adensados, os empreendimentos lançados [2000 – 2009] contemplarão espaço parar abrigar cerca de quinze mil famílias. Dessa forma, nota-se que a oferta de imóveis cresceu quase três vezes mais do que a população apta a comprá-los. [...]. Em outros países como os EUA e a Espanha, esse processo de financeirização da cidade por meio do crédito imobiliário esteve no cerne da crise econômica de 2008, com conseqüências bastante negativas para as cidades [Montalvo, 2008]. No entanto, no caso de Ribeirão Preto, os diversos setores sociais não parecem ter relacionado essa crise com o modelo de desenvolvimento em curso na cidade. O discurso adotado é o do triunfo econômico, ressaltando-se a geração de emprego e renda, além da beleza do lugar."*[151]

A tal estruturação histórica e compreensão desse processo de conformação, expansão e setorização social da zona Sul, segue o levantamento de campo que apresenta a dimensão e o universo composto pelas tipologias habitacionais pesquisadas, com destaque para as considerações finais a respeito de sua correlata produção urbana. Todavia, antes de seguir com a sistematização da coleta de dados, faz-se necessário compreender os processos de legitimação da conformação da zona Sul como uma área de alocação dos segmentos de alta renda e como o principal vetor de expansão de uso e ocupação da elite.

[151] Idem. Ibidem. p.8-9.

3.2.9. | O HISTÓRICO DAS LEGISLAÇÕES URBANAS E AS DEFINIÇÕES DO PLANO DIRETOR DE 1995 PARA A ZONA SUL

A primeira lei que regulamentou a ocupação e o uso de solo da zona Sul foi a *nº 411*, de 1955. Por ela, determinava-se que existiria apenas o uso estritamente residencial nos loteamentos que, na época, localizavam-se nas proximidades das avenidas *Nove de Julho*, [vide **FIGURA 65**]. Seis anos após a aprovação desta primeira regulamentação, a *Lei nº 1.119* [de 1961] foi aprovada, permitindo a existência de comércios e serviços [tais como padarias, drogarias, mercearias, bares e restaurantes] nas vias de fluxo intenso desses bairros.

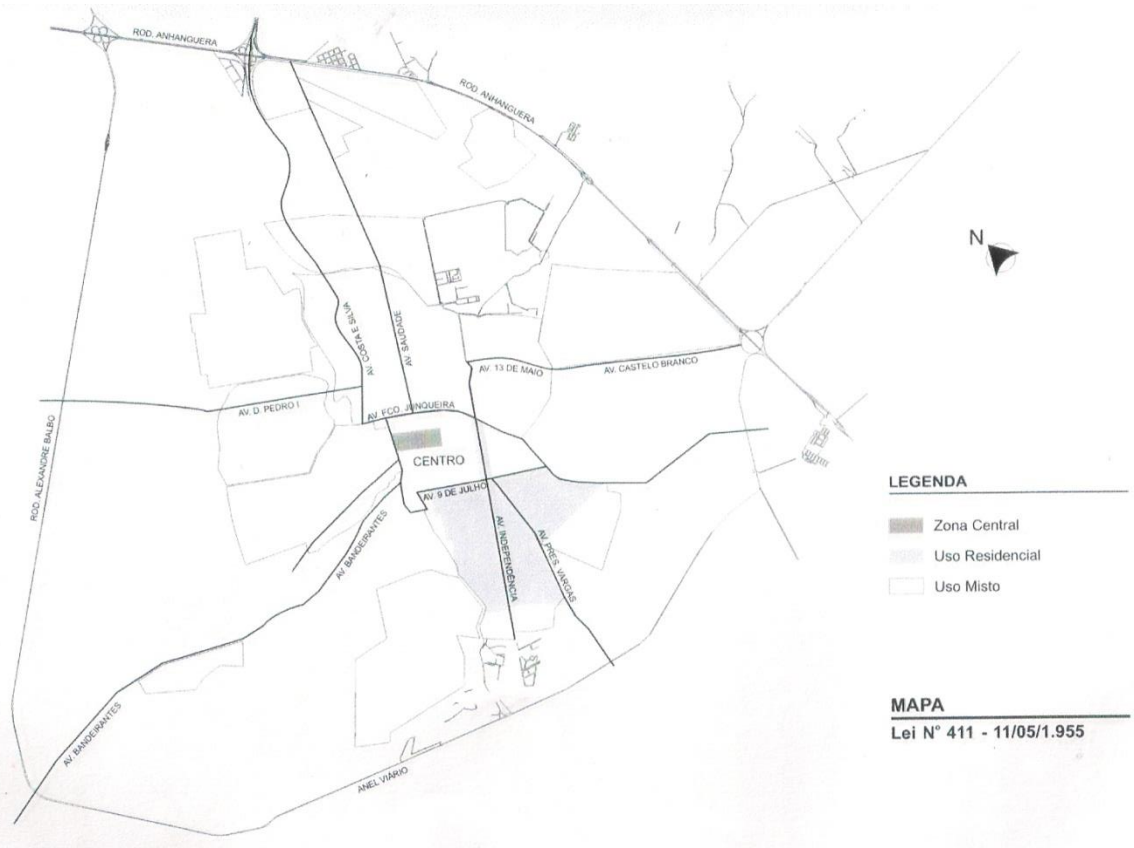


FIGURA 65: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação de *Lei n° 411*, de 11 de maio de 1955, pelo pela Prefeitura Municipal.

A *Lei nº 1.845*, de 1966, ratificou a possibilidade de instalação de estabelecimentos comerciais, ampliando a implantação dos mesmos para lotes voltados às vias de circulação local. Naquele mesmo ano, a *Lei nº 863* [de 1966] aprovou a implantação de mais uma série de loteamentos de uso estritamente residencial em regiões lindeiras à avenida *Presidente Vargas*, ampliando os limites da área urbana do município. Em 1967, a *Lei nº 1.993* determinou que os loteamentos recentemente conformados na zona Sul poderiam, também, abrigar usos comerciais e de serviços – novamente observa-se uma flexibilização das regulamentações, com a fundamentação de ampliar o atendimento à população residente no local.

Em 1977, o governo municipal aprovou a *Lei nº 3.349*, cuja determinação principal era a alteração do uso de solo das principais vias de fluxo intenso localizadas na zona Sul, tais como a *Nove de Julho*, a

Independência e a *Presidente Vargas*. Elas passaram a abrigar comércios, serviços e equipamentos vinculados ao setor financeiro, em sua maioria, agências bancárias e, portanto, acabaram por ser denominadas como "eixos" de atividades terciárias e financeiros, [vide **FIGURA 66**].

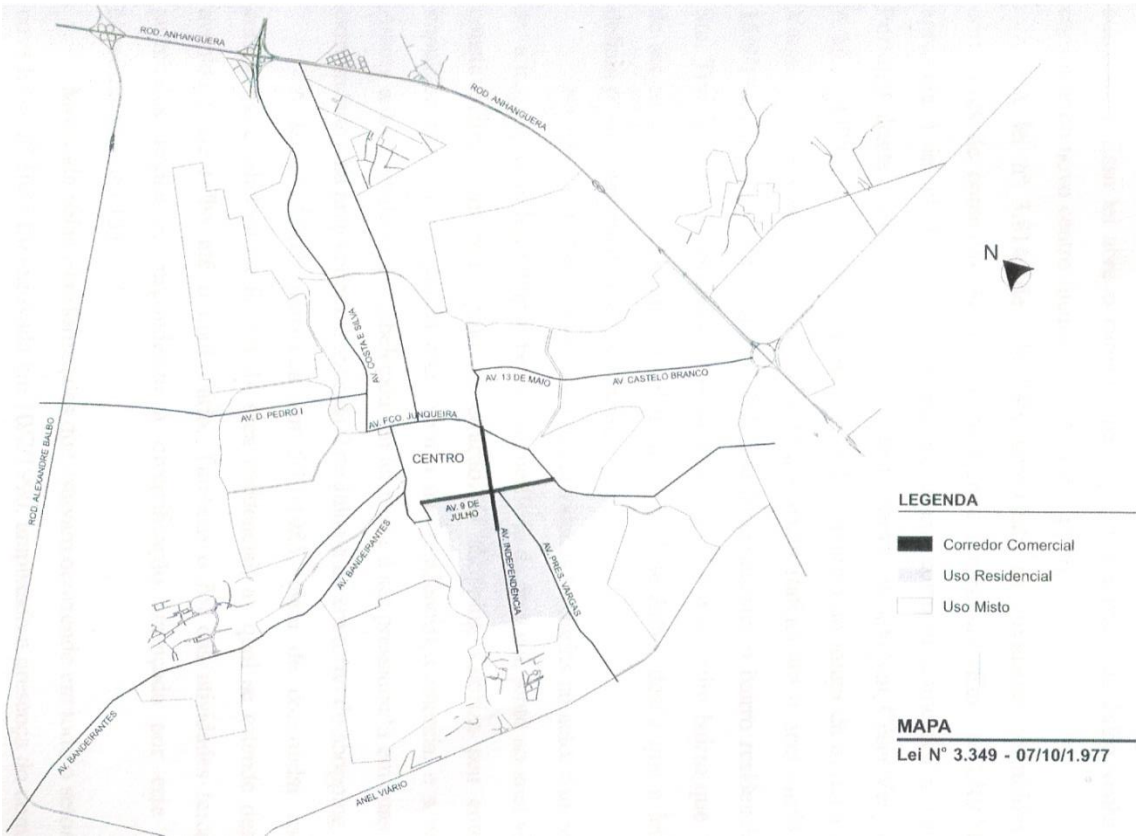


FIGURA 66: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Lei nº 3.349*, de 07 de outubro de 1977, pela Prefeitura Municipal.

No ano de 1983, a lei *nº 4.375* ampliou a extensão da avenida *Presidente Vargas* até as proximidades do contorno sul do *Anel Viário* [cerca de 10 Km de via asfaltada], tornando todos os loteamentos lindeiros a esta via passíveis do uso misto. Dois anos depois, a *Lei nº 4.709* [aprovada em 1985] regulamentou a abertura de loteamentos nas proximidades do contorno sul do *Anel Viário*, [vide **FIGURA 67**]. Foram ambas as leis que forneceram subsídio, por exemplo, à ocupação efetiva dos loteamentos encontrados no entorno do complexo *Ribeirão Shopping*, edificado desde 1981, já que até a década de 1980, mesmo os loteamentos aprovados para o vetor *Sul-Sudeste* desde os anos 1960 possuíam, ainda, uma escassa população local.

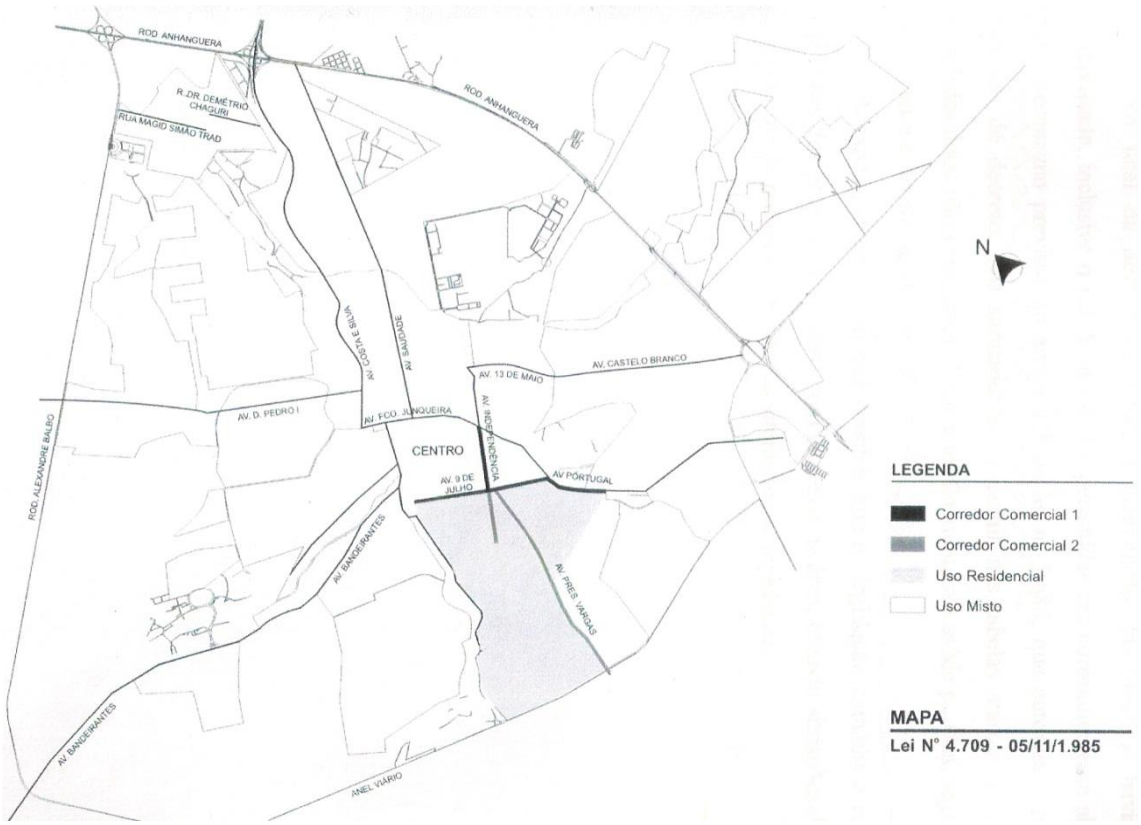


FIGURA 67: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Lei n° 4.709*, de 05 de novembro de 1985, pela Prefeitura Municipal.

Entretanto, apenas com a *Lei nº 5.685*, de 1990, alterou-se por completo o uso de solo da zona Sul, ampliando os "eixos" de atividades terciárias para avenidas como a *Itatiaia*, *Senador César Vergueiro*, *Portugal* e *Chile*, no entremeio dos bairros que antes admitiam apenas o uso estritamente residencial, [vide **FIGURA 68**].

FIGURA 68: Peça gráfica que representa as principais determinações [e alterações] no parcelamento, uso e ocupação do solo da zona Sul de Ribeirão Preto, vinculadas à aprovação da *Leiº 5.685*, de 20 de fevereiro de 1990, pela Prefeitura Municipal.

Todas estas leis promoveram certo controle sobre a conformação e o adensamento urbano da zona Sul, todavia ainda careciam de determinações ligadas ao planejamento urbano voltado ao crescimento da cidade para longo prazo. O Plano Diretor de Ribeirão Preto delineou-se, assim, como uma regulamentação que buscava tratar dessas questões.

No ano de 1995 foi aprovada a *Lei nº 501*, a qual implementava o Plano Diretor Participativo do município. Entretanto, a necessidade de aprovação imediata desta lei, dado a obrigatoriedade de sua existência para cidades com população igual ou maior que 20 mil habitantes[152], resultou em determinações genéricas para a cidade. Para suprir a falta de detalhamento de tal regulamentação, um conjunto de leis complementares àquele texto foi aprovado, apenas, ao longo da década de 2000. Dentes elas, estão:

- A *Lei nº 1.616*, de 2004, que instituiu o **Código do Meio Ambiente**, dispôs sobre o Sistema Municipal de Administração da Qualidade, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso

[152] Conforme o ***Capítulo II – da Política Urbana***, **da Constituição da República Federativa do Brasil**, de 1988:
Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. [...].
[REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF. Senado Federal. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: mar/2010. **Negritos** da Pesquisa.].

Adequado dos Recursos Naturais, sobre os instrumentos da Política Ambiental e estabeleceu normas gerais para a administração da Qualidade Ambiental do município;

- A Lei nº 2.157, de 2007, que dispôs sobre o **Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** no município [cujos Mapas estão disponibilizados no **ANEXO 4** desta dissertação];
- A Lei nº 2.158, de 2007, dispôs sobre o **Código de Obras** do município; e
- A Lei nº 2.204, de 2007, dispôs sobre o **Plano Viário** do município.

> *"O Plano Diretor aprovado em 1995 teve suas leis complementares aprovadas lentamente, deixando desamparada a cidade dos instrumentos da política urbana. O código ambiental foi aprovado em 2004 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo apenas em 2007. Mesmo assim, são legislações defasadas em relação a essa expansão imobiliária desenfreada."*[153]

É importante ressaltar que em 2010, a lei sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foi reelaborada, sendo aprovada em janeiro de 2012 sob a denominação *Lei Complementar nº 2.505* [cujos Mapas estão disponibilizados no **ANEXO 5** desta dissertação]. Suas adequações estão, sobretudo, voltadas às demandas de um planejamento municipal recente ligado aos interesses do setor imobiliário.

Discutiremos, nesse momento, os aspectos que o Plano Diretor [vide **ANEXO 2**], a *Lei Complementar nº 2.197* [Mapas – vide **ANEXO 3**] e a *Lei Complementar nº 2.505* [Mapas - vide **ANEXO 5**] conferiram aos subsetores de análise da pesquisa.

Quanto ao Macro Zoneamento Municipal [Mapa – vide **ANEXO 5**], definiu-se que as áreas da região Sul localizadas internamente ao perímetro urbano comporiam a *Zona de Urbanização Preferencial* [*ZUP*]. Por sua vez, as áreas externas ao perímetro urbano conformariam a *Zona de Urbanização Controlada* [*ZUC*]. Dessa forma, enquanto os subsetores *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7* localizam-se na região:

> *"composta por áreas dotadas de infra-estrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas; incluindo as áreas internas ao Anel Viário, exceto aquelas localizadas nas áreas de afloramento do arenito Botucatu-Pirambóia, as quais fazem parte da Zona de Urbanização Restrita* – os subsetores *SUL-9* e *SUL-10* conformam-se no local composto *por áreas dotadas de condições geomorfológicas adequadas, mas com infra-estrutura urbana insuficiente, incluindo as faixas externas ao Anel Viário Contorno Sul e Anel Viário Contorno Norte onde são permitidas densidades demográficas baixas e médias."*[154]

Vale ressaltar que, mais recentemente, os grandes empreendimentos imobiliários denominados complexos de múltiplos usos, tais como o *AlphaVille Ribeirão Preto-Fases 1, 2 e 3* [aprovado em 2009] e o *Vila do Golfe* [aprovado em 2010] localizam-se no subsetor *SUL-10* – além de outros 49 condomínios urbanísticos e loteamentos fechados implantados neste subsetor e no *SUL-9*. O impacto de tais empreendimentos no local é evidente, particularmente no que tange a expansão da cidade e elevação no adensamento de pessoas e fluxos para áreas além do que atualmente se constitui como perímetro urbano [ou *Zona de Urbanização Preferencial*]. E se *a Zona de Urbanização Controlada* é caracterizada

---

[153] Idem. Ibidem. p.10-11.

[154] PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.505, de 17 de Janeiro de 2012.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33955>. Acesso: jan/2012.

por uma insipiência na qualidade [ou mesmo inexistência] de infraestrutura urbana, os gastos para com sua adequação tornam-se mais uma evidência do vultoso investimento feito na região, notadamente advindo do setor privado da economia. Neste processo, nota-se uma conivência dos órgãos públicos, sob a forma de flexibilização das regulamentações previstas para a área, a fim de atender às demandas deste mercado imobiliário.

Quanto ao Zoneamento Urbano Municipal [Mapa – vide **ANEXO 5**] , a região Sul foi subdividida em 10 subsetores com especificações para o parcelamento, a ocupação e o uso de solo de cada um deles – nota-se que sublinhados estão os novos usos de solo aprovados pela *Lei Complementar nº 2.505*:

- Nos subsetores *SUL-1* e *SUL-2* localizam-se áreas de uso misto II [AUM-2], com a *"instalação de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 [um]"* e predominantemente residenciais [APR], *"destinadas a habitações unifamiliares, onde são permitidas atividades não residenciais que não causem incômodos ao seu entorno, [...]"*[155];
- **No *SUL-3*, áreas de uso misto II [AUM-2];**
- **No *SUL-4*, áreas estritamente residenciais [AER],** *"destinadas a habitações unifamiliares, onde somente serão permitidas atividades comerciais nos locais e nas modalidades determinadas pelo memorial descritivo do loteamento, se houver, devidamente registrado em cartório de imóveis. São compostas pelos loteamentos de chácaras ou sítios registrados em cartório de imóveis como residenciais e|ou de recreio, pela área delimitada pela Avenida Professor João Fiúsa, Rua Capitão Adelmo Norberto da Silva, Avenida Mariana Pedroso de Almeida, Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite e seu futuro prolongamento e pela Avenida Independência, e pelos seguintes loteamentos: Ribeirânea Glebas A, B, C e D; City Ribeirão; Jardim Canadá; Jardim Califórnia; Royal Park; Jardim Universitário [antigo Jardim Recreio]; Condomínio Balneário [conhecido como Chácaras Recreativas]; Quinta da Alvorada; Cidade Universitária; Jardim Santa Luzia; Jardim Itaú; Jardim Itaú Mirim; Área residencial do loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha"*[156]**, e regiões de uso misto II [AUM-2];**
- No *SUL-5*, áreas de uso misto II [AUM-2], estritamente residenciais [AER] e predominantemente residenciais [APR];
- No *SUL-6*, áreas estritamente residenciais [AER] e de uso misto II [AUM-2];
- **No *SUL-7*, áreas de uso misto II [AUM-2];**
- No *SUL-8*, áreas de uso misto II [AUM-2], de uso industrial III [AID-3] que *"destinam-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à implantação das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, classificadas com índice de risco ambiental até 2,0 [dois], exceto aquelas que possam causar infiltração de efluentes no subsolo, atingindo o lençol freático ou o Aquífero Guarani, que produzam efluentes gasosos, nocivos à saúde e bem estar das populações, ou que possam influir nas operações do aeroporto"*[157], predominantemente residenciais [APR] e estritamente residenciais [AER];
- **No *SUL-9*, áreas de uso misto II [AUM-2], de uso misto I [AUM-1], as quais** *"destinam-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à implantação daqueles cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, ainda contenham fatores incômodos, em relação às demais atividades*

[155] Idem. Ibidem.

[156] Idem. Ibidem.

[157] Idem. Ibidem.

urbanas, classificadas com índice ambiental até 1,5 [um e meio]"[158]**, de uso industrial III [AID-3] e estritamente residenciais [AER];**

- **E no *SUL-10*, áreas de uso misto II [AUM-2], estritamente residenciais [AER] e de uso misto I [AUM-1].**

Quanto à delimitação de Áreas Especiais do Município [Mapa - vide **ANEXO 5**] , tem-se para o[s] subsetor[es]:

- *SUL-1* e *SUL-2*: Área Especial do Boulevard [ABV], *"composta por áreas de uso misto destinadas a expansão de atividades comerciais e de prestação de serviços"*[159], Áreas Especiais Predominantemente Residenciais [APR] e trechos de Áreas de Uso Misto;
- ***SUL-3*: Áreas de Uso Misto.**
- ***SUL-4*: Áreas Especiais Estritamente Residenciais [AER] e Áreas de Uso Misto.**
- *SUL-5*: Áreas de Uso Misto, Áreas Especiais Estritamente Residenciais [AER], Áreas Especiais de Interesse Social I [AIS-1], *"compostas por assentamentos informais ou loteamentos com residência destinadas à população de média e baixa renda, sujeitas à recuperação urbanística e à regularização fundiária"*[160], Área Especial do Boulevard [ABV] e trechos de Áreas Especiais para Parque Urbano [AEPU].
- *SUL-6*: Áreas Especiais Estritamente Residenciais [AER] e Áreas de Uso Misto.
- ***SUL-7*: Áreas de Uso Misto.**
- *SUL-8*: Áreas de Uso Misto, Áreas onde não é permitido o uso residencial – conforme o artigo 9º da *Lei Complementar nº 2.157* –, Áreas Especiais Predominantemente Residenciais [APR] e trechos de Áreas Especiais para Parque Urbano [AEPU], *"composto por áreas propícias à implantação de parques urbanos, notadamente as Áreas de Proteção Permanente e os remanescentes de vegetação natural, mediante parceria, permuta, doação ou compra, inclusive através do direito de preempção, por parte do Município, e que deverão ser objeto de legislação específica"*[161].
- ***SUL-9*: Áreas de Uso Misto, Áreas Especiais de Interesse Social II [AIS-2] que** *"são áreas desocupadas, propícias ao uso residencial, onde se incentiva a produção de moradia para a população de média e baixa renda ou de habitações de interesse social"*[162]**, Áreas Especiais Estritamente Residenciais [AER], Áreas Especiais de Interesse Social I [AIS-1], Áreas Especiais de Bonfim Paulista [ABP],** *"composta pelo núcleo urbano central daquele Distrito, integrante do patrimônio histórico do Município"*[163], **e trechos de Áreas Especiais para Parque Urbano [AEPU].**
- ***SUL-10*: Áreas de Uso Misto, Áreas Especiais Estritamente Residenciais [AER], Áreas Especiais de Interesse Social I [AIS-1], Áreas Especiais de Bonfim Paulista [ABV] e Áreas Especiais para Parque**

[158] Idem. Ibidem.

[159] Idem. Ibidem.

[160] Idem. Ibidem.

[161] Idem. Ibidem.

[162] Idem. Ibidem.

[163] Idem. Ibidem.

Urbano [AEPU], principalmente no entorno da *Mata de Santa Tereza* – reserva ecológica local com resquícios de *Mata Atlântica*.

Verifica-se, portanto, uma readequação de determinações da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo que visaram à regulamentação de usos existentes, porém [até 2012] irregulares, tais como o misto para áreas estritamente residenciais nas regiões adjuntas [e que fornecem os mais variados serviços urbanos] aos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados que proliferaram na cidade ao longo da década de 2000. Além disso, pode-se afirmar que:

> *"As legislações se ressentem de instrumentos mais eficazes para a recuperação da mais valia fundiária, bem como para a reparação ou prevenção de danos ambientais oriundos da ocupação do território. Também não contemplam o planejamento na utilização dos recursos naturais, bem como a consecução de aspectos mais amplos da qualidade de vida. Pode se afirmar dessa forma, que o planejamento urbano em Ribeirão Preto nesta década de 2010 está à deriva, nas mãos de empreendedores imobiliários, o que vai de encontro aos interesses dispostos no Plano Diretor Municipal cujos objetivos são a disposição de uma cidade socialmente mais justa e sustentável."*[164]

Os próprios loteamentos urbanos que admitiram barreiras físicas e|ou elementos que operam para a vigilância do local [muros, cercas elétricas, câmeras, etc.], compondo o que se denominou por *loteamento fechado*, obtiveram a regulamentação apenas com a aprovação da *Lei Complementar nº 2.462*, de 2011 [vide **ANEXO 4**]. Tal aprovação foi ratificada pela *Lei Complementar nº 2.505*, isto é, efetivamente regularizada após 16|17 anos de aprovação do Plano Diretor Municipal.

[164] GARREFA, F. Op. Cit. 2004. p.10-11.

4. | CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO: CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE A CONFIGURAÇÃO DA ZONA SUL DE RIBERÃO PRETO

Por tudo que foi exposto, identifica-se nos 10 subsetores que compõem a região Sul do município de Ribeirão Preto uma urbanização relativamente recente, que se inicia em meados da década de 1950 e evolui timidamente até a década de 1980: ao longo desses 40 anos somente 20 loteamentos foram aprovados pelo poder público municipal e, então, implantados, [vide **FIGURAS 64** e **69**]. Apenas a partir da década 1990 e, sobretudo, dos anos 2000 em diante, ocorreu uma ocupação efetiva dos loteamentos já criados e, paralelamente, a proliferação de novos parcelamentos de glebas de antigas fazendas da zona rural municipal, localizadas ao sul da cidade, [vide **FIGURAS 64** e **69**].

As demandas advindas do crescimento populacional do município – vinculado à oferta de empregos urbanos e a franca expansão econômica de Ribeirão Preto ao longo do século XX – tornaram-se as principais justificativas dos gestores imobiliários para explicar as iniciativas de realização dos parcelamentos e ocupações ao sul do quadrilátero central.

Fato é que o processo de urbanização desta região da cidade – analogamente ao que ocorreu nas metrópoles brasileiras, tais como no vetor Sudoeste de São Paulo e na zona Sul do Rio de Janeiro, – estava atrelado à proposição de novos loteamentos a serem ocupados pelos segmentos populacionais de renda média e alta.

Nesse ínterim, o aumento populacional verificado a partir dos anos 1950 e 1960 na zona urbana de Ribeirão Preto e a popularização da região central foram identificados à questão da degradação. Grosso modo, conforme Villaça [1978, 1998] e Singer [1979], os centros antigos das cidades brasileiras passaram a ser vistos, neste período, como locais decadentes, para onde se destinavam não apenas os extratos sociais de renda inferior, mas também todo tipo de uso marginal das cidades. Mesmo que esta situação seja mais pejorativa do que real, foi inevitável ocorrer uma desfuncionalização das áreas centrais dessas cidades [incluindo o caso de Ribeirão Preto], o que efetivou uma desvalorização monetária de seus lotes e unidades autônomas.

Simultaneamente ao quadro descrito, as ações do segmento imobiliário ganharam maior representatividade com a oferta de novas áreas para uso e ocupação dos extratos de renda elevada. As reestruturações próprias do regime de *acumulação flexível* da economia, principalmente após a crise econômica da década de 1970 [e sua superação], potencializaram a realização de aplicações de capital em investimentos de diversas ordens, incluindo os destinados ao setor imobiliário. Desta maneira, a questão da propriedade do solo passou a ser uma temática primordial nas discussões que relacionavam a produção de espacialidades urbanas ao "universo" dos negócios.

As alterações econômicas advindas dos anos 1970, portanto, tiveram repercussões nos territórios urbanos. Tendo em vista que as cidades são *loci* que buscam estruturar e organizar os fluxos de produção e consumo da formação social capitalista, é compreensível [e até mesmo, esperado], que a

estrutura e a forma urbanas respondam às dinâmicas do regime econômico. Tais respostas, de modo geral, são sentidas de maneiras diversas e em tempos distintos conforme o lugar ao qual se vinculam, entretanto pode-se afirmar que o processo identificado ocorreu em âmbito internacional, com particularidades relevantes para o caso brasileiro.

A crise que atingiu a economia nacional, advinda desde os anos 1970, agravou-se ainda mais na década de 1980 – período em que o governo local enfrentou não apenas uma reformulação econômica profunda, mas também uma reordenação política relacionada ao fim do governo militar [autoritarista], transitando para o modelo democrático de governo.

A hiper-inflação sentida em todos os países da América Latina aliou-se à instabilidade política do período de transição de governos e, uma das soluções imediatas para obtenção de capital, principalmente a partir da década de 1990, foi a atração de investimentos privados [externos] através das privatizações dos bens públicos e dos serviços de infraestrutura urbana.

Foi a partir dessa época [anos 1990] que, também, implementaram-se os modelos de intervenções urbanas baseadas nas chamadas "parcerias público-privadas". Por eles, a união dos interesses de ambas as instâncias veiculavam a efetivação de projetos de melhoria da qualidade dos espaços urbanos [e de sua infraestrutura] ao patrocínio das empresas privadas, que disponibilizariam o capital necessário à realização das propostas. Como não poderia ser diferente, tal produção fundamentou-se sob uma visão econômica|especulativa que passou a subverter, inclusive, as questões inerentes ao *Planejamento Urbano* local – que tratavam [ou, ao menos, deveriam tratar] da qualidade de vida oferecida aos cidadãos, bem como do acesso à terra urbana – subjugando-as ao *Planejamento de Mercado*.

Tal como afirmou Otília Arantes [2001], a problemática identificada nesta categoria de planejamento refere-se ao fato de ele se conectar exclusivamente [ou de forma mais contundente] às expectativas e necessidades do mercado e, então, gerar um desenho urbano tributário da iniciativa privada, demasiadamente vinculado à questão do valor monetário do solo, à renda da terra e que se isenta, por exemplo, das dimensões políticas, sociais e culturais que conformam [junto à economia] o todo da formação social.

Se após as guerras mundiais a questão da reestruturação [econômica e física] adveio do Planejamento Econômico, pode-se destacar que sua articulação aos chamados *Estados de Bem Estar Social* [na Europa e Estados Unidos] e *Estados Centralizadores* [na América Latina como um todo e, portanto, no Brasil] geraram um conjunto de políticas sociais relevantes, produzindo, na época, experiências bem sucedidas. Contudo, à reformulação econômica dos anos 1970 seguiu a articulação à doutrina Neoliberal, cujos produtos sociais e urbanos não apresentam nenhum valor verificável além do monetário.

A questão habitacional que no caso brasileiro sempre esteve relacionada à necessidade de redução do *déficit* de moradias, insere-se na atual conjuntura imobiliária como meio para o desenvolvimento da economia. Principalmente a partir da segunda metade da década de 1990 e junto à estabilização

econômica sentida no país, a política habitacional passou a ser utilizada como "alavanca" da economia, particularmente ligada aos setores imobiliário e da construção civil. O principal resultado de tal "política" [imobiliária, mais do que habitacional] foi a desarticulação dos planos relativos à expansão urbana. Desse modo, as cidades passaram a crescer seguindo modelos de urbanizações dispersas, cujos deslocamentos de pessoas e bens geraram uma série de problemas relativos ao trafego de veículos e à mobilidade urbana, além do aumento com gasto energético e da poluição local.

Além disso, este modelo de dispersão de espaços na cidade intensificou os processos de abandono ou subutilização de áreas tradicionais da cidade, salientou a existência de uma segregação sócio-espacial e promoveu uma construção sequencial de empreendimentos que, se ainda não superaram, podem vir a superar as demandas locais – com desdobramentos negativos para a economia nacional.

Imersos ao contexto apresentado, as áreas das cidades destinadas à ocupação e ao uso exclusivo da elite, representadas no trabalho pelos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão, apresentam-se como produtos desta lógica e, simultaneamente, espacialidades que a estimulam – particularmente porque colaboram com a especialização econômica dos tecidos urbanos e sua consequente segregação.

Como já enunciado na introdução desta dissertação, a produção de empreendimentos imobiliários alheios a uma concepção urbana normatizada – ao planejamento da expansão das cidades, por exemplo – acarreta uma forma urbana fragmentada, em muitos aspectos, diversa da cidade pré-existente e que é visualmente ilustrada por um "mosaico" de loteamentos, geralmente, disformes e dispersos.

No caso específico da cidade de Ribeirão Preto, a zona Sul como um todo e, principalmente, os subsetores elencados como objetos de estudos [*SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*] apresentam-se como exemplos desta lógica de produção urbana vinculada à primazia dos interesses imobiliários, cuja oferta de empreendimentos se faz de modo ininterrupto. O panorama de ascensão do segmento imobiliário na cidade [aliado aos setores comerciais e de financiamento] pode ser verificado, por exemplo, pela genérica mostra disponibilizada no capítulo 3.2.8 deste trabalho, a respeito dos vultosos investimentos fornecidos aos empreendimentos imobiliários já efetuados [e que ainda serão executados] na região sul de Ribeirão Preto.

Além deles, o número de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados implantados nesta mesma região da cidade, bem como a existência de novos projetos condominiais para as zonas Sul e Leste do município, denunciam uma produção urbana vinculada primordialmente às demandas econômicas. Sobre o amplo espectro das formas de moradia classificadas como condomínio e loteamento fechados, seguem os mapas da situação dos subsetores analisados ao longo da pesquisa de mestrado, [vide **FIGURAS 69**, **70**, **71, 72**, **73** e **74**].

Pelo mapa da **FIGURA 69**, por exemplo, verifica-se a conformação gradual dos subsetores sul desde a década de 1950. Nele observamos, também, a proliferação de empreendimentos habitacionais a partir dos anos 2000: a grande maioria desses implantados sob a forma de *condomínio urbanístico* e|ou *loteamento fechado* de alto padrão.

Como já informado anteriormente, somadas as quantidades dos empreendimentos nos 05 subsetores pesquisados, tem-se um quadro de 120 complexos de alto padrão compondo a zona Sul da cidade, implantados nas áreas *Urbana* e *de Expansão Urbana* municipais. Pelos mapas disponibilizados nas **FIGURAS 70**, **71**, **72**, **73** e **74**, podem-se verificar o padrão de implantação disperso dos mesmos, bem como suas dimensões gerais e morfologias em cada um dos subsetores estudados.

Ao montante de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados apresentados pelos mapas e listagens das imagens citadas, somam-se os dados específicos coletados junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sobre os processos de sua aprovação, [vide **ANEXO 1**]. Destes, vale destacar as datas de aprovação dos empreendimentos e a densidade populacional bruta apresentada pelos mesmos, que ratificam não apenas sua relação com as demandas econômicas da atual etapa do modo de produção capitalista – orientada pelo regime de *acumulação flexível* – como também os baixos índices populacionais de ocupação destes modelos de moradia urbana e alto poder financeiro dos moradores – articulação de fatos que ilustra a segregação social que já faz parte do ideário de projeto e publicidade de tais empreendimentos.

FIGURA 69: Mapa do município de Ribeirão Preto | São Paulo | Brasil; com destaque para a localização do perímetro dos subsetores *CENTRAL*, *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* e dos Loteamentos aprovados na cidade entre 1900 e 2009.

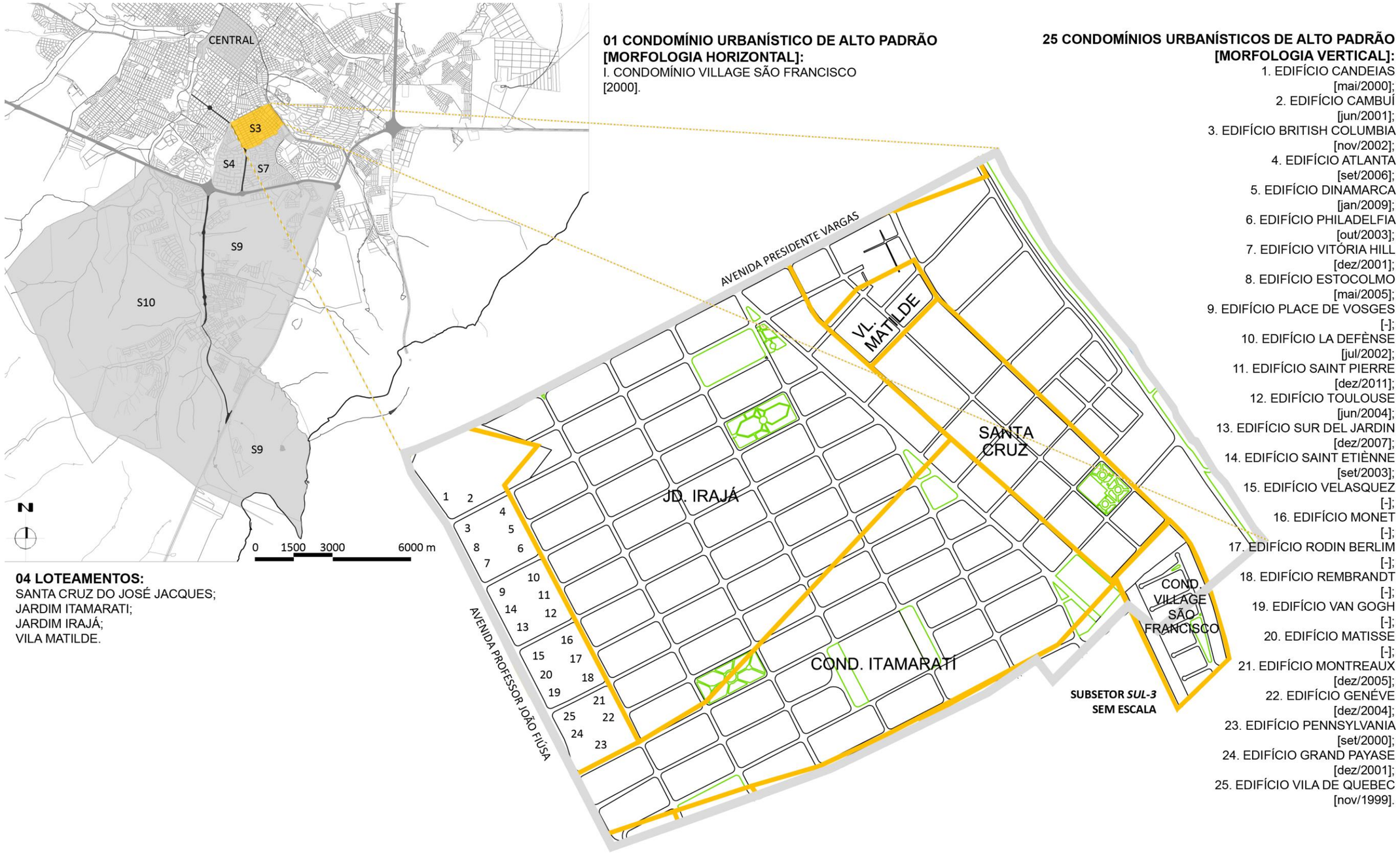


FIGURA 70: Mapa do subsetor *SUL-3* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.

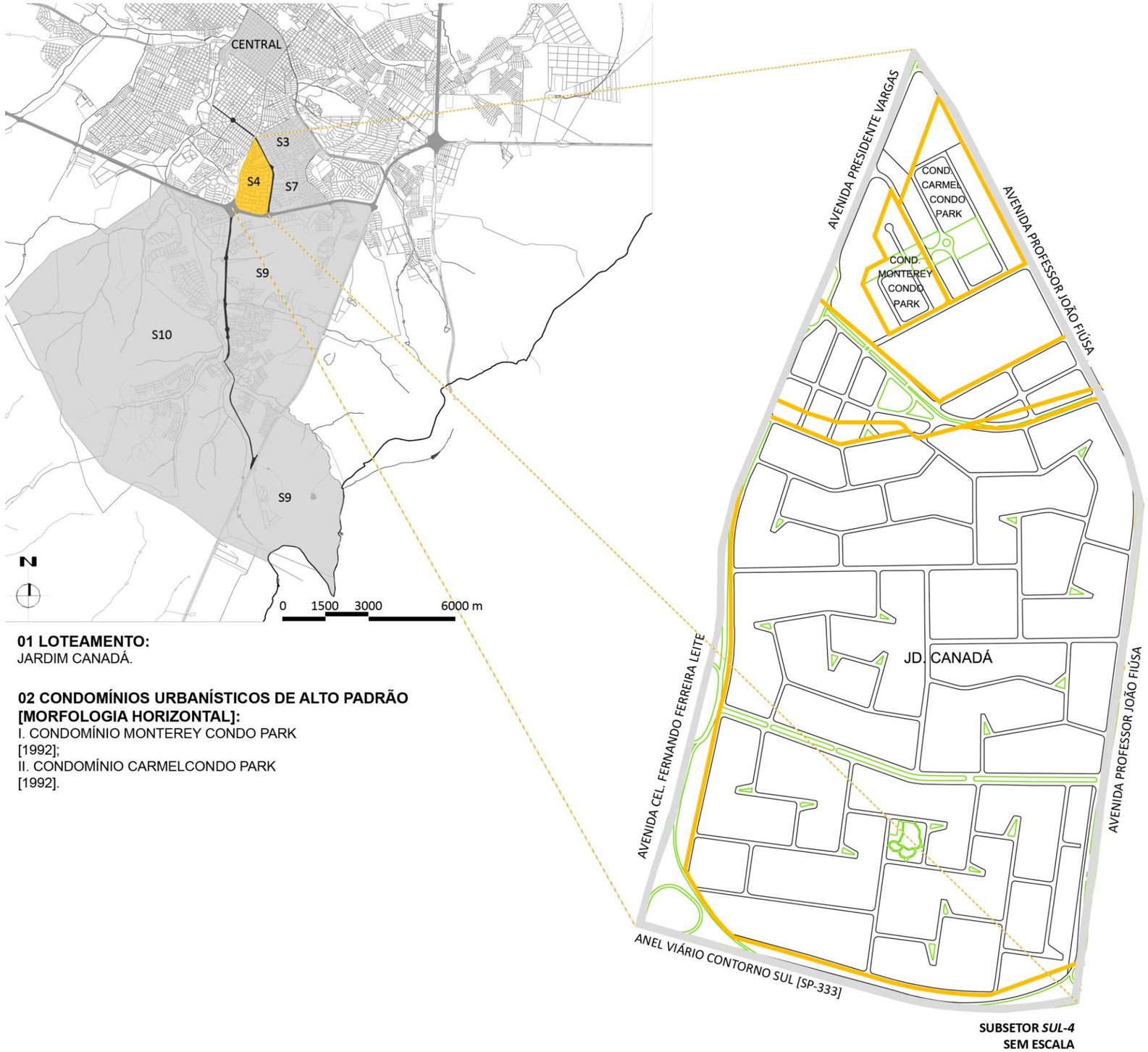
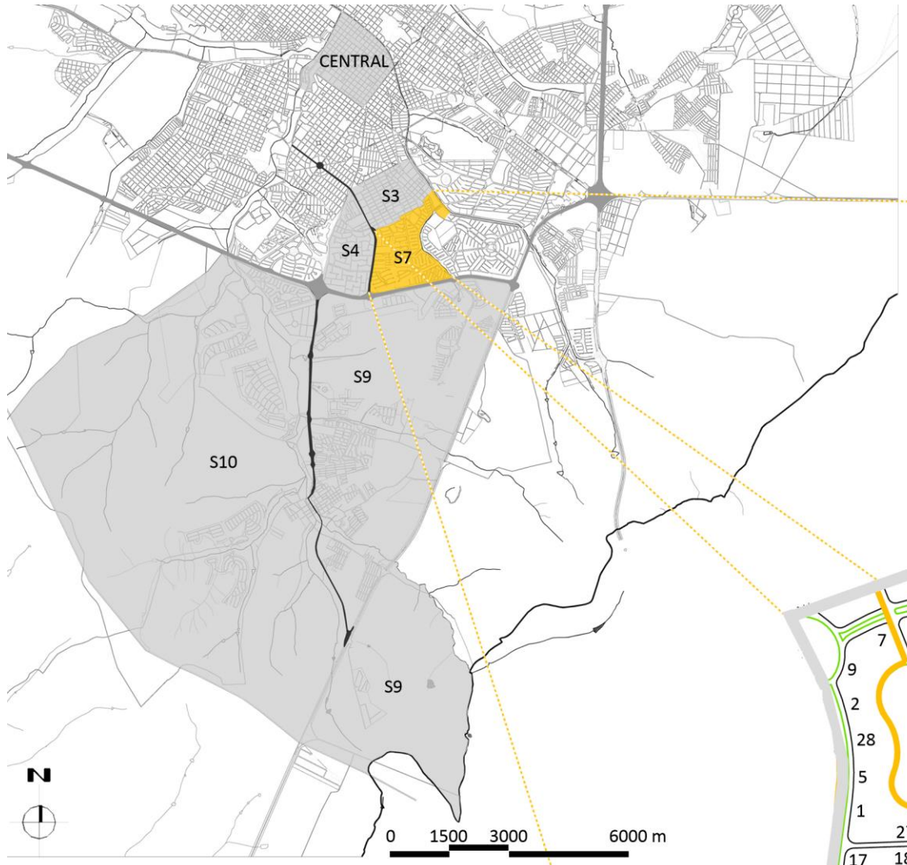


FIGURA 71: Mapa do subsetor *SUL-4* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.



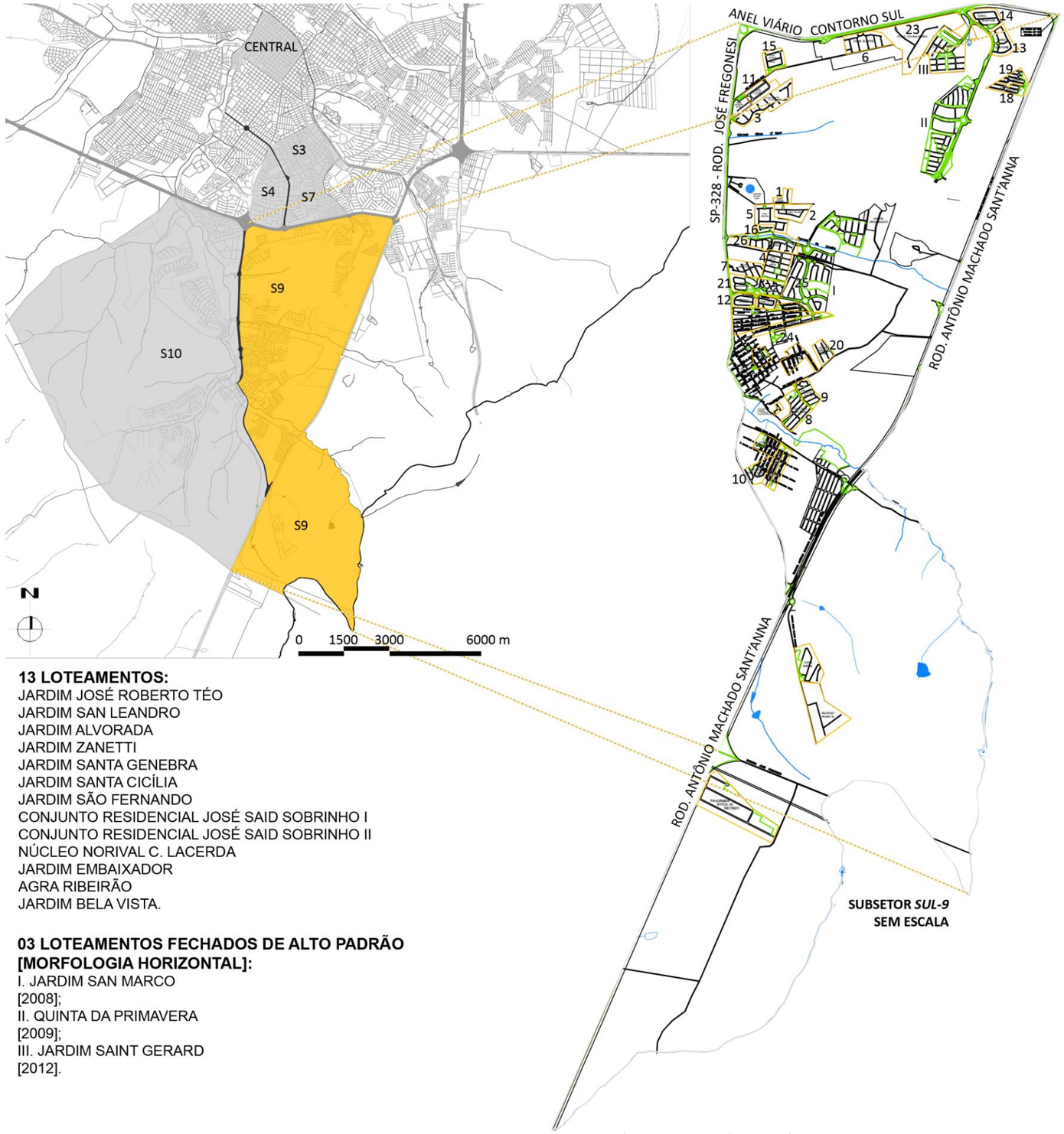
03 LOTEAMENTOS:
JARDIM BOTÂNICO [PARTE];
BOSQUE DOS JURITIS I;
BOSQUE DOS JURITIS II.

01 LOTEAMENTO FECHADO:
RESIDENCIAL MIRANTE MORRO DO IPÊ*
[2003].

11 CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
I. CONDOMÍNIO CITTÁ DI POSITANO [2002];
II. CONDOMÍNIO DAS MAGNÓLIAS [2003];
III. CONDOMÍNIO VILLAGE MONET [2003];
IV. CONDOMÍNIO DOS MANACÁS [2003];
V. CONDOMÍNIO VERONA [2004];
VI. CONDOMÍNIO MILANO [2004];
VII. CONDOMÍNIO TORINO [2004];
VIII. CONDOMÍNIO TERRA BRASILIS [2004];
IX. CONDOMÍNIO SAN DIEGO I [2006];
X. CONDOMÍNIO SAN DIEGO II [2006];
XI. CONDOMÍNIO SAN DIEGO III [2006].

38 CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA VERTICAL]:
1. EDIFÍCIO JATAÍ CONDOMINIUM [nov/2004];
2. DOPPIO SPAZIO [dez/2006];
3. EDIFÍCIO CIDADE DE PETRÓPOLIS* [out/2007];
4. EDIFÍCIO SEQUÓIA [mai/2008];
5. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORMANDIE [dez/2008];
6. EDIFÍCIO LUMIÈRE [2010];
7. EDIFÍCIO NORUEGA [mai/2010];
8. EDIFÍCIO PORTES DU SOLEIL [jul/2010];
9. BLUE NOTE FIUSA [jul/2010];
10. EDIFÍCIO CIDADE DE LISBOA* [ago/2011];
11. PORTO BÚZIOS CONDO CLUB [02 TORRES – set/2011];
12. ECOLIFE JARDIM BOTÂNICO [02 TORRES – jun/2012];
13. EDIFÍCIO MANHATTAN RESIDENCE [02 TORRES – ago/2012];
14. STUTTIGART [jul/2012];
15. BELLA VISTA EDIFÍCIO [ago/2012];
16. EDIFÍCIO CIDADE DE MADRID* [nov/2012];
17. EDIFÍCIO GRAND PRIVILÈGE [EM CONSTRUÇÃO – dez/2012];
18 EDIFÍCIO TRIOMPHE [EM CONSTRUÇÃO – jun/2013];
19. GRAND RAYA [EM CONSTRUÇÃO – 04 TORRES – dez/2013];
20. ED. CIDADE DE LONDRES* [EM CONSTRUÇÃO – dez/2013];
21. EDIFÍCIO PROMENADE [EM CONSTRUÇÃO – dez/2013];
22. EDIFÍCIO BERLIM [EM CONSTRUÇÃO – mar/2014];
23. EDIFÍCIO URBAN [EM CONSTRUÇÃO – jul/2014];
24. ED. AMSTERDAN [EM CONSTRUÇÃO – out/2014];
25. ED. EVEREST RESIDENCIAL [EM CONSTRUÇÃO – mar/2015];
26. EDIFÍCIO L'ERMITAGE RESÉRVE [EM CONSTRUÇÃO – jun/2015];
27. EDIFÍCIO VIA FRATTINA [-];
28. EDIFÍCIO L'ESSENCE [-];
29. EDIFÍCIO FRANKFURT [-];
30. EDIFÍCIO HYDEPARK [EM CONSTRUÇÃO].

FIGURA 72: Mapa do subsetor *SUL-7* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.

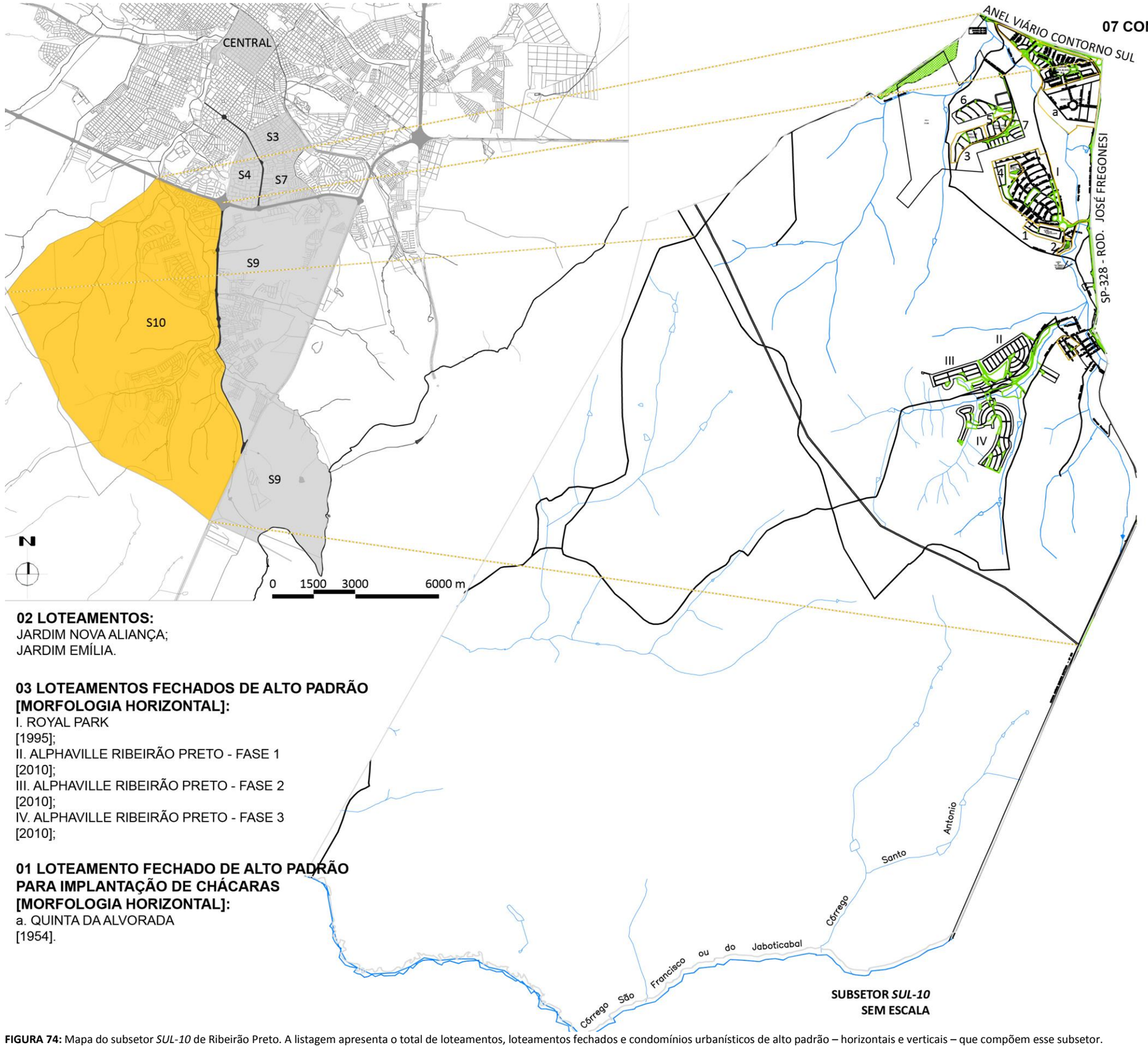


13 LOTEAMENTOS:
JARDIM JOSÉ ROBERTO TÉO
JARDIM SAN LEANDRO
JARDIM ALVORADA
JARDIM ZANETTI
JARDIM SANTA GENEBRA
JARDIM SANTA CICÍLIA
JARDIM SÃO FERNANDO
CONJUNTO RESIDENCIAL JOSÉ SAID SOBRINHO I
CONJUNTO RESIDENCIAL JOSÉ SAID SOBRINHO II
NÚCLEO NORIVAL C. LACERDA
JARDIM EMBAIXADOR
AGRA RIBEIRÃO
JARDIM BELA VISTA.

03 LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
I. JARDIM SAN MARCO
[2008];
II. QUINTA DA PRIMAVERA
[2009];
III. JARDIM SAINT GERARD
[2012].

26 CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
1. CONDOMÍNIO VENEZA
[1989];
2. CONDOMÍNIO FIRENZE
[1990];
3. CONDOMÍNIO COUNTRY VILLAGE
[1992];
4. CONDOMÍNIO COLINA DOS SABIÁS
[1992];
5. CONDOMÍNIO GÊNOVA
[1993];
6. CONDOMÍNIO BURITIS
[1994];
7. SANTA HELENA
[1994];
8. CONDOMÍNIO VILLA REAL
[1995];
9. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTO DO BONFIM
[2001];
10. CONDOMÍNIO RECANTO DAS FLORES
[2001];
11. CONDOMÍNIO VILLA VICTÓRIA
[2001];
12. CONDOMÍNIO SANTA ÂNGELA [ANTIGO VILLA FLORENÇA I]
[2002];
13. CONDOMÍNIO GUAPORÉ 2
[2003];
14. CONDOMÍNIO GUAPORÉ 1
[2003];
15. CONDOMÍNIO VILLA DE BUENOS AIRES
[2004];
16. CONDOMÍNIO ARARA VERMELHA
[2004];
17. CONDOMÍNIO ARARA VERDE
[2004];
18. CONDOMÍNIO VILLAGE JARDIM DOS HIBISCUS
[2004];
19. CONDOMÍNIO JARDIM DOS GERÂNIOS
[2004];
20. CONDOMÍNIO RAIOS DE SOL
[2004];
21. CONDOMÍNIO SANTA MÔNICA I
[2006];
22. CONDOMÍNIO SANTA MÔNICA II
[2006];
23. CONDOMÍNIO COLINA VERDE
[2008];
24. CONDOMÍNIO TURMALINA
[2008];
25. CONDOMÍNIO VILA DOS PÁSSAROS
[2009];
26. CONDOMÍNIO ARARA VERDE
[2010].

FIGURA 73: Mapa do subsetor *SUL-9* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.



07 CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
1. CONDOMÍNIO BOSQUES DAS COLINAS [1981];
2. CONDOMÍNIO AURORA VILLAGE [1998];
3. CONDOMÍNIO IPÊ ROXO [2002];
4. CONDOMÍNIO MIRANTE ROYAL PARK [2003];
5. IPÊ AMARELO [2004];
6. IPÊ BRANCO [2007];
7. CONDOMÍNIO QUINTA DO GOLFE [EM PROCESSO DE APROVAÇÃO].

02 LOTEAMENTOS:
JARDIM NOVA ALIANÇA;
JARDIM EMÍLIA.

03 LOTEAMENTOS FECHADOS DE ALTO PADRÃO [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
I. ROYAL PARK [1995];
II. ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO - FASE 1 [2010];
III. ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO - FASE 2 [2010];
IV. ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO - FASE 3 [2010];

01 LOTEAMENTO FECHADO DE ALTO PADRÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE CHÁCARAS [MORFOLOGIA HORIZONTAL]:
a. QUINTA DA ALVORADA [1954].

FIGURA 74: Mapa do subsetor *SUL-10* de Ribeirão Preto. A listagem apresenta o total de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios urbanísticos de alto padrão – horizontais e verticais – que compõem esse subsetor.

Se faz mister apresentar, também, a valorização monetária promovida por este tipo de produção urbana para algumas regiões da cidade. Destaca-se, então, o caso da Avenida *Professor João Fiúsa*, a qual é classificada como exemplo de valorização imobiliária na cidade de Ribeirão Preto, e cujo solo urbano possui o maior valor monetário verificado desde o final da década de 1990.

O comparativo realizado na tabela abaixo mostra, portanto, o Valor Venal de alguns terrenos e imóveis localizados à margem de tal via pública, respectivamente, nos anos de 2001 e 2012 – de acordo com os documentos oficiais de cada ano sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis do Município.

TRECHO DA AVENIDA E SUBSETOR AO QUAL ELE PERTENCE	LOGRADOUROS DA **AVENIDA PROFESSOR JOÃO FIÚSA** – SENTIDO CENTRO-SUL: DA AVENIDA *PRESIDENTE VARGAS* ATÉ O *CONTORNO SUL DO ANEL VIÁRIO* [SP-333]	**VALORES VENAIS** PARA O **M²** DE TERRENOS E IMÓVEIS DA **AVENIDA PROFESSOR JOÃO FIÚSA**, CONTIDOS NA **PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE 2001 [R$]**	**VALORES VENAIS** PARA **O M²** DE TERRENOS E IMÓVEIS DA **AVENIDA PROFESSOR JOÃO FIÚSA**, CONTIDOS NA **PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE 2012 [R$]**	**TAXA DE VALORIZAÇÃO** DOS TERRENOS E|OU IMÓVEIS LISTADOS **[%]**
TRECHO DA AVENIDA *PROFESSOR JOÃO FIÚSA* QUE VAI DA AVENIDA *PRESIDENTE VARGAS* ATÉ O CRUZAMENTO VIÁRIO COM A AVENIDA *JOSÉ ADOLFO BIANCO MOLINA* E AVENIDA *WLADIMIR FERREIRA MEIRELLES* – **SUL-3 e SUL-4**	443 43 56	**187,50**	**1.423,93**	**659,43**
	443 43 63	**230,50**	**1.049,58**	**355,84**
	461 12 15	**165,00**	**1.748,64**	**959,78**
	461 12 14	**165,00**	**1.748,64**	**959,78**
	461 12 22	**64,50**	**1.142,92**	**1.671,97**
	461 12 35	**64,50**	**1.142,92**	**1.671,97**
	461 12 19	**64,50**	**1.142,92**	**1.671,97**
TRECHO DA AVENIDA *PROFESSOR JOÃO FIÚSA* QUE VAI DO CRUZAMENTO VIÁRIO COM A AVENIDA *JOSÉ ADOLFO BIANCO MOLINA* E AVENIDA *WLADIMIR FERREIRA MEIRELLES* AO *ANEL VIÁRIO CONTORNO SUL* [*SP-333*] – **SUL-4 e SUL-7**	443 43 89	**187,50**	**1.423,93**	**659,43**
	443 43 77	**187,50**	**1.423,93**	**659,43**
	443 43 96	**230,50**	**2.025,68**	**779,77**
	443 44 03	**230,50**	**2.025,68**	**779,77**
	443 44 11	**230,50**	**2.025,68**	**779,77**
	443 12 28	**230,50**	**2.025,68**	**779,77**
	443 12 36	**230,50**	**2.025,68**	**779,77**
	443 12 46	**165,00**	**2.025,68**	**1.127,68**
	443 12 54	**165,00**	**2.025,68**	**1.127,68**
	443 12 60	**64,50**	**2.025,68**	**1.150,42**

TABELA 2: Valorização monetária de terrenos e imóveis localizados na Avenida *Professor João Fiúsa*, vinculada à implantação contínua de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão na zona Sul da cidade, principalmente nos subsetores pesquisados [*SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10*].

Como se pode observar, os níveis de valorização dos preços do metro quadrado [m²] de terrenos e imóveis localizados às margens desta via pública, demostram o elevado padrão aos quais os empreendimentos dos subsetores *SUL-3*, *SUL-4* e *SUL-7* estão vinculados. Se o objetivo desta categoria de produção urbana é a obtenção de vantagens econômicas, certamente, tal meta pode ser considerada atingida.

Todavia, a ela somam-se problemáticas de grande impacto à cidade, tais como a edificação de empreendimentos além da real demanda local, a subutilização de terrenos e imóveis desta área para geração de dividendos – prática abusiva de especulação –, a hipervalorização do valor dos imóveis e do solo urbano, a segregação sócio-espacial, o abandono ou a subutilização de regiões tradicionais da cidade [o centro antigo, por exemplo], além da elevação de gastos energéticos [e poluentes] com os deslocamentos de pessoas e bens.

Vale ressaltar que a procura por moradias nos condomínios urbanísticos e|ou loteamentos fechados amplia-se cada vez mais e, atualmente, alcança extratos sociais das mais variadas faixas de renda – particularmente pelas facilidades ofertadas pelo mercado como a flexibilização dos procedimentos de obtenção de crédito e financiamento imobiliários, sobretudo vinculados às empresas bancárias.

O valor pago por uma unidade autônoma pode chegar a números exorbitantes, no entanto, não podemos esquecer a ilusão do crediário e, sobretudo, que a compra efetuada vai além do produto físico da residência unifamiliar: na atualidade, como já enunciado por esta dissertação, a economia não só se apropriou das dimensões estéticas e culturais, mas também propiciou que estas ganhassem uma autonomia, uma espécie de "vida própria". Desta maneira, a cultura passou a criar, por exemplo, estilos de vida que devem ser almejados, os quais, por sua vez, tornaram-se "produtos" a serem consumidos – dentre os quais a propriedade da moradia há muito desejada, conheceu um grande reforço.

O giro do capital é garantido a partir da oferta de tais "produtos" não necessariamente essenciais a todos, mas que são qualificados como de extrema importância. O foco não está no "produto" em si, mas na necessidade que a produção cultural cria em torno do elemento a ser consumido, seja este algo concreto ou abstrato: o estilo de vida que o condomínio ou loteamento privado oferta, por exemplo.

Pode-se afirmar que as reestruturações econômicas dos últimos quarenta anos introduziram novas técnicas de gestão do território que passaram a produzir novos modelos espaciais ligados às demandas do regime de *acumulação flexível* – nos termos em que definiu David Harvey [1993] – e uma das consequências desse processo é a retirada do estado das regulações sociais, inclusive no âmbito do território urbano, associando-o a completa liberdade do capital imobiliário.

Por fim, o que o estudo da expansão urbana de Ribeirão Preto indica é que os processos urbanos contemporâneos ampliam-se para o conjunto do território produtivo e, hoje, especulativo. Por vezes, imagina-se que a expansão do capital imobiliário restringe-se às grandes metrópoles ou localidades de turismo; por sua vez, o estudo de Ribeirão Preto demonstra o quão eles estão presentes e articulados à economia local e geral, cuja consequência, em grande parte, é a determinação não apenas da expansão, mas da forma urbana da cidade.

5. | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCÂNTARA, W. **Bombeiro terá novo quartel na zona Sul.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 04 de Maio de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/cidades/2012/05/04/bombeiro-tera-novo-quartel-na-zona-sul.html>. Acesso em: out/2012.

ALCÂNTARA, W. **Valor do Metro Quadrado Varia de R$10 a R$3 mil em Ribeirão Preto**. In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. 13 de dezembro de 2012.
Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/politica/2012/12/13/valor-do-metro-quadrado-varia-de-r-10-a-r-3-mil-em-ribeirao-preto.html#>.
Acesso em: dez/2012.

ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS S.A. **AlphaVille Ribeirão Preto – Fases 1 e 2.**
Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleribeiraopreto/projeto>
e <http://www.alphaville.com.br/portal/ribeiraopreto2/projeto>.
Acesso em: jan/2013.

ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos.** Petrópolis. Vozes. 2000.

ARANTES, O. B. F. **Urbanismo em Fim de Linha.** In: **Urbanismo em fim de Linha e Outros Estudos sobre o Colapso da Modernização Arquitetônica.** 2.ed. São Paulo. EDUSP. 2001.

ARAÚJO, H. **Zona Sul: A nova bilionária.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 14 de Novembro de 2009. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/cidades/2009/11/14/zona-sul-a-nova-bilionaria.html>. Acesso em: out/2012.

BACELLAR, C. de A. P. **O Apogeu do Café na Alta Mogiana.** In: BACELLAR, A. de A. P.; BRIOSCHI, L. R. **Na Estrada do Anhanguera.** São Paulo. Humanitas. FFLCN-USP. 1999.

BANCO DO BRASIL. Atendimento **Estilo – Um Conceito de Relacionamento.** Disponível em: <http://www.bb.com.br/portalbb/page3,114,5683,6,1,1,1.bb?codigoNoticia=881&codigoMenu=1552>. Acesso em: jan/2013.

BORJA, J; FORN, M. **Políticas da Europa e dos Estados Unidos para as Grandes Cidades.** Espaço e Debates. São Paulo. n.39. p.32-47. 1996.

BRAVO INCORPORADORA. ***Mastar Plan*** **Avenida Fiúsa III.** Disponível em: <http://bravo.arq.br/projetos/master-plan-av-fiusa-iii.html>. Acesso em: jul/2010.

BRIOSCHI, L. R. **Caminhos do Ouro.** In: BACELLAR, A. de A. P.; BRIOSCHI, L. R. **Na Estrada do Anhanguera.** São Paulo. Humanitas. FFLCN-USP. 1999.

CAIADO, A. S. C. **A Aglomeração Urbana de Ribeirão Preto.** In: Relatório de Pesquisa do Projeto: **Urbanização e Metropolização no Estado de São Paulo: Desafios da Política Urbana.** Nesur/IE/UNICAMP. Fundação Seade. Convênio SPG/FECAMP. p.41-42. 1992.

CALIL Jr., O. **O Centro de Ribeirão Preto: Os Processos de Expansão e Setorização.** 2003. 209f. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos.

CEVASCO, M. E. B. P. da S. **Fredric Jameson: O Cartógrafo da Globalização.** Palestra ministrada pela autora para a disciplina **Metrópole e Novas Espacialidades Urbanas** do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos. 2010.

CEVASCO, M. E. B. P. da S. **O Sentido da Crítica Cultural.** In: Revista Cult. Edição 122. São Paulo. Editora Bregantini. 2010. Disponível em: <http://revistacult.uol.com.br/home/2010/03/o-sentido-da-critica-cultural/>. Acesso em: set/2010.

CIONE, R. **História de Ribeirão Preto – Volume II.** 3.ed. Ribeirão Preto. IMAG Gráfica e Editora. 1990.

COMPANS, R. **Intervenções de Recuperação e Zonas Urbanas Centrais: Experiências Nacionais e Internacionais.** In: COMIN, A. A.; SOMEKH, N. **Caminhos para o Centro: Estratégias de Desenvolvimento da Área Central de São Paulo.** São Paulo. EMURB/CEBRAP/Prefeitura de São Paulo. 2004.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Abertura do cruzamento da Presidente Vargas e João Fiúsa é liberado para a população.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 05 de Novembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=20305>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita acompanha inauguração de subestação da CPFL na região Sul e destaca parceria e eficiência da empresa.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 27 de Fevereiro de 2010. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=13719>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita prestigia inauguração de empresa que gera 300 novos empregos na cidade.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 14 de Abril de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=21837>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe empresários do Grupo Multiplan que anunciam investimentos de R$ 750 milhões.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão

Preto. 22 de Junho de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=18814>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe empresários do Grupo Multiplan que anunciam investimentos de R$ 800 milhões em Ribeirão Preto.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 10 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=19679>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Prefeita recebe grupo de empresários da construção civil que confirma empreendimento e apresenta obras de infraestrutura.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 09 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=19655>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Rede de supermercados inaugura filial e gera cerca de 2.400 empregos diretos e indiretos.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 08 de Dezembro de 2011. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=23460>. Acesso em: out/2012.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Ribeirão Preto ganha nova fábrica da 3M.** In: Portal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto. 10 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=21227>. Acesso em: out/2012.

CORDEIRO, H. K. **O Centro da Metrópole Paulistana – Expansão Recente.** 1978. Tese. [Doutorado em Geografia Humana]. Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo.

CRUZ, D. M. **Banco do Brasil amplia foco na cana.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 24 de Março de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2012/03/24/banco-do-brasil-amplia-foco-na-cana.html>. Acesso em: out/2012

DA REPORTAGEM. **3M abre fábrica de R$ 22 milhões em Ribeirão.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 10 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2012/02/10/3m-abre-fabrica-de-r-22-milhoes-em-ribeirao.html>. Acesso em: out/2012.

DI TÚLIO FREITAS, T. **Nova Lei de Loteamentos é Questionada por Urbanistas e MP.** In: Portal EPTV – Emissoras Pioneiras de Televisão. Ribeirão Preto. 14 de julho de 2011.
Disponível em:
<http://www.viaeptv.com/epnoticia/ribeiraopreto/noticias/NOT,2,2,358564,Nova+lei+dos+loteamentos+e+questionada+por+urbanistas+e+Ministerio+Publico+em+Ribeirao+Preto.aspx>.
Acesso em: ago/2012.

FARIA, R. S. de. **Notas de uma Indignação Profissional: O PT e Oscar Niemeyer em Ribeirão Preto, Duas Faces da mesma Irresponsabilidade Social.** In: Arquitextos Vitruvius. Ano 02. n.021.01. Abr/2002.
Disponível em: <http://w.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/02.021/2064>.
Acesso em: jun/2009.

FERREIRA, J. S. W. **O Mito da Cidade-Global: O Papel da Ideologia na Produção do Espaço Urbano.** 1. ed. São Paulo. Vozes. 2007.

FRÚGOLI Jr., H. **Centralidade em São Paulo: Trajetória, Conflitos e Negociações na Metrópole**. São Paulo. Editora Cortez. 2000.

GARCIA, L. **Ponto Chic inaugura unidade em Ribeirão Preto.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 01 de Agosto de 2011. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2011/08/01/ponto-chic-inaugura-unidade-em-ribeirao-preto.html>. Acesso em: out/2012.

GARCIA, L. **Obra do Iguatemi em Ribeirão gera 1,6 mil vagas de emprego.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 24 de Setembro de 2011. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2011/09/24/obra-do-iguatemi-em-ribeirao-gera-16-mil-vagas-de-emprego.html>. Acesso em: out/2012.

GARCIA, L. **Shoppings de Ribeirão ganharão mais 100 lojas.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 22 de Julho de 2012. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ccs/snoticias/i33principal.php?id=18814>. Acesso em: out/2012.

GARREFA, F. **Relações entre a Expansão do Crédito Imobiliário no Brasil e o Desenvolvimento [In]Sustentado das Cidades [2000–2009]: O Caso de Ribeirão Preto-SP.** Artigo apresentado ao PLURIS – 2010 [4º Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável]. Universidade do Algarve|Faro|Portugal. Outubro de 2010. p.1-12. Disponível em: <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper260.pdf>. Acesso em out/2012.

GARREFA, F. **O Ribeirão Shopping e suas quatro expansões: um retrato da evolução dos espaços e estratégias utilizadas pelos shoppings centers brasileiros.** Artigo apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2004. p.1-11. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/depprojeto/labcom/produtos/2004_garrefa_ribeiraoshopping.pdf>. Acesso em out/2012.

GRUPO WTB; LINDENCORP INCORPORADORA; ROSSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA; ADOLPHO LINDENBERG CONSTRUTORA. **Tr!o Ribeirão.** Disponível em: <http://www.trioribeirao.com.br/>. Acesso em: out/2012.

HARVEY, D. **A Condição Pós-Moderna: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança na Condição Cultural.** 11.ed. São Paulo. Editora Loyola. 2002.

HORKHEIMER, M. **Eclipse da Razão.** 7.ed. São Paulo. Centauro Editora. 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **A Área Central da Cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro. IBGE. 1967.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos Demográficos.** Rio de Janeiro. IBGE. 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Histórico da Cidade de Ribeirão Preto–SP.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em: jul/2011.

INVESTE SÃO PAULO-AGÊNCIA PAULISTA DE PROMOÇÃO DE INVESTIMENTO E COMPETITIVIDADE. **3M monta fábrica para atender setor de petróleo e gás.** In: Portal da Investe São Paulo-Agência Paulista de Promoção de Investimento e Competitividade. 09 de Fevereiro de 2012. Disponível em: <http://www.investe.sp.gov.br/noticias/lenoticia.php?id=16142&c=6&lang=1>. Acesso em: out/2012.

JACOBS, J. **Morte e Vida de Grandes Cidades.** 4. ed. São Paulo. Marins Fontes. 2000.

JAMESON, F. **A Interpretação: A Literatura como Ato Socialmente Simbólico.** In: **O Inconsciente Político: A Narrativa como Ato Socialmente Simbólico.** São Paulo. Editora Ática. 1992.

JAMESON, F. **A Virada Cultural: Reflexões sobre o Pós-Moderno.** Rio de Janeiro. Civilização Brasileira. 2006.

JAMESON, F. **Postmodernism, or, The Cultural Logic of Late Capitalism.** Durham. Duke University Press. 1991.

JAMESON, F. **Reificação e Utopia na Cultura de Massa.** In: **Crítica Marxista.** n.1. 1994.
Disponível em: <http://criticadialetica.blogspot.com.br/2008/11/fredric-jameson.html>. Acesso em: out/2010.

JANOSCHKA, M. **El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana: Fragmentación y Privatización.** In: EURE. Santiago. v.28. n.85. dez/2002.
Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002>.
Acesso em: set/2007.

JATOBÁ, D. **FAAP terá colégio de R$ 8 mi em Ribeirão.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 07 de Julho de 2000. Disponível em: <http://www.jornalacidade.com.br/editorias/economia/2010/07/07/faap-tera-colegio-de-r-8-mi-em-ribeirao.html>. Acesso em: out/2012.

KOPP, A. **Quando o Moderno Não Era um Estilo e Sim uma Causa.** 1.ed. São Paulo. Nobel. 1990.

LAGES, J. A. **Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro – Povoamento da Região por Entrantes Mineiros na Primeira Metade do Século XIX.** Ribeirão Preto. VGA Editora e Gráfica. 1996.

LEVY, E. **Democracia nas Cidades Globais: Um Estudo sobre Londres e São Paulo.** São Paulo. Studio Nobel. 1997.

MANDEL, E. **The Late Capitalism.** London. NLB. 1975.

MARX, K; ENGELS, F. **Feuerbach: Oposição das Concepções Materialista e Idealista.** In**: A Ideologia Alemã.** Versão para *eBook*. *eBooksBrasil.org*. 1999.
Disponível em: <http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/ideologiaalema.html>.
Acesso em: mar/2010.

MIGLIORINI, V. L. B. **Os Padrões de Desempenho do Uso e Ocupação do Solo na Previsão e Controle de Adensamento de Áreas Intra-Urbanas.** 1997. Tese. [Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana]. Escola Politécnica de São Paulo da Universidade de São Paulo. São Paulo.

MIRANDA, J. P. **Breve História dos Poderes Legislativo e Executivo da Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto. Mimeo. 1979.

MÜLLER, N. L. **A Área Central da Cidade.** In: AZEVEDO, A. de. **A Cidade de São Paulo.** v.III. São Paulo. Cia. Editorial Nacional. 1958.

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. **Centro Profissional Ribeirão Shopping: Projeto privilegia sinergia com RibeirãoShopping.** In: Portal da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. Disponível em: <http://www.multiplan.com.br/main.jsp?lumChannelId=4991829415AC54340115B9AB1EB430A4&box=11>. Acesso em: out/2012.

OLIVON, B. **Multiplan inicia torre de escritórios no interior de SP.** In: Portal da Revista EXAME-Editora Abril. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/multiplan-inicia-torre-escritorios-interior-sp-596791/>. Acesso em: out/2012.

PAOLI, M. C. **O Mundo do Indistinto: sobre Gestão, Violência e Política.** In: OLIVEIRA, F. de; RIZEK, C. S. [org.]. **A Era da Indeterminação.** São Paulo. Editora Boitempo. 2007

PIERUCCI, A. F. **Apresentação.** In: WEBER, M. **A Ética Protestante e o "Espírito" do Capitalismo.** São Paulo. Companhia das Letras. 2004.

PITON, F. L. **Mercadão da Cidade valoriza vizinhos.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 18 de Fevereiro de 2008. Disponível em: <http://www.imobiliariapiramide.com.br/ribeirao-preto/Not%C3%83%C2%ADcias/Mercad%C3%A3o-da-Cidade-valoriza-vizinhos.-1525>. Acesso em: out/2012.

PONTUAL, V. **Concorrência, Dominação e Monopolização do Espaço Urbano: O Comércio de Mercadorias e os Bancos da Cidade do Recife.** 1983. Dissertação. [Mestrado em Desenvolvimento Urbano]. Universidade Federal de Pernambuco. Recife.

PORTAS, N. **Tendências do Urbanismo na Europa.** ÓCULUM. Campinas [FAU-PUC-Campinas]. v.I. n.3. p.6-13. mar/1994.

PORTELLA, K. **O Boom Imobiliário de Ribeirão Preto**. In: Portais IG, iBest e BrTurbo. 28 de Fevereiro de 2012.
Disponível em: <http://colunistas.ig.com.br/poder-economico/2012/02/28/o-boom-imobiliario-de-ribeirao-preto/>.

Acesso em: jun/2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Dados demográficos por Subsetor Municipal: Censo Demográfico de 2010.** Ribeirão Preto. Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 501, de 31 de outubro de 1995.** Dispõe sobra a instituição do Plano Diretor do município de Ribeirão Preto e dá outras providências.
Disponível em: <http://www.pmrp.com.br/splan/planod/i28planod.php>.
Acesso em: mar/2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 1.279, de 28 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=4950pdf>. Acesso em: jan/2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.157, de 08 de Janeiro de 2007.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=21377>.
Acesso em: mar/2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.462, de 13 de Julho de 2011.** Dispõe sobre a Regularização de Loteamentos Fechados no Município de Ribeirão Preto e dá outras providências.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33625>.
Acesso em: mar/2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.505, de 17 de janeiro de 2012.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do solo no município de Ribeirão Preto.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33955>.
Acesso em: jan/2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.572, de 28 de dezembro de 2012.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/dom/sdom/uploads/i73121228caderno2.pdf>. Acesso em: jan/2013.

RANGEL, J. **Giro: Ribeirão terá a 1ª unidade da rede Vapiano no Brasil.** In: Portal da Empresa Jornalística A Cidade S.A. Ribeirão Preto. 26 de Julho de 2012. Disponível em: <www.jornalacidade.com.br/sociais/giro/2012/07/26/giro-ribeirao-tera-a-1a-unidade-da-rede-vapiano-no-brasil.html>. Acesso em: out/2012.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF. Senado Federal. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: mar/2010.

REVISTA REVIDE VIP. **Na direção certa: Prolongamento da avenida Presidente Vargas é apontado como o caminho natural do desenvolvimento urbano para o eixo Ribeirão Preto-Bonfim Paulista.** In: Portal da Revista Revide VIP. Ribeirão Preto. 06 de Junho de 2012. Disponível em: <http://www.revide.com.br/imovel/na-direcao-certa/>. Acesso em: out/2012.

RIBEIRÃO PRETO ONLINE. **Loteamentos Fechados em Ribeirão vão poder se Regularizar.** In: Portal Ribeirão Preto Online. 13 de julho de 2011.
Disponível em: <http://www.ribeiraopretoonline.com.br/politica/loteamentos-fechados-em-ribeirao-vao-poder-se-regularizar/43627>.
Acesso em: ago/2011.

SAES, F. A. M. de. **Crescimento e Consolidação do Sistema Bancário em São Paulo na Década de 1920.** In: LORENZO, H. C.; COSTA, W. P. da C. [org.]. **A Década de 1920.** São Paulo. Ed. UNESP. 1997.

SÁNCHEZ, F. **Políticas Urbanas em Renovação: Uma Leitura dos Modelos Emergentes.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Campinas. n.1. p.115-132. 1999.

SANTOS, M. **O Centro da Cidade de Salvador.** Salvador. UBA. Livraria Progresso Editora. 1959.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO REGIONAL. **Caracterização Socioeconômica das Regiões do Estado de São Paulo: Região Administrativa de Ribeirão Preto.** São Paulo. Governo do Estado de São Paulo. 2012.

SEMEGHINI, U. C. **A Região Administrativa de Ribeirão Preto.** In: VÁRIOS AUTORES. **Cenário da Urbanização Paulista.** Vol.IV. FECAMP – IE – UNICAMP. São Paulo. Fundação SEADE. 1992.

SILVA, A. C. B. da. **Cem Anos do Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto.** In: **Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto: Um Espelho de 100 Anos.** Ribeirão Preto. Gráfica São Francisco. p.259-272. 2004.

SILVA, A. C. B. da. **Expansão Urbana e Segregação Social: Efeitos da Implantação de um Núcleo Colonial em Ribeirão Preto.** Artigo apresentado ao II Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade [ANPPAS]. Indaiatuba. 2004.
Disponível em: <http://www.anppas.org.br/encontro_anual/encontro2/GT/GT14/adriana_capretz.pdf>.
Acesso: mar/2010.

SILVA, A. C. B. da. **Imigração e Urbanização: o Núcleo Colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto.** 2004. Dissertação [Mestrado em Engenharia Urbana]. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos.

SINGER, P. **O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista.** In: Maricato, H. [org.]. **A Produção Capitalista da Casa [e da Cidade] no Brasil Industrial.** São Paulo. Editora Alfa Ômega. 1979.

SPÓSITO, M. da E. B. **O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana.** In: Revista Geográfica. n.10. p.01-18. São Paulo. 1991.

TAFURI, M. **Projecto e Utopia.** Lisboa. Editora Presença. 1985.

TURATTI, P.; VERSIANI, M. **Investimentos na Zona Sul: O Civitas Complexo Sul – Hotels|Mall|Residence será erguido em uma das regiões mais desejadas da cidade.** In: Portal da Revista Revide VIP. Ribeirão Preto. 05 de Julho de 2012. Disponível em: <http://www.revide.com.br/capa/investimentos-na-zona-sul/>. Acesso em: out/2012.

VILA DO IPÊ EMPREENDIMENTOS. **Vila do Golfe.**
Disponível em: <http://www.viladoipe.com.br/historia> e <http://www.viladoipe.com.br/empreendimentos/complexo-vila-do-golfe/conceito>.
Acesso em: abr/2009.

VILLA, S. B. **O Mercado Imobiliário em Ribeirão Preto: Produção de Apartamentos no Início do Século 21 sob a Ótica Paulistana.** Artigo apresentado ao VIII Seminário Internacional da *Latin America Real Estate Society* [*LARES*]: Mercados Emergentes de *Real Estates:* Novos Desafios e Oportunidades. São Paulo. 2008.
Disponível em: <http://www.lares.org.br/2008/img/Artigo045-Villa.pdf>.
Acesso: nov/2012.

VILLAÇA, F. J. M. **A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira**. 1978. Tese. [Doutorado em Geografia Física]. Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo.

VILLAÇA, F. J. M. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo. Studio Nobel. 2001.

YAMADA, G. **Daslu assume espaço no Ribeirão Shopping na próxima segunda-feira.** In: Portal da Empresa Jornalística Folha de São Paulo. Ribeirão Preto. 12 de Abril de 2012. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/ribeiraopreto/1074745-daslu-assume-espaco-no-ribeirao-shopping-na-proxima-segunda-feira.shtml>. Acesso em: out/2012.

ZAERA POLO, A. **La Organización Material del Capitalismo Avanzado.** In: **Domino Arquitectura.** n.2. Montevideo. 1998.

6. | ANEXOS

6.1. | ANEXO 1

PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Tabela de dados dos Condomínios Urbanísticos [de morfologia horizontal] dos Subsetores *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* do município de Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto. 2013.

* De acordo com dados: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Dados demográficos por Subsetor Municipal: Censo Demográfico de 2010.** Ribeirão Preto. Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. 2010.
** De acordo dados da: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 1.279, de 28 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=4950pdf>. Acesso em: jan/2013.
*** De acordo com dados da: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.572, de 28 de dezembro de 2012.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/dom/sdom/uploads/i73121228caderno2.pdf>. Acesso em: jan/2013.

DATA DE APROVAÇÃO	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO SUBSETOR	QUALIDADE	MORFOLOGIA	CADASTRO MUNICIPAL	INCORPORADORA CONSTRUTORA	ARQUITETURA ENGENHARIA	PROPRIETÁRIO	Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES	MÉDIA DE HABITANTES*	ÁREA TOTAL	ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]	ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]	ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA DE COMÉRCIO	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO
Mai./1981 **[CONDOMÍNIO ORDINÁRIO]**	Bosque das Colinas	Av. Dr. Francisco Gugliano nº 2.500, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**-**	Marzola Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Marzola Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Marzola Empreendimentos Imobiliários LTDA.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26/Mai./1989	Veneza	Rodovia SP-328 – Km 310 + 252 metros, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**-**	Antônio carlos Nunes Escoura [Arquiteto]	Antônio carlos Nunes Escoura [Arquiteto]	Stocche Agropecuária LTDA.	31 residências	139,5 hab. Dens. Bruta: 0,0020hab/m²	91.637,94 m² [100,00%]	69.087,60 m² [72,35%]	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	4.841,86 m² [5,29%] 1.579,12 m² [1,72%] – **servidão** 1.036,90 m² [1,13%] – **zelador**	**-**	15.128,46 m² [16,50%]
08/Fev./1990	Firenze	Rodovia SP-328 – Km 310 + 252 metros, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**250.311**	Maria Fernanda Ladeia de Carvalho [Eng. Civil]	Maria Fernanda Ladeia de Carvalho [Eng. Civil]	Stocche Agropecuária LTDA.	18 residências	81 hab. Dens. Bruta: 0,0036hab/m²	30.950,87 m² [100,000%]	22.517,47 m² [72,750%]	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	2. 715,00 m² [18,771%] 306,00 m² [0,988%] – **poço artesiano** 688,35 m² [2,222%] – **zelador**	**-**	4.725,07 m² [15,269%]
Dez/1992	Monterey Condo Park	Al. Adolfo Serra s/nº, **SUL-4**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**179.720**	Paulo Tadeu Rivalta de Barros [Eng. Civil]	Paulo Tadeu Rivalta de Barros [Eng. Civil]	Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto	40 residências	180 hab. Dens. Bruta: 0,0095hab/m²	36.640,16 m² [100,000%]	19.040,00 m² [51,965%]	5.230,15 m² [14,274%]	-	3.322,91 m² [9,069%]	-	9.047,10 m² [24,692%]
Dez/1992	Carmel Condo Park	Al. Adolfo Serra, s/nº, **SUL-4**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**179.726**	Paulo Tadeu Rivalta de Barros [Eng. Civil]	Paulo Tadeu Rivalta de Barros [Eng. Civil]	Associação das Ursulinas de Ribeirão Preto	40 residências	180 hab. Dens. Bruta: 0,0046hab/m²	66.822,63 m² [100,00%]	39.500,00 m² [59,11%]	7.653,47 m² [11,45%]	-	6.145,40 m² [9,20%]	-	13.523,76 m² [20,24%]
07/Dez./1992	Country Village	Rodovia SP-328 – Km 310 + 900 metros, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**201.459**	EGP – Fênix Empreendimentos Com. Inter. LTDA.	EGP – Fênix Empreendimentos Com. Inter. LTDA.	EGP – Fênix Empreendimentos Com. Inter. LTDA.	83 residências	373,5 hab. Dens. Bruta: -	165.482,00 m² [100,00%]	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
22/Dez./1992	Colina dos Sabiás [antigo Residencial Albaville]	Estrada Municipal – Limeirinha nº 800, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**183.549**	Landulfo Freitas Soares [Eng. Civil]	Landulfo Freitas Soares [Eng. Civil]	Valdir Pires	154 residências	693 hab. Dens. Bruta: 0,0111hab/m²	109.233,54 m² [100,00%]	62.361,92 m² [57,09%]	4.610,48 m² [4,22%]	**-**	344,00 m² [0,31%] – **zelador**	**-**	**PÚBLICA - EXTERNA:** 2.662,35 m² [2,43%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 31.224,27 m² [28,59%]
Jan./1993	Gênova	Rodovia SP-328 – Km 310 + 252 metros, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**201.507**	Henrique Victorazzo Halak	Henrique Victorazzo Halak	Colafêmea & Scarpino – Empreendimentos e Agropecuária LTDA.	77 residências	346,5 hab. Dens. Bruta: 0,0049hab/m²	113.073,16 m² [100,0000%]	71.380,47 m² [63,1277%]	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	**SOMADA JUNTO ÀS ÁREAS SOCIAIS.**	20.991,67 m² [18,5647%] 516,26 m² [0,4566%] – **zelador**	-	20.184,76 m² [17,8511%]
11/Ago./1994	Buritis	Km 312 da SP-322	Condomínio	Horizontal	Cadastro INCRA:	Márcio P. Villas Boas [Eng. Civil]	Márcio P. Villas Boas	Márcio P. Villas Boas e	76 residências	342 hab.	125.356,00 m²	81.459,12 m² [64,98%]	12.701,69 m² [10,13%]	-	306,65 m² [0,25%]	-	30.888,54 m² [24,64%]

		e SP-333, **SUL-9**	Urbanístico [Tipo R-1]		613.088.003.140-9		[Eng. Civil]	Outros		Dens. Bruta: 0,0041hab/m²	[100,00%]						

DATA DE APROVAÇÃO	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO SUBSETOR	QUALIDADE	MORFOLOGIA	CADASTRO MUNICIPAL	INCORPORADORA CONSTRUTORA	ARQUITETURA ENGENHARIA	PROPRIETÁRIO	Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES	MÉDIA DE HABITANTES*	ÁREA TOTAL	ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]	ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]	ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA DE COMÉRCIO	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO
06/Out./1994	Santa Helena	Rodovia SP-328, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	Cadastro INCRA: 613.088.000.205-0	Construpres Incorporações LTDA.	Sérgio Luiz Coelho e Lucilla Martinelli Petillo [Arquitetos]	Construpres Incorporações LTDA.	98 residências	441 hab. Dens. Bruta: 0,0102hab/m²	88.760,00 m² [100,00%]	43.256,05 m² [48,73%]	16.797,07 m² [18,92%]	**FAIXA OCUPADA PELO D.E.R. - EXTERNA:** 5.276,23 m² [5,95%]	595,25 m² [0,67%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 5.509,40 m² [6,21%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 3.150,00 m² [3,55%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 14.176,00 m² [15,97%]
26/Dez./1995	Villa Real	R. Professor José Almeida nº 430, **SUL-9**		Horizontal	**185.655**	Priscon Construtora LTDA.	José Anibal Laguna [Eng. Civil]	FC – Agropecuária e Empreendimentos LTDA.	244 residências	1.098 hab. Dens. Bruta: 0,0159hab/m²	115.347,13 m² [100,00%]	68.847,25 m² [69,69%]	11.741,84 m² [10,18%]	1.039,40 m² [0,90%]	**-**	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 1.059,68 m² [0,92%]	32.658,96 m² [28,31%]
13/Fev./1998	Aurora Village	Av. Dr. Francisco Gugliano nº 2.500, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**250.027**	Luiz Cesar Antunes [Eng. Civil]	Luiz Cesar Antunes [Eng. Civil]	G.P.S. Empreendimentos Imobiliários LTDA.	-	- -	**GLEBA:** 43.800,00 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 32.712,22 m² [74,69%]	1.420,87 m² [3,24%]	18.856,39 m² [43,05%]	1.145,00 m² [2,61%]	3.100,00 m² [7,10%] 216,63 m² [0,49%] - **zelador**	-	7.973,33 m² [18,20%]
03/Jul./2000	Village São Francisco	Av. Portugal s/nº, **SUL-3 e 7**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**223.9847**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Nícia Junqueira Ferreira Mendonça e Outros	120 residências	540 hab. Dens. Bruta: 0,0253hab/m²	36.348,85 m² [100,00%]	21.274,79 m² [58,53%]	2.820,90 m² [7,76%]	717,79m² [1,97%]	385,57 m² [1,06%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 480,11 m² [1,32%]	10.669,69 m² [29,35%]
22/Mar./2001	Residencial Alto do Bonfim	R. Professor José Almeida nº 500, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**226.592**	Adelino Alves Chaves Junior [Eng. Civil] – Limites – Engenharia e Topografia LTDA.	Adelino Alves Chaves Junior [Eng. Civil] – Limites – Engenharia e Topografia LTDA.	FC – Agropecuária e Empreendimentos LTDA.	161 residências	724,5 hab. Dens. Bruta: 0,0168hab/m²	69.724,87 m² [100,000%]	42.954,63 m² [61,606%]	3.904,72 m² [5,600%]	844,95 m² [1,212%]	715,68 m² [1,026%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 736,14 m² [1,056%]	20.568,75 m² [29,500%]
Mai./2001	Recanto das Flores	**SUL-9**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**191.426**	Aldo Passalacqua [Eng. Civil] – Engenharia &Ambiente Projetos S/C LTDA.	Aldo Passalacqua [Eng. Civil] – Engenharia &Ambiente Projetos S/C LTDA.	Odette Pontin Leipner	180 residências	810 hab. Dens. Bruta: 0,0257hab/m²	74.167,16 m² [100,00%]	31.479,51 m² [42,44%]	14.853,39 m² [20,03%]	3.749,46 m² [5,06%]	**-**	**-**	24.084,80 m² [32,47%]
31/Out./2001	Villa Victória	R. Carlos Rateb Cury nº 500, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**187.545**	Iskandar Aude [Eng. Civil] – Jábali Aude Construções LTDA.	Silvana Abdur Nour [Arquiteta]	Jábali Aude Construções LTDA.	42 residências	189 hab. Dens. Bruta: 0,0044hab/m²	74.015,08 m² [100,00%]	43.396,06 m² [58,63%]	16.601,12 m² [22,43%]	168,00 m² [0,23%]	84,00 m² [0,11%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 168,00 m² [0,23%]	13.597,90 m² [18,37%]
03/Jul./2002	Santa Ângela [antigo Vila Florença I]	Estrada Ribeirão Preto – Bonfim Paulista, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**197.669**	Construpres Incorporações LTDA.	Luis Roberto Tripoloni – Eng. Civil - Construpres Incorporações LTDA.	INCORP Incorporadora Ribeirão Preto LTDA.	93 residências	418,5 hab. Dens. Bruta: 0,0317hab/m²	51.105,24 m² [100,00%]	13.167,25 m² [25,77%]	18.969,79 m² [37,12%]	**-**	5.267,25 m² [10,31%]	**-**	13.697,62 m² [26,80%]
02/Ago./2002	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado nº 2800, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**229.903**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	Agropecuária e Empreendimentos Retido do Ipê LTDA.	85 residências	382,5 hab. Dens. Bruta: 0,0034hab/m²	**GLEBA:** 230.316,28 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 165.379,78 m² [71,81%]	113.120,81 m² [49,12%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 20.762,13 m² [9,01%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 14.357,18 m² [6,24%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 7.938,51 m² [3,45%]	3.577,84m² [1,55%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 1.067,68 m² [0,46%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 35.168,18 m² [15,27%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 34.323,95 m² [14,90%]

DATA DE APROVAÇÃO	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO SUBSETOR	QUALIDADE	MORFOLOGIA	CADASTRO MUNICIPAL	INCORPORADORA CONSTRUTORA	ARQUITETURA ENGENHARIA	PROPRIETÁRIO	Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES	MÉDIA DE HABITANTES*	ÁREA TOTAL	ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]	ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]	ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA DE COMÉRCIO	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO
14/Ago./2002	Cittá di Postano	R. Elzira Sammarco Palma s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	Cadastro INCRA: 632.104.033.707-8	Fernando Ferrucio Rivaben [Arquiteto]	Fernando Ferrucio Rivaben [Arquiteto]	Luiz Garcia Palma	106 residências	477 hab. Dens. Bruta: 0,0173hab/m²	**GLEBA:** 76.725,29 m² [100,000%] **CONDOMÍNIO:** 45.192,10 m² [58,900%]	27.525,02 m² [35,874%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 9.189,17 m² [11,980%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 5.894,85 m² [7,683%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 829,73 m² [1,080%]	1.076,77 m² [1,403%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 1.715,98 m² [2,240%] + 6.372,70 m² [8,300% - edifícios]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 13.425,61 m² [17,600%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 10.695,46 m² [13,940%]
08/Jan./2003	Condomínio das Magnólias	R. do Professor s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**226073-5**	Perplan Empreendimentos e Urbanização LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Ferreira e Teixeira Agropecuária e Participações LTDA. e Outros	57 residências	256,5 hab. Dens. Bruta: 0,0083hab/m²	**GLEBA:** 54.943,34 m² [100,000%] **CONDOMÍNIO:** 43.763,86 m² [79,65%]	30.807,00 m² [56,07%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 3.766,92 m² [6,86%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 4.475,88 m² [8,15%]	**DOAÇÃO NO JARDIM AMÉRICA.**	337,22 m² [0,61%]	232,08 m² [0,42%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 7.412,56 m² [13,49%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 7.911,68 m² [14,40%]
21/Ago./2003	Mirante Royal Park	R. Otillia Soares de Mello com R. Adolfo Coelho Cavalcante nº 1.111, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**131.220**	Eliana Gabellini Cais de Souza – Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	Eliana Gabellini Cais de Souza – Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	44 residências	198 hab. Dens. Bruta: -	49.758,89 m² [100,00%]	-	-	-	-	-	-
19/Mar./2003	Condomínio dos Manacás	R. Luciana Mara Ignácio s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	Cadastro INCRA: 629.049.014.419-8	Perplan Empreendimentos e Urbanização LTDA.	Eduardo Figueiredo Arquitetura e Interiores LTDA.	W.M.F. Agropecuária e Participações LTDA. e Outros	51 residências	229,5 hab. Dens. Bruta: 0,0077hab/m²	49.407,59 m² [100,00%]	29.795,58 m² [60,31%]	8.409,23 m² [17,02%]	-	662,67 m² [1,34%]	-	10.540,11 m² [21,33%]
04/Set./2003	Guaporé 2	Estrada Municipal – RPR-457, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**233.480**	Antônio Carlos Agostinho [Eng. Civil] – Pereira Alvim Incorporadora e Construtora LTDA.	Adelino Alves Chaves Junior [Eng. Civil] – Limites Engenharia e Topografia LTDA.	Pereira Alvim Participações e Empreendimentos LTDA.	52 residências	234 hab. Dens. Bruta: -	**GLEBA:** 92.702,04 m² [100,000%] **CONDOMÍNIO:** 88.090,90 m² [95,026%]	**-**	**PÚBLICA - EXTERNA:** 1.168,44m² [1,260%]	**-**	**-**	-	**PÚBLICA - EXTERNA:** 3.442,70 m² [3,714%]
05/Set./2003	Guaporé 1	Estrada Municipal – RPR-457, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**233.488**	Antônio Carlos Agostinho [Eng. Civil] – Pereira Alvim Incorporadora e Construtora LTDA.	Adelino Alves Chaves Junior [Eng. Civil] – Limites Engenharia e Topografia LTDA.	Pereira Alvim Participações e Empreendimentos LTDA.	91 residências	409,5 hab. Dens. Bruta: -	**GLEBA:** 98.450,17 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 83.284,14 m² [84,60%]	**-**	**PÚBLICA - EXTERNA:** 2.387,14 m² [2,42%]	**-**	**-**	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 1.461,61 m² [1,48%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 11.317,28 m² [11,50%]
18/Set./2003	Village Monet [antigo Azaléia]	R. Luciana Mara Ignácio	Condomínio Urbanístico [Tipo R-	Horizontal	Cadastro INCRA: 629.049.014.419-8	Perplan Empreendimentos e Urbanização	Eduardo Figueiredo Arquitetura e Interiores	W.M.F. Agropecuária e Participações	32 residências	144 hab. Dens. Bruta:	54.769,14 m² [100,000%]	35.084,61 m² [64,059%]	7.278,08 m² [13,289%]	-	693,42 m² [1,266%]	-	11.713,03 m² [21,386%]

		s/nº, **SUL-7**	2]			LTDA.	LTDA.	LTDA. e Outros		0,0041hab/m²							
22/Jul./2004	Villa de Buenos Aires	R. Carlos Rateb Cury, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**120.537**	Iskandar Aude [Eng. Civil] – Jábali Aude Construções LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Jábali Aude Construções LTDA.	88 residências	396 hab. Dens. Bruta: 0,0091hab/m²	**GLEBA:** 72.120,00 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 64.486,43 m² [89,41%]	43.285,45 m² [60,02%]	**PÚBLICA-EXTERNA:** 6.632,15 m² [9,20%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 6.080,51 m² [8,43%]	**DOAÇÃO EM OUTRA GLEBA.**	828,20 m² [1,15%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 552,60 m² [0,77%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 448,82 m² [0,62%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 14.292,27 m² [19,81%]
17/Ago./2004	Milano [antigo Paciência II]	Av. Carlos Consoni s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**234.270**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Paciência Exploração Agropecuária e Participações LTDA.	62 residências	279 hab. Dens. Bruta: 0,0046hab/m²	95.573,98 m² [100,00%]	60.412,47 m² [63,21%]	13.429,59 m² [14,05%]	-	3.489,91 m² [3,65%]	-	18.242,01 m² [19,09%]
18/Ago./2004	Verona [antigo Paciência I]	Av. Carlos Consoni s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**234.267**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Paciência Exploração Agropecuária e Participações LTDA.	84 residências	378 hab. Dens. Bruta: 0,0071hab/m²	85.144,86 m² [100,00%]	53.415,72 m² [62,74%]	10.756,57 m² [12,63%]	-	3.455,43 m² [4,06%]	-	17.517,14 m² [20,57%]

DATA DE APROVAÇÃO	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO SUBSETOR	QUALIDADE	MORFOLOGIA	CADASTRO MUNICIPAL	INCORPORADORA CONSTRUTORA	ARQUITETURA ENGENHARIA	PROPRIETÁRIO	Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES	MÉDIA DE HABITANTES*	ÁREA TOTAL	ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]	ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]	ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA DE COMÉRCIO	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO
18/Ago./2004	Torino [antigo Paciência III]	R. Thomaz Nogueira Gaia s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**234.268**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Paciência Exploração Agropecuária e Participações LTDA.	93 residências	418,5 hab. Dens. Bruta: 0,0087hab/m²	72.257,63 m² [100,00%]	47.770,53 m² [66,11%]	4.955,67 m² [6,86%]	-	3.827,88 m² [5,30%]	-	15.703,55 m² [21,73%]
19/Ago./2004	Terra Brasilis	R. Thomaz Nogueira Gaia s/nº, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**250.257**	Fernando Ferrucio Rivaben [Arquiteto]	Fernando Ferrucio Rivaben [Arquiteto]	W.M.F. Agropecuária e Participações LTDA. e Outros	74 residências	333 hab. Dens. Bruta: 0,0129hab/m²	**GLEBA:** 45.942,36 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 42.048,69 m² [91,53%]	25.811,48 m² [61,38%]	**PÚBLICA-EXTERNA:** 2.244,06 m² [4,88%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 6.944,75 m² [15,12%]	**DOAÇÃO EM OUTRA GLEBA.**	493,49 m² [1,17%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 301,83 m² [0,78%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 1.347,80 m² [2,93%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 8.798,97 m² [19,15%]
04/Out./2004	Arara Vermelha	Av. Oscar Machado de Carvalho Rosa nº 605, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**235.103**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	DBPA Construções Incorporações Imobiliária LTDA.	26 residências	117 hab. Dens. Bruta: 0,0079hab/m²	21.759,30 m² [100,00%]	14.802,06 m² [68,03%]	625,37 m² [2,87%]	-	2.085,39 m² [9,58%]	-	4.246,48 m² [19,52%]
04/Out./2004	Arara Verde	Via Sebastião Fernandes nº 121, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**186.550**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	DBPA Construções Incorporações Imobiliária LTDA.	55 residências	247,5 hab. Dens. Bruta: 0,0072hab/m²	44.440,77 m² [100,00%]	34.057,09 m² [76,63%]	702,80 m² [1,02%]	-	1.772,70 m² [3,99%]	-	7.908,18 m² [17,80%]
21/Out./2004	Village Jardim dos Hibiscus	Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, Km 311+325 metros – SP-255, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**-**	MRV Empreendimentos S.A.	MRV Empreendimentos S.A.	MRV Empreendimentos S.A.	180 residências	810 hab. Dens. Bruta: 0,0297hab/m²	43.190,12 m² [100,00%]	27.181,84 m² [62,85%]	3.008,45 m² [8,95%]	-	1.710,91 m² [3,98%]	**-**	10.458,22 m² [24,22%]
21/Out./2004	Jardim dos Gerânios	Rodovia Antônio Machado Sant'Anna – SP-255, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**-**	MRV Empreendimentos S.A.	Hudson Gonçalves Andrade-MRV Empreendimentos S.A.	MRV Empreendimentos S.A.	169 residências	760,5 hab. Dens. Bruta: 0,0315hab/m²	46.610,94 m² [100,00%]	24.122,34 m² [51,75%]	8.002,04 m² [17,17%]	-	1.588,13 m² [3,37%]	**-**	12.876,27 m² [27,62%]
29/Nov./2004	Ipê Amarelo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado nº 2500,	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**237.628**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	Empreendimentos Imobiliários Retido do Ipê LTDA.	76 residências	342 hab. Dens. Bruta: 0,0060hab/m²	**GLEBA:** 108.820,62 m² [100,00%]	56.804,58 m² [52,20%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 10.883,01 m² [10,00%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 3.000,29 m² [2,76%]	2.441,27 m² [2,25%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 305,00 m² [0,28%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 1.007,92 m² [0,92%]

		SUL-10									**CONDOMÍNIO:** 93.624,61 m² [86,04%]		**CONDOMÍNIO - INTERNA:** 10.928,77 m² [10,04%]				**CONDOMÍNIO - INTERNA:** 23.449,69 m² [21,55%]
29/Dez./2004	Raios de Sol	Estrada Municipal do Festucchia, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**232.261**	Paulo Fernando C. Tablas	Paulo Fernando C. Tablas	Roberto Carlos da Cruz e Outros	**-**	-	**GLEBA:** 54.800,00 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 39.945,90 m² [72,89%]	**-**	**PÚBLICA - EXTERNA:** 3.894,78 m²	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 2.108,89 m²	**-**	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 370,22 m² [0,68%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 8.480,21 m²
17/Abr./2006	San Diego I	Anel Viário Contorno Sul [SP-333] Km 311, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**226.160**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	W.J.N. Comércio Participações LTDA. e S.F.M. Comércio Participações LTDA.	122 residências	549 hab. Dens. Bruta: 0,0194hab/m²	47.933,02 m² [100,00%]	28.323,23 m² [59,09%]	5.807,83 m² [12,12%]	-	3.234,62 m² [6,75%]	-	10.567,34 m² [22,04%]
17/Abr./2006	San Diego II	Anel Viário Contorno Sul [SP-333] Km 311, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**226.160**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	W.J.N. Comércio Participações LTDA. e S.F.M. Comércio Participações LTDA.	134 residências	603 hab. Dens. Bruta: 0,0193hab/m²	60.227,38m² [100,00%]	31.109,78 m² [51,65%]	12.417,82 m² [20,62%]	-	3.262,73 m² [5,42%]	-	13.437,05 m² [22,31%]
17/Abr./2006	San Diego III	Anel Viário Contorno Sul [SP-333] Km 311, **SUL-7**	Condomínio Urbanístico	Horizontal	**226.160**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	W.J.N. Comércio Participações LTDA. e S.F.M. Comércio Participações LTDA.	126 residências	567 hab. Dens. Bruta: 0,0187hab/m²	47.690,15 m² [100,00%]	29.246,11 m² [61,33%]	5.371,64 m² [11,26%]	-	2.447,97 m² [5,13%]	-	10.624,43 m² [22,28%]
12/Jun./2006	Santa Mônica I	Rodovia SP-328 s/n, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**266.652**	Construpres Incorporações LTDA.	Luis Roberto Tripoloni – Eng. Civil - Construpres Incorporações LTDA.	Milton Barbosa Junior	63 residências	283,5 hab. Dens. Bruta: 0,0077hab/m²	**GLEBA:** 145.296,04 m² [100,000%] **CONDOMÍNIO:** 63.942,29 m² [44,008%]	36.639,12 m² [25,217%]	**PÚBLICA-EXTERNA:** 10.897,20 m² [7,500%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 9.933,09 m² [6,836%]	963,06 m² [0,663%]	304,00 m² [0,209%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 9.016,99 m² [6,206%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 10.035,97 m² [6,907%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 17.066,08 m² [11,746%]

DATA DE APROVAÇÃO	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO SUBSETOR	QUALIDADE	MORFOLOGIA	CADASTRO MUNICIPAL	INCORPORADORA CONSTRUTORA	ARQUITETURA ENGENHARIA	PROPRIETÁRIO	Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES	MÉDIA DE HABITANTES*	ÁREA TOTAL	ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]	ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]	ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]	ÁREA DE COMÉRCIO	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO
12/Jun./2006	Santa Mônica II	Rodovia SP-328 s/n, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**266.652**	Construpres Incorporações LTDA.	Luis Roberto Tripoloni – Eng. Civil - Construpres Incorporações LTDA.	Milton Barbosa Junior	66 residências	297 hab. Dens. Bruta: 0,0105hab/m²	**GLEBA:** 145.296,04 m² [100,000%] **CONDOMÍNIO:** 50.440,53 m² [34,716%]	28.279,79 m² [19,464%]	**PÚBLICA-EXTERNA:** 10.897,20 m² [7,500%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 8.260,75 m² [5,685%]	963,06 m² [0,663%]	1.108,81 m² [0,763%]	**INDIVIDUALIZADA – EXTERNA:** 9.016,99 m² [6,206%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 10.035,97 m² [6,907%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 12.791,18 m² [8,804%]
27/Fev./2007	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado nº 2300, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**249.207**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	Empreendimentos Imobiliários Retido do Ipê LTDA.	99 residências	544,5 hab. Dens. Bruta: 0,0051hab/m²	**GLEBA:** 208.055,56 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 172.276,12 m² [82,80%]	105.735,63 m² [50,82%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 20.982,13 m² [10,09%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 27.809,01 m² [13,37%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 5.255,76 m² [2,53%]	5.197,65 m² [2,50%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 2.035,86 m² [0,98%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 7.503,69 m² [3,60%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 33.533,23 m² [16,11%]
16/Jun./2008 **[DATA DE REGULARIZA**	Colina Verde	Via Dr. Hermenegildo Ulian nº	Condomínio Urbanístic	Horizontal	**200.012**	Jorge de Almeida	Jorge de Almeida	-	**-**	-	349.206,00 m² [100,00%]	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ÇÃO DE CONDOMÍNIO ORDINÁRIO]		2419, **SUL-9**	o [Tipo R-2]														
24/Set./2008	Turmalina	R. Anibal Vercesi nº 501, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**259.320**	Luiz Antônio Zamperlini [Eng. Civil] – Construtora Itajaí LTDA.	Norberto Jesus Angéloco [Eng. Civil] – BR Projetos e Gerenciamento S/C LTDA.	Construtora Itajaí LTDA.	102 residências	459 hab. Dens. Bruta: 0,0264hab/m²	30.726,87 m² [100,00%]	17.412,21 m² [43,29%]	4.314,88 m² [10,73%]	-	111,88 m² [0,28%]	-	8.887,90 m² [22,10%]
10/Nov./2009	Villa dos Pássaros	Estrada Municipal – Limeirinha nº 900, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**263.234 230.252**	Rui Félix Mariano [Arquiteto]	Rui Félix Mariano [Arquiteto]	DBPA Construções Incorporações Imobiliária LTDA.	25 residências	112,5 hab. Dens. Bruta: 0,0179hab/m²	**GLEBA:** 12.112,00 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 10.501,40 m² [86,71%]	6.254,46 m² [59,56%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 1.285,64 m² [10,61%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 1.377,85 m² [13,12%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 324,96 m² [2,68%]	414,20 m² [3,95%]	-	**CONDOMÍNIO - INTERNA:** 2.454,89 m² [13,37%]
17/Dez./2010	Arara Azul	Via Sebastião Fernandes nº 120, **SUL-9**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-1]	Horizontal	**235.102**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	DBPA Construções Incorporações Imobiliária LTDA.	42 residências	189 hab. Dens. Bruta: 0,0057hab/m²	33.213,67 m² [100,00%]	23.087,84 m² [69,51%]	485,39 m² [1,46%]	-	1.541,43 m² [4,64%]	-	8.099,01 m² [24,39%]
PROCESSO CORRENTE	Quinta do Golfe	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado s/nº, **SUL-10**	Condomínio Urbanístico [Tipo R-2]	Horizontal	**252.295**	Chemim Incorporadora S.A.	Contart & Takano Arquitetos	Chemim Golfe I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	150 residências	675 hab. Dens. Bruta: 0,0107hab/m²	**GLEBA:** 135.451,46 m² [100,00%] **CONDOMÍNIO:** 107.535,33 m² [79,39%]	62.612,06 m² [46,22%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 15.165,63 m² [11,20%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 7.903,22 m² [10,26%]	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 4.127,62 m² [3,05%]	3.624,91 m² [2,68%] 1.044,35 m² [0,77%] – **viela sanitária**	**INDIVIDUALIZADA - EXTERNA:** 736,05 m² [0,54%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 7.886,83 m² [5,82%] **CONDOMÍNIO - INTERNA:** 23.350,79 m² [19,46%]

PRODUÇÃO DA PESQUISA. **Tabela de dados dos Loteamentos Fechados [de morfologia horizontal] dos Subsetores *SUL-3*, *SUL-4*, *SUL-7*, *SUL-9* e *SUL-10* do município de Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto. 2013.

* De acordo com dados: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Dados demográficos por Subsetor Municipal: Censo Demográfico de 2010.** Ribeirão Preto. Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. 2010.

** De acordo dados da: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 1.279, de 28 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=4950pdf>. Acesso em: jan/2013.

*** De acordo com dados da: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.572, de 28 de dezembro de 2012.** Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Imóveis Urbanos do Mmunicípio, altera dispositivos do código tributário municipal, Lei nº 2415, de 21 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/dom/sdom/uploads/i73121228caderno2.pdf>. Acesso em: jan/2013.

DATA DE APROVAÇÃO	**DENOMINAÇÃO**	**ENDEREÇO SUBSETOR**	**QUALIDADE**	**MORFOLOGIA**	**CADASTRO MUNICIPAL**	**INCORPORADORA CONSTRUTORA**	**ARQUITETURA ENGENHARIA**	**PROPRIETÁRIO**	**Nº DE UNID. HABITACIONAIS OU Nº DE LOTES**	**MÉDIA DE HABITANTES***	**ÁREA TOTAL**	**ÁREA RESIDENCIAL [LOTES]**	**ÁREA VERDE [CONTEMPLAÇÃO E LAZER]**	**ÁREA INSTITUCIONAL [EQUIPAMENTOS]**	**ÁREA SOCIAL [EQUIPAMENTOS]**	**ÁREA DE COMÉRCIO**	**ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO**
15/Nov./1954	Quinta da Alvorada	Distrito de Bonfim Paulista – Município de Ribeirão	Loteamento Fechado de Chácaras	Horizontal	**225.690**	Walter José Ragazzi – Engenharia e Topografia	Walter José Ragazzi – Engenharia e Topografia	José Newton Ferreira da Rosa	123 lotes para chácaras	553,5 hab. Dens. Bruta: 0,0006hab/m²	958.698,00 m² [100,00%]	896.258,00 m² [93,49%]	-	-	-	-	62.440,00 m² [6,51%]

		Preto, **SUL-10**															
30/Out./1995	Royal Park	R. Otillia Soares de Mello com R. Adolfo Coelho Cavalcante, **SUL-10**	Loteamento Fechado	Horizontal	**-**	Eliana Gabellini Cais de Souza – Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	Eliana Gabellini Cais de Souza – Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	Cais S.A. Empreendimentos Imobiliários.	46 lotes	207 hab. Dens. Bruta: 0,0056hab/m²	49.758,89 m² [100,00%]	36.535,20 m² [73,43%]	1.438,54 m² [2,89%]	444,36 m² [0,89%]	372,53 m² [0,75%]	438,13 m² [0,88%]	10.530,13 m² [21,16%]
20/Fev./2003	Morro do Ipê	Av. Prof. João Fiúsa, s/nº, **SUL-7**	Loteamento Fechado	Horizontal	**225.972**	Paulo Tadeu Rivalta de Barros [Eng. Civil]	Contart & Takano Arquitetos	Waldo Villela Ferreira Filho e Outros	10 lotes	2.250 hab. Dens. Bruta: 0,0924hab/m²	42.592,55 m² [100,00%]	24.345,12 m² [57,16%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 8.541,01 m² [20,05%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 2.129,95 m² [5,00%]	-	-	**PÚBLICA - EXTERNA:** 7.576,47 m² [17,79%]
29/Dez./2008	Jardim San Marco	Fazenda Santa Lusia de Bonfim, Bonfim Paulista, **SUL-9**	Loteamento Fechado	Horizontal	**253.501**	Stéfani Nogueira LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Jatobá Exploração Agropecuária e Participações LTDA.	629 lotes	2.830,5 hab. Dens. Bruta: 0,0135hab/m²	449.258,42 m² [100,00%]	209.021,56 m² [46,53%]	**PÚBLICA - INTERNA:** 48.043,32 m² [10,69%] **PÚBLICA - EXTERNA:** 46.728,08 m² [10,40%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 22.481,10 m² [5,00%]	125,00 m² [0,03%] – **viela sanitária**	-	**PÚBLICA:** 122.859,46 m² [27,35%]
16/Nov./2009	Quinta da Primavera	Estrada Municipal – RPR-457, **SUL-9**	Loteamento Fechado	Horizontal	**256.999**	Contart & Takano Arquitetos	Contart & Takano Arquitetos	Empreendimentos Imobiliários Quinta da Primavera LTDA.	401 lotes	1.804,5 hab. Dens. Bruta: 0,0079hab/m²	484.000,00 m² [100,00%]	227.870,46 m² [47,08%]	**PÚBLICA - INTERNA:** 52.717,67 m² [10,89%] **PÚBLICA - EXTERNA:** 49.124,68 m² [10,15%]	**PÚBLICA - EXTERNA:** 12.100,61 m² [2,50%] **PATRIMONIAL:** 12.000,00 m² [2,50%]	2.756,29 m² [0,57%] – **viela sanitária**	-	**PÚBLICA: - INTERNA+EXTERNA:** 127.330,29 m² [26,31%]
22/Jan./2010	AlphaVille Ribeirão Preto-Fases 1, 2 e 3	Estrada Municipal [RPR-040] – **SUL-10**	Loteamento Fechado	Horizontal	**259.805**	Eduardo Eugênio A. Figueiredo [Arquiteto]	Eduardo Eugênio A. Figueiredo [Arquiteto]	Terras Altas Agropecuária LTDA.	1.491 lotes [1.411 residenciais e 80 comerciais]	6.349,5 hab. Dens. Bruta: 0,0082hab/m²	1.652.618,97 m² [100,00%]	774.030,87 m² [46,84%]	335.670,12 m² [19,73%]	73.236,93 m² [4,43%]	24.494,98 m² [1,48%]	34.066,51 m² [2,06%]	337.630,61 m² [22,85%]
16/Fev./2012	Saint Gerard	Anel Viário Contorno Sul [SP-333] Km 313, **SUL-9**	Loteamento Fechado	Horizontal	**231.423**	Copema Engenharia e Construções LTDA.	Contart & Takano Arquitetos	Copema Engenharia e Construções LTDA.	54 lotes	243 hab. Dens. Bruta: 0,0099hab/m²	51.525,00 m² [100,00%]	24.488,64 m² [47,53%]	10.305,69 m² [20,00%]	**PÚBLICA – EXTERNA + PATRIMONIAL:** 2.576,26 m² [5,00%]	-	-	**PÚBLICA:** 14.154,41 m² [27,47%]

6.2. | ANEXO 2

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 501, de 31 de Outubro de 1995.** Dispõe sobre a Instituição do Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto e dá outras providências.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=10528&chave=>.

Ato número: 501	
Data de elaboração:	31/10/1995
Data de publicação:	01/12/1995
Tipo de ato:	Lei Complementar
Ementa: DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.	
Conteúdo: Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=10528&chave=>.	
Palácio Rio Branco ANTÔNIO PALOCCI FILHO Prefeito Municipal	

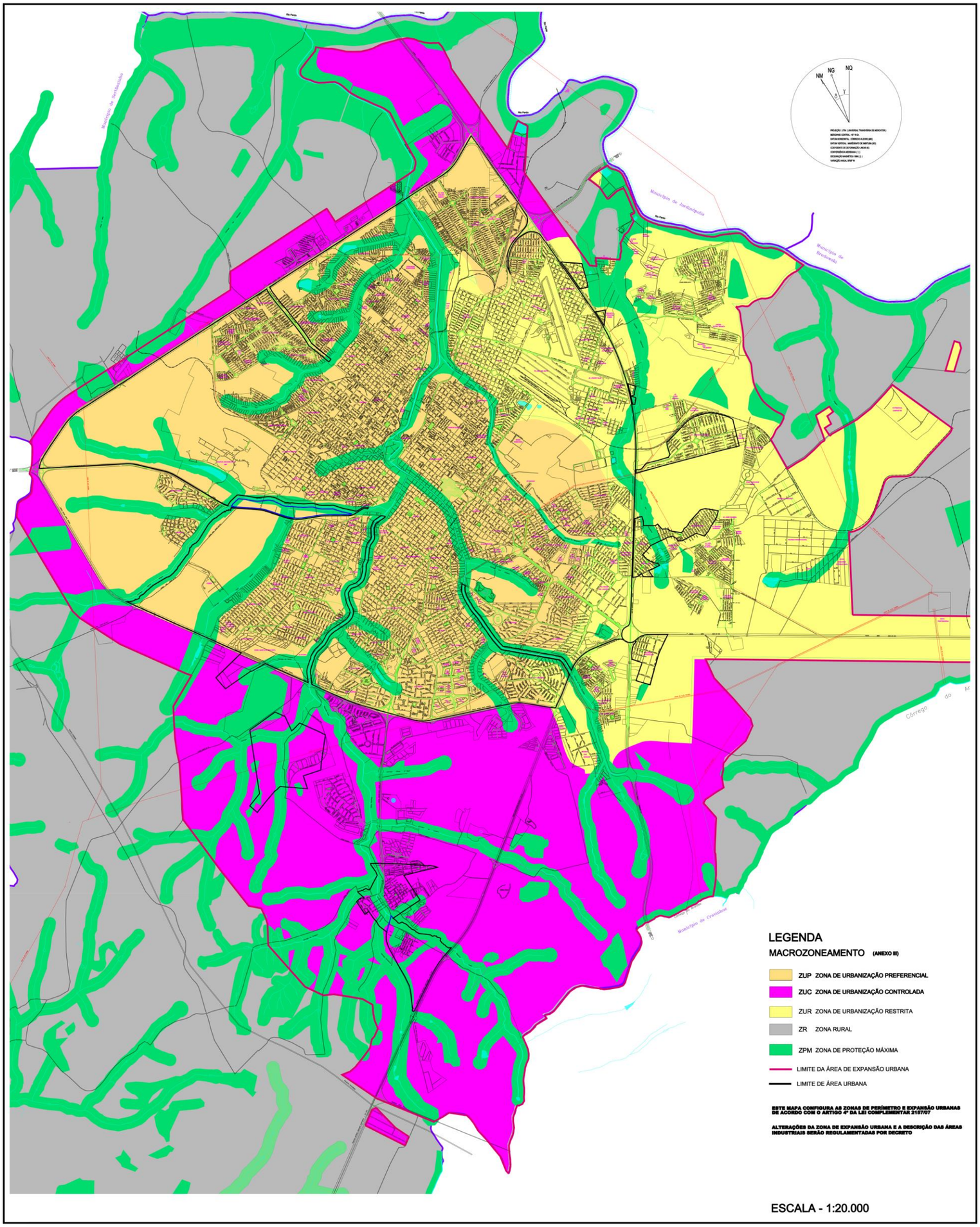
6.3. | ANEXO 3

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.157, de 08 de Janeiro de 2007.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=21377>.

Ato número: 2157	
Data de elaboração:	08/01/2007
Data de publicação:	31/01/2007
Tipo de ato:	Lei Complementar
Ementa: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO.	
Conteúdo: Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=21377>.	
Palácio Rio Branco WELSON GASPARINI Prefeito Municipal **ANEXO III – MACROZONEAMENTO:** Mapa com a Delimitação do Macrozoneamento. **ANEXO IV – ÁREAS ESPECIAIS:** Mapa com a Delimitação das Áreas Especiais. **ANEXO VII – ZONEAMENTO INDUSTRIAL:** Mapa com a Delimitação das Zonas Industriais.	

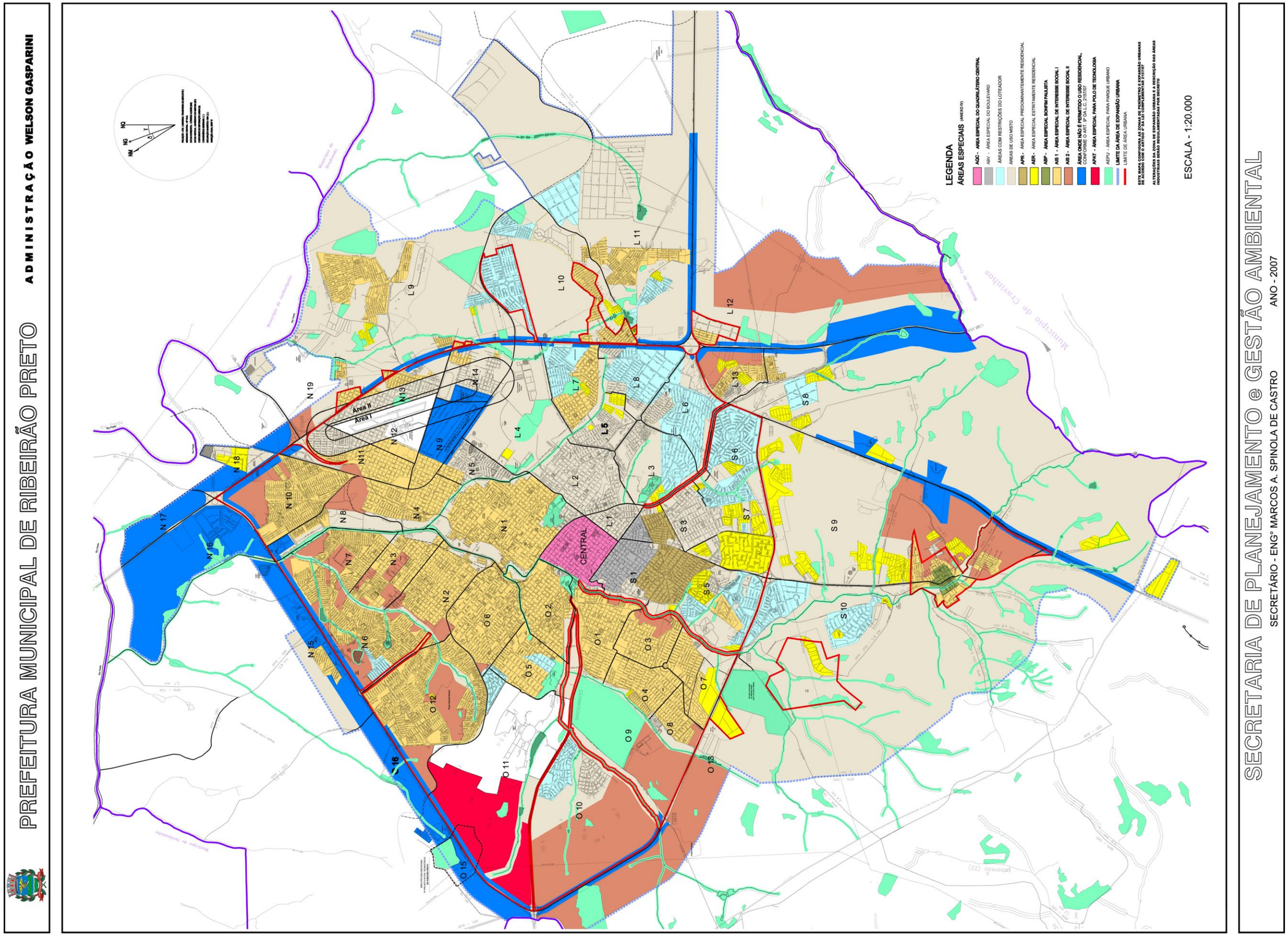
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

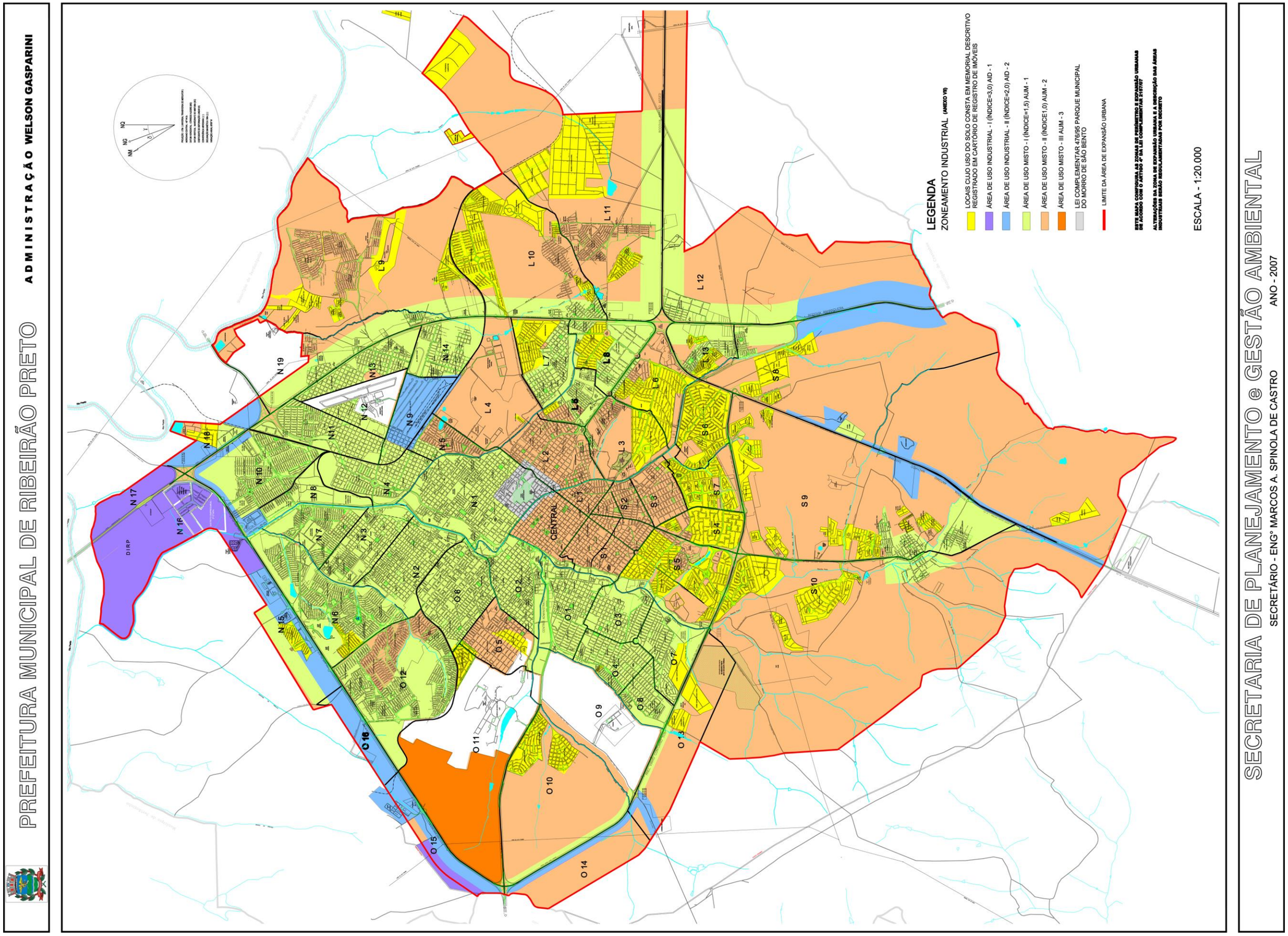
ADMINISTRAÇÃO WELSON GASPARINI



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e GESTÃO AMBIENTAL

SECRETÁRIO - ENG° MARCOS A. SPINOLA DE CASTRO ANO - 2007


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ADMINISTRAÇÃO WELSON GASPARINI
LEGENDA
ÁREAS ESPECIAIS (ANEXO IV)
AQC - ÁREA ESPECIAL DO QUADRILÁTERO CENTRAL
ABV - ÁREA ESPECIAL DO BOULEVARD
ÁREAS COM RESTRIÇÕES DO LOTEADOR
ÁREAS DE USO MISTO
APR - ÁREA ESPECIAL PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
AER - ÁREA ESPECIAL ESTRITAMENTE RESIDENCIAL
ABP - ÁREA ESPECIAL BORPIM PAULISTA
AB 1 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL I
AB 2 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL II
ÁREA ONDE NÃO É PERMITIDO O USO RESIDENCIAL, CONFORME O ART. 9º DA L.C. 215/07
APAT - ÁREA ESPECIAL PARA POLO DE TECNOLOGIA
AEPU - ÁREA ESPECIAL PARA PARQUE URBANO
LIMITE DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
LIMITE DE ÁREA URBANA
ESTE MAPA CONFORME AS ZONAS DE PERÍMETRO E EXPANSÃO URBANAS DE ACORDO COM O ARTIGO 4º DA LEI COMPLEMENTAR 215/07
ALTERAÇÕES NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA E A INSCRIÇÃO DAS ÁREAS INDUSTRIAIS E ÁREA ESPECIAL PARA POLO TECNOLÓGICO
ESCALA - 1:20.000
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e GESTÃO AMBIENTAL
SECRETÁRIO - ENGº MARCOS A. SPINOLA DE CASTRO
ANO - 2007


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ADMINISTRAÇÃO WELSON GASPARINI
LEGENDA
ZONEAMENTO INDUSTRIAL (ANEXO VII)
LOCAIS CUJO USO DO SOLO CONSTA EM MEMORIAL DESCRITIVO REGISTRADO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA DE USO INDUSTRIAL - I (ÍNDICE=3,0) AID - 1
ÁREA DE USO INDUSTRIAL - II (ÍNDICE=2,0) AID - 2
ÁREA DE USO MISTO - I (ÍNDICE=1,5) AUM - 1
ÁREA DE USO MISTO - II (ÍNDICE1,0) AUM - 2
ÁREA DE USO MISTO - III AUM - 3
LEI COMPLEMENTAR 476/95 PARQUE MUNICIPAL DO MORRO DE SÃO BENTO
LIMITE DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
ESTA MAPA CONFORME AS ZONAS DE PERÍMETRO E EXPANSÃO URBANAS E ACORDO COM O ANEXO "A" DA LEI COMPLEMENTAR 211/2007
ALTERAÇÕES DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA E A DESCRIÇÃO DAS ÁREAS INDUSTRIAIS SERÃO REGULAMENTADAS POR DECRETO
ESCALA - 1:20.000
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e GESTÃO AMBIENTAL
SECRETÁRIO - ENG° MARCOS A. SPINOLA DE CASTRO
ANO - 2007

6.4. | ANEXO 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.462, de 13 de Julho de 2011.** Dispõe sobre a Regularização de Loteamentos Fechados no Município de Ribeirão Preto e dá outras providências.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33625>.

Ato número: 2462	
Data de elaboração:	13/07/2011
Data de publicação:	13/07/2011
Tipo de ato:	Lei Complementar

Ementa: DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Conteúdo:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou o Projeto de Lei Complementar nº 169/2011, de autoria do Executivo Municipal e eu promulgo a seguinte lei:
Artigo 1º - Os loteamentos que, na data da publicação desta lei, comprovadamente, já estiverem fechados no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado desde que:
I - já estivessem regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
II - seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;
III - o fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias; e nem cause o isolamento de propriedades vizinhas, que tenham acesso unicamente pelas vias do loteamento em questão, exceto se promovida a adequação do sistema viário sem ônus para o município;
IV - seja previamente constituída pessoa jurídica, na modalidade associação civil sem fins lucrativos, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;
V - a Associação de Proprietários responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada;
VI - no prazo máximo de 2 (dois) anos, após a publicação desta lei, a Associação de Proprietários protocole junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de fechamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembléia cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários pelo fechamento, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:
a) planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes e de lazer e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;
b) identificação completa de cada um dos proprietários, bem como o número de inscrição do respectivo imóvel no cadastro imobiliário municipal;
c) memorial descritivo da área a ser fechada;
d) prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão;
e) comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente lei.
Artigo 2º - Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as áreas institucionais, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado à Associação de Proprietários a qual ficará responsável pela manutenção das mesmas e pelos serviços a serem prestados conforme disposto no artigo 6º desta lei.
§ 1º - A permissão de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.
§ 2º - Havendo indeferimento do pedido para regularização do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.
Artigo 3º - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2º, por meio de permissão, nos seguintes termos:
I - a permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes, ficando dispensada a licitação;
II - a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
III - a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
IV - no decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
V - deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal, através do órgão competente.
Artigo 4º - Para fins de regularização do fechamento de loteamento, quando for possível, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do sistema de áreas verdes e de lazer deverá ficar externamente à área fechada e contígua a mesma.
Parágrafo Único - Quando não for possível o atendimento ao "caput" deste artigo, será admitida porcentagem menor ou mesmo a dispensa de área verde externa, a critério do órgão municipal competente.
Artigo 5º - Na regularização do loteamento fechado, preferencialmente, as áreas institucionais deverão se situar externamente ao perímetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante contrato de permissão de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal nelas implante equipamentos institucionais.
Parágrafo Único - Não serão admitidas construções e ou arborização nas áreas institucionais sem prévia autorização do órgão municipal competente, tampouco qualquer benfeitoria que altere sua destinação.
Artigo 6º - Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:
I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
III - a coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver

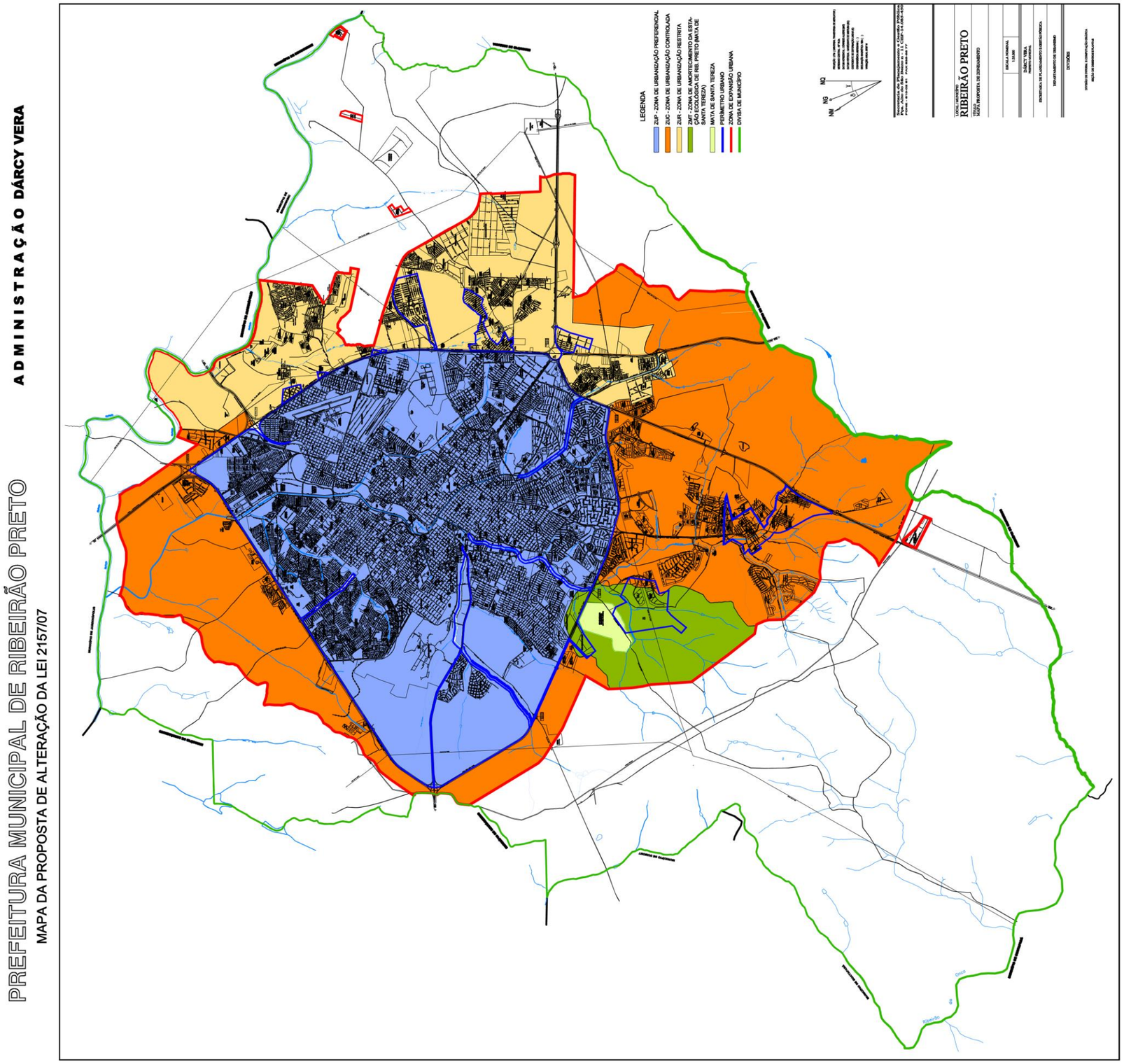
recolhimento da coleta pública;
IV - limpeza das vias públicas;
V - prevenção de sinistros;
VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública que seja da responsabilidade da Prefeitura Municipal;
VII - outros serviços que se fizerem necessários;
VIII - garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.
§ 1º - Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de regularização do loteamento fechado.
§ 2º - Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.
§ 3º - A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévia aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.
Artigo 7º - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.
Artigo 8º - Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação desses serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:
I - cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento;
II - pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFESP por metro quadrado, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.
Parágrafo Único - A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, esta os realizará e cobrará as despesas da Associação dos Proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.
Artigo 9º - O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.
Parágrafo Único - Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros.
Artigo 10 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação Proprietários.
Artigo 11 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela Lei Complementar nº 2157/2007 e pelo Código de Obras, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.
Artigo 12 - Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.
Parágrafo Único - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno do Uso dos Bens Públicos, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.
Artigo 13 - Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.
Parágrafo Único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.
Artigo 14 - As Associações de Proprietários terão a obrigação de afixar em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:
(denominação do loteamento)
PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).
Artigo 15 - Fica expressamente declarada a aplicação subsidiária da Lei Complementar Municipal nº 2157/2007, ou a que vier a substituí-la, no que couber.
Artigo 16 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

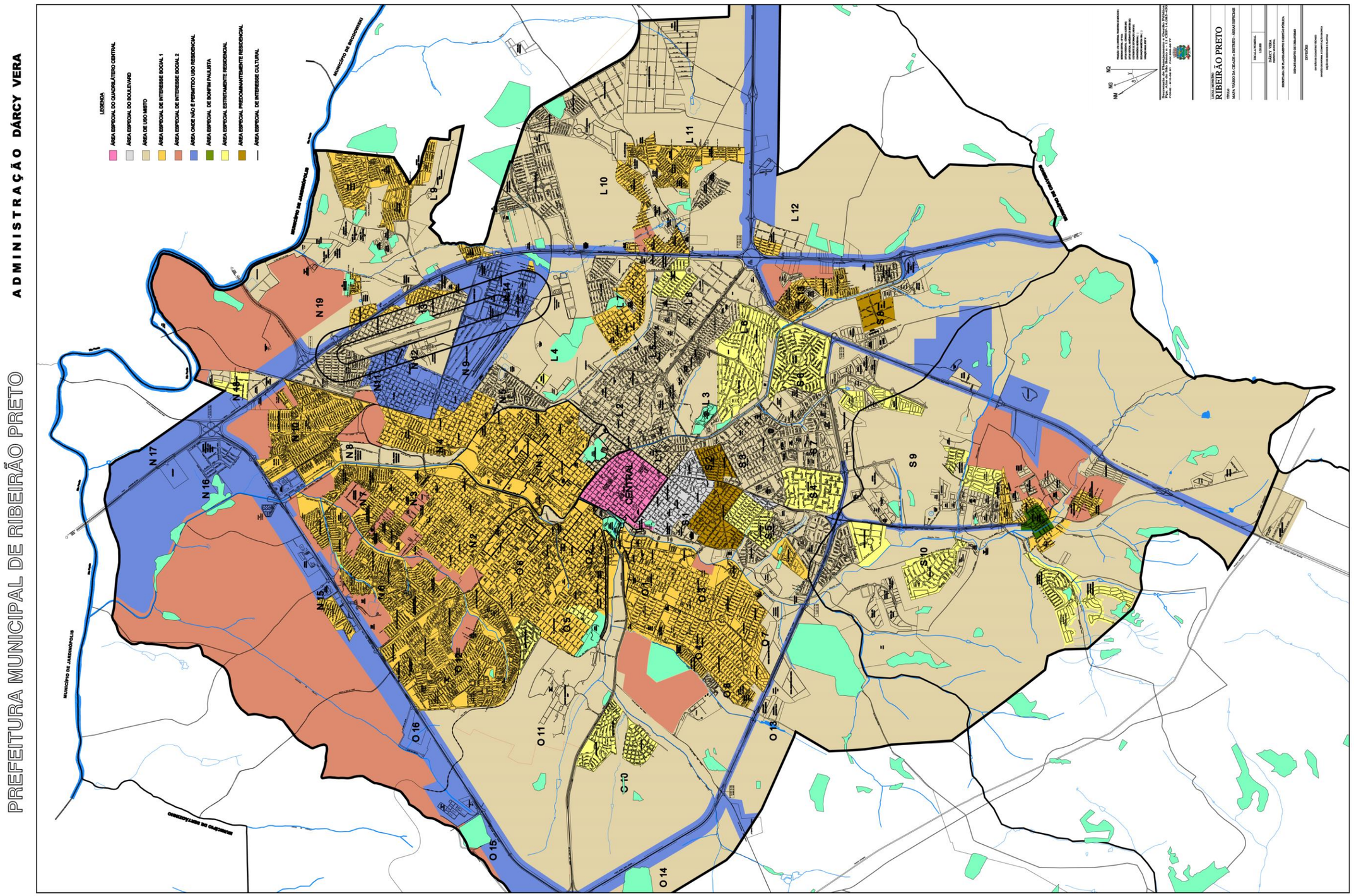
Palácio Rio Branco
MÁRIO VIEIRA SAMPAIO FILHO
Prefeito Municipal em exercício

6.5. | ANEXO 5

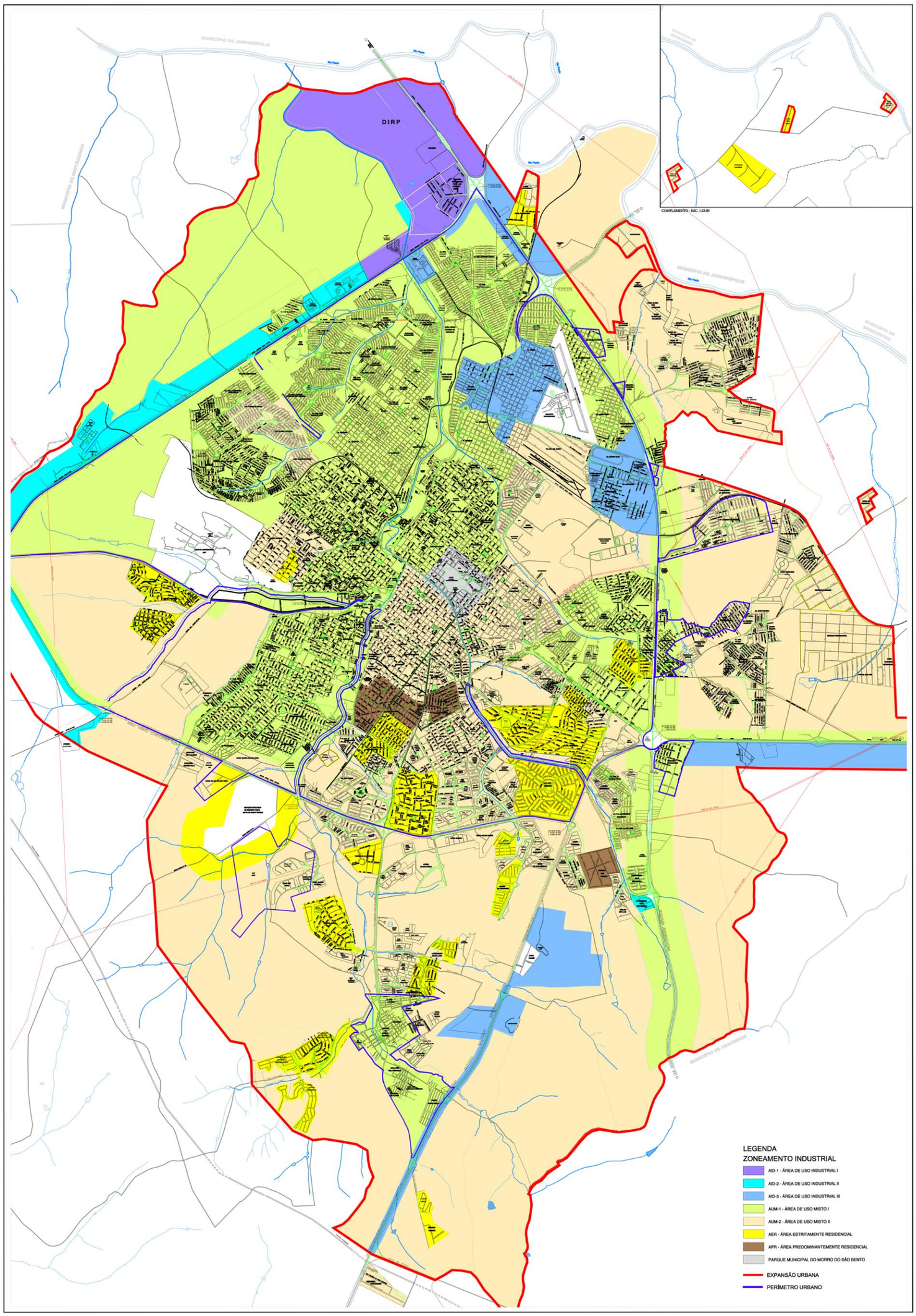
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.505, de 17 de Janeiro de 2012.** Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto.
Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33955>.

Ato número: 2505	
Data de elaboração:	17/01/2012
Data de publicação:	18/01/2012
Tipo de ato:	Lei Complementar
Ementa: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO.	
Conteúdo: Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/leis/pesquisa/ver.php?id=33955>.	
Palácio Rio Branco DÁRCY VERA Prefeita Municipal **ANEXO III – MACROZONEAMENTO:** Mapa com a Delimitação do Macrozoneamento. **ANEXO IV – ÁREAS ESPECIAIS:** Mapa com a Delimitação das Áreas Especiais. **ANEXO VII – ZONEAMENTO INDUSTRIAL:** Mapa com a Delimitação das Zonas Industriais.	


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
MAPA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI 2157/07
ADMINISTRAÇÃO DÁRCY VERA
LEGENDA
ZUP - ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL
ZUC - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA
ZUR - ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA
ZMT - ZONA DE MELHOR TRATAMENTO DA LEITA-CÁRCEL (ZONA DE RIBEIRÃO PRETO DANTA DE SANTA TEREZA)
MATA DE SANTA TEREZA
PERÍMETRO URBANO
ZONA DE EXPANSÃO URBANA
DIVISA DE MUNICÍPIO
NM
NQ
NQ
RIBEIRÃO PRETO
ESCALA NOMINAL
1:15.000
DÁRCY VERA
PREFEITO MUNICIPAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ZONEAMENTO
ESTUDOS
ÓRGÃO DO GOVERNO: A CONSTRUÇÃO CIDADÃ
REGIÃO DE GOVERNO ESTADUAL


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ADMINISTRAÇÃO DÁRCY VERA
LEGENDA
ÁREA ESPECIAL DO QUADRILÁTERO CENTRAL
ÁREA ESPECIAL DO BOULEVARD
ÁREA DE USO MISTO
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
ÁREA ONDE NÃO É PERMITIDO USO RESIDENCIAL
ÁREA ESPECIAL DE BONFIM PAULISTA
ÁREA ESPECIAL ESTRUTURANTE RESIDENCIAL
ÁREA ESPECIAL PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL
MUNICÍPIO DE BRODOWSKI
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
MUNICÍPIO DE CAJURU
MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO
CENTRAL
RIBEIRÃO PRETO
MAPA VIÁRIO DA CIDADE E DISTRITO - ÁREAS ESPECIAIS
DÁRCY VERA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DIVISÕES
MAPA VIÁRIO GERAL DA CIDADE e DISTRITO - ÁREAS ESPECIAIS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
ESCALA 1:20.000 ---------- ANO 2.010

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

ADMINISTRAÇÃO DÁRCY VERA

MAPA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI 2157/07