



**Lots Closed and Residential Condominiums - Public and Private Initiative.**

**Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais – Iniciativa Pública e Privada.**

**Silvia Rodrigues**

FAU-USP, Rua Jose Abdo Marão, 3230 - Votuporanga – SP – Brasil – [arqsilvia@ig.com.br](mailto:arqsilvia@ig.com.br)

**Palavras-chave:** loteamentos fechados, condomínios residenciais.

**ABSTRACT**

Reflection on lots closed and residential condominiums, which are types of new settings to give so dispersed in the territory. This paper seeks reviewing these types of housing so condominial, closed between walls. The main objective is to analyze private initiatives, public and partnerships in the production of condominiums between the public and private companies. The work also examines the differences between public and private power in order to deepen which impacts social and territorial, more complex, caused by the deployment of blends closed and residential condominiums on the basis of the Master's dissertation defended in 2006 at PUC Campinas - "Lots Closed and Condomínios Houses in Sao Jose do Rio Preto. "

**RESUMO**

Reflexão sobre loteamentos fechados e condomínios residenciais, que são tipos das novas configurações e se dão de forma dispersa no território. Este trabalho busca analisar esses tipos de moradia de forma condominial, fechada entre muros. O principal objetivo é analisar as iniciativas privadas, públicas e as parcerias na produção de condomínios entre o poder público e empresas privadas. O trabalho também analisa as diferenças entre poder público e privado a fim de aprofundar quais os impactos sociais e territoriais, mais complexos, causados pela implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais tendo como base a dissertação de Mestrado defendida em 2006 na PUC Campinas – “Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto”.



## **1. INTRODUÇÃO**

O modelo de ocupação do território os condomínios residenciais horizontais já está disseminado por todo o país e por todas as faixas de renda.

Em 1974 surgiu o primeiro loteamento fechado e a partir de 1997 surgiu em São Jose do Rio Preto os condomínios residenciais horizontais destinados a classe de interesse social por iniciativa publica e privada.

Os primeiros condomínios implantados foram os Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilia 1, 2 e 3 produzido pela iniciativa privada mas com participação pública. Já em 1998 foi aprovado os Condomínios Residenciais Villa Borghese I II e III após aprovação do loteamento, onde foi previamente planejado para implantação do condomínio. E em 2000 a prefeitura municipal de São Jose do Rio Preto aprovou o seu primeiro condomínio Marisa Cristina 1.

## **2. INICIATIVA PÚBLICO-PRIVADA**

### **2.1. Condomínio Residencial Sebastião Guilher Padilia 1, 2 e 3**

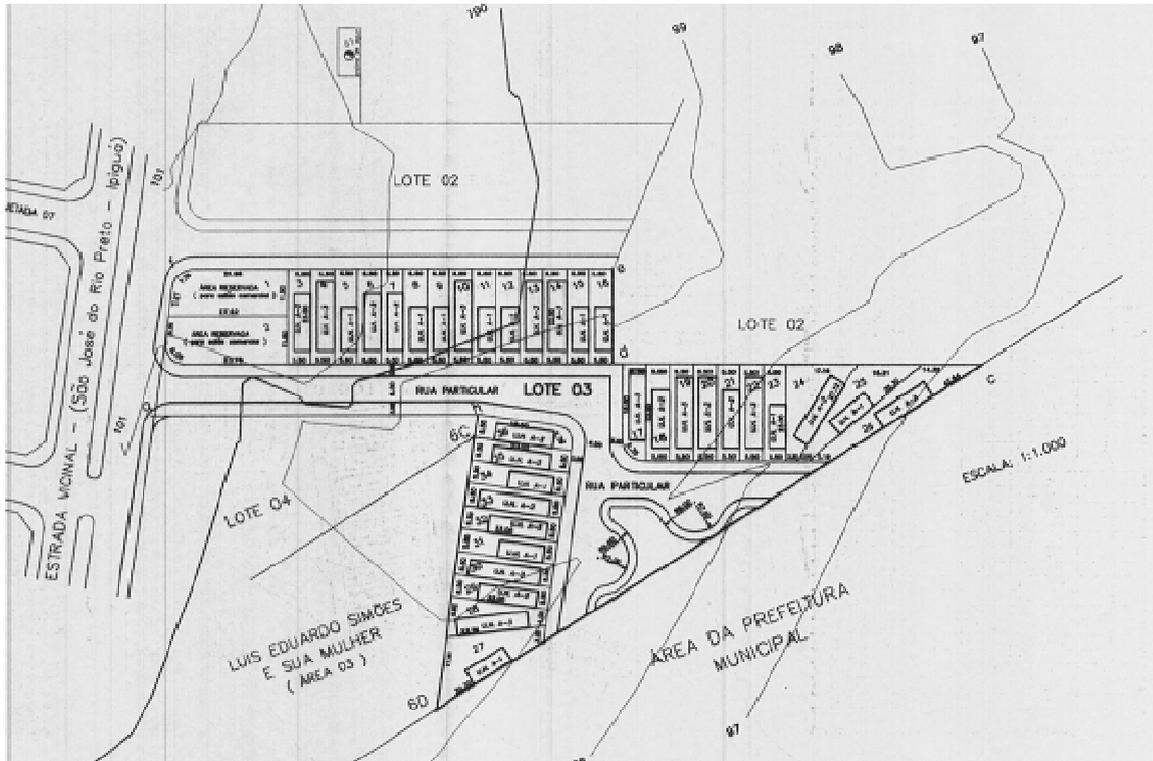
A implantação de condomínios em São José do Rio Preto a partir do novo Plano Diretor de 1992, com a Lei 5138/92 no artigo 15, diz que “A critério da SEMPLAN e C.P.D.D., nas zonas de expansão urbana poderão ser permitidos loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio, obedecidas as normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas no P.D.D.” e ainda autoriza o fechamento deles no parágrafo 1º e concessão das ruas internas no parágrafo 2º.

Os condomínios Residenciais Guilher Padilia foram os primeiros a serem implantados e tiveram participação da Prefeitura Municipal, onde os moradores do condomínio tiveram acesso à compra das casas através de cadastro realizado junto à Prefeitura.

Sua participação foi somente no cadastro e no repasse a empresa Riopretana, mas não teve o acompanhamento. Em entrevistas realizadas durante a pesquisa verificou que as reclamações foram referentes aos materiais de construção, que são de péssima qualidade e que foi necessária muita pressão dos moradores para conseguir que a empresa colocasse itens poço para abastecimento de água, muro e piso nas casas.

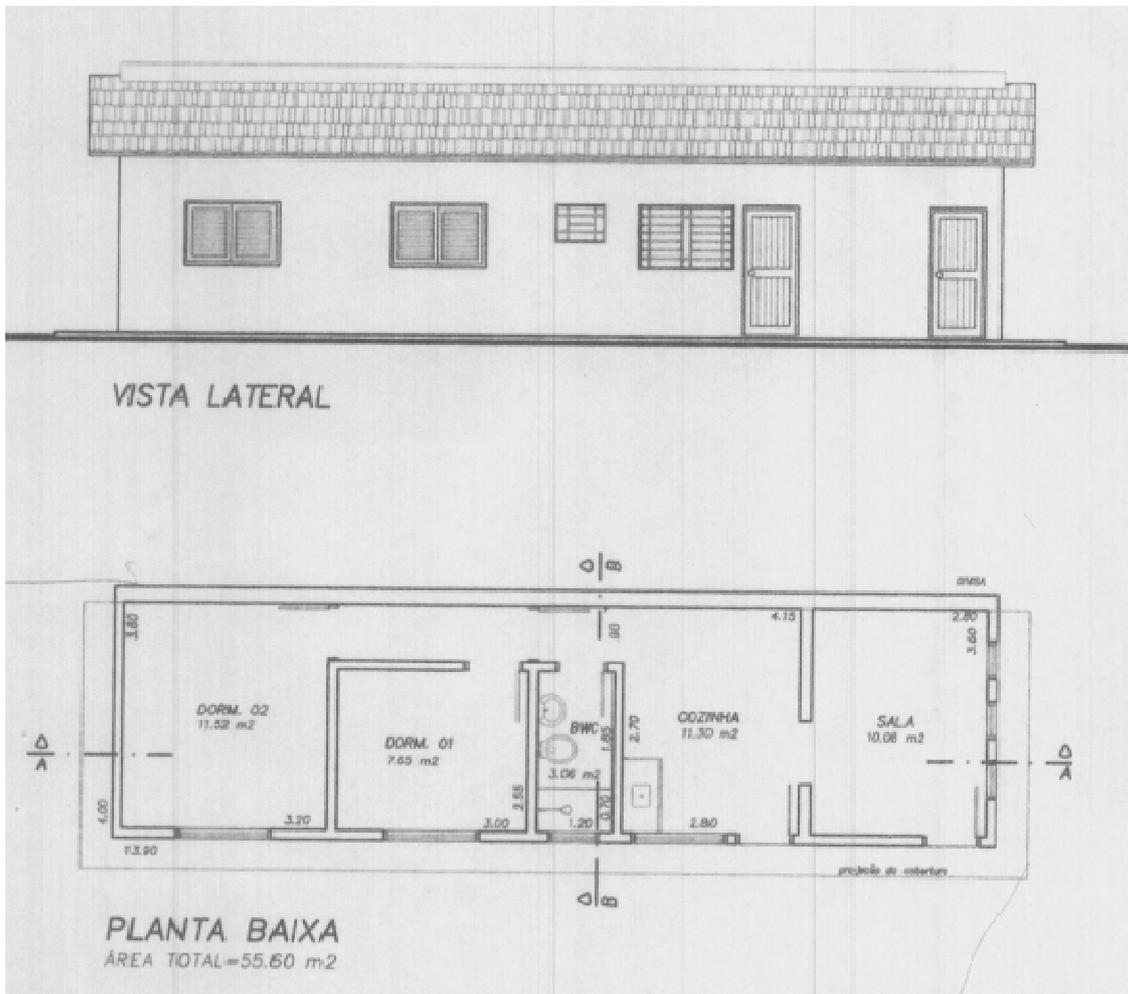
No inicio das vendas eram feitas com a unidade habitacional conforme projeto abaixo, mas, no final eram vendidos somente os lotes.

*Figura 1:Planta Condomínio Res. Sebastião Guilher Padilia3*



*Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.*

*Figura 2: Planta da Unidade Habitacional*



*Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.*

Estratégias de segurança, ao mesmo tempo em que respondem ao medo, ironicamente o intensificam; ao mesmo tempo em que protegem, intimidam e desnudam as idéias de que todos são acolhidos de forma igual.

O fator segurança é entendido como a possibilidade de deixar portas abertas e objetos das crianças do lado de fora da casa.

Estes condomínios possuem guarita e portão eletrônico para carros e entrada de pessoas. A guarita embora exista não existe o funcionário por questões de aumento de custo para os proprietários e o portão eletrônico quando tem algum problema técnico (conserto do motor) fica aberto.

Entrevista realizada dentro e fora do condomínio foi possível verificar que casas dentro do condomínio já passaram por furtos e em uma rua próxima ao local, moradores que viviam no local desde o início do bairro nunca passaram por problemas e que a presença da policia na rua era muito importante para esta situação.

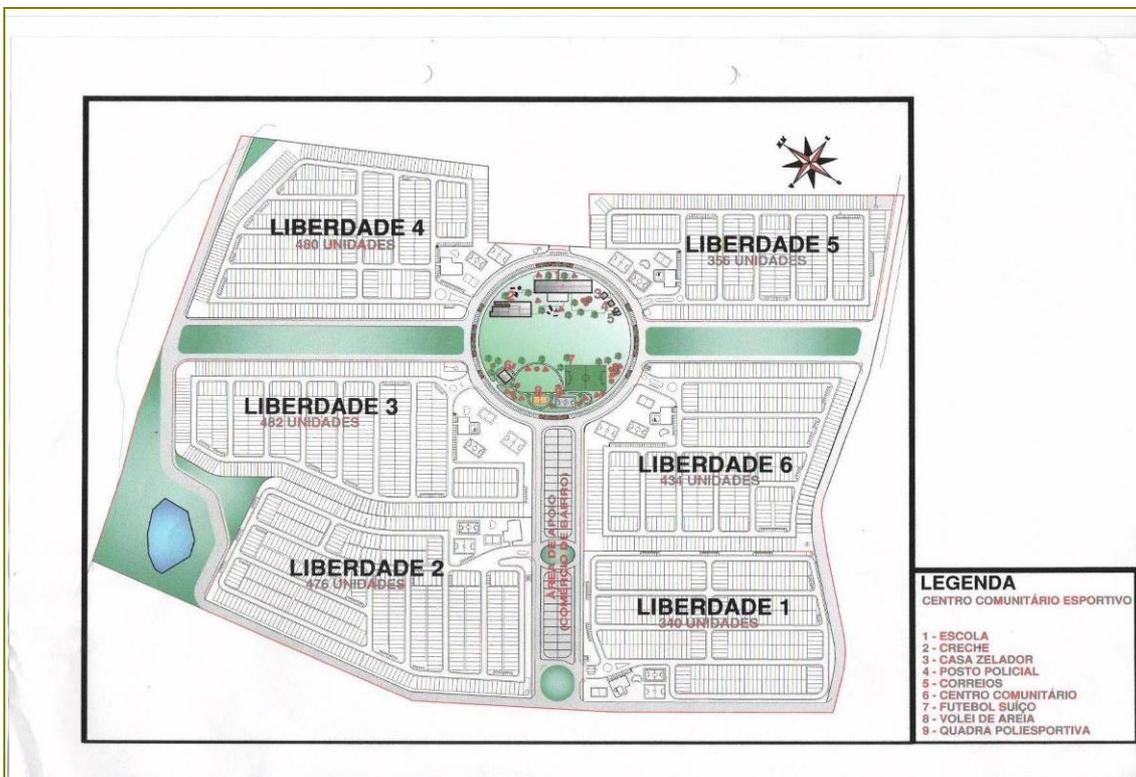
*Figura 3: Fotos do Local*



Fonte: produzidas pela autora

## 2.2. Parque da Liberdade

*Figura4: Planta do Parque da Liberdade*



Fonte: Emcop – P M São José do Rio Preto

A prefeitura doou uma área de 33 alqueires para a Emcop - Empresa Municipal de Construções Populares para fins habitacionais. A área foi avaliada e foi aberta uma



licitação onde a empresa vencedora em troca pelo terreno entrega toda a área urbanizada e a execução de obras descritas na tabela a seguir no Parque da Liberdade.

*Tab 1: Relação de Obras e Serviços*

| <b>Item</b> | <b>Relação de Obras e Serviços</b>                | <b>Valor Total<br/>{R\$}</b> |
|-------------|---|------------------------------|
| 1           | Construção da Praça Poliesportiva                 | 319.389,70                   |
| 2           | Construção da Agencia de Correios e Administração | 50.742,90                    |
| 3           | Construção do Centro Comunitario                  | 162.081,69                   |
| 4           | Construção da Creche                              | 998.073,80                   |
| 5           | Construção da Emef                                | 1.102.979,32                 |
| 6           | Construção da Casa do Zelador                     | 49.346,73                    |
| 7           | Construção do Posto Policial                      | 59.085,86                    |
|             | <b>Total Geral</b>                                | <b>2.741.700,00</b>          |

*Fonte: Emcop – P M São José do Rio Preto*

Nesta área a Rodobens lança 2.600 casas em condomínio fechado o Terra Nova Parque da Liberdade em agosto/2007 com 80% do primeiro condomínio, vendido em 2 meses com o preço médio de venda R\$76.000 e a segunda fase lançado em outubro/2007 (R\$ 67.000,00).

Este produto da Rodobens apresenta um novo processo construtivo inspirado na experiência mexicana que consiste em concreto moldado no local, moldes de plástico reciclado ou metálico que permite elevado grau de padronização no processo, maior velocidade de construção, economia de mão-de-obra especializada, redução de desperdícios e menor custo total em larga escala.

*Figura5 – Processo Construtivo do Terra Nova*



*Fonte: Rodobens*

### **3. INICIATIVA PRIVADA**

#### **3.1. Condomínio Residencial Villa Borghese**

O Condomínio Residencial Villa Borghese teve seu planejamento desde o projeto de loteamento, o Villa Borghese, onde as quadras foram projetadas para receber as 3 unidades de condomínios. As áreas institucionais estão localizadas fora das quadras e as áreas dominiais parte fora e dentro das quadras.

As áreas verdes são centralizadas nas quadras com futura ocupação de lazer para os condomínios.

O desenho da implantação do condomínio se dá em forma de quadrícula ou em uma rua sem saída com retorno em "culs de sac", variando de acordo com o tamanho do condomínio.

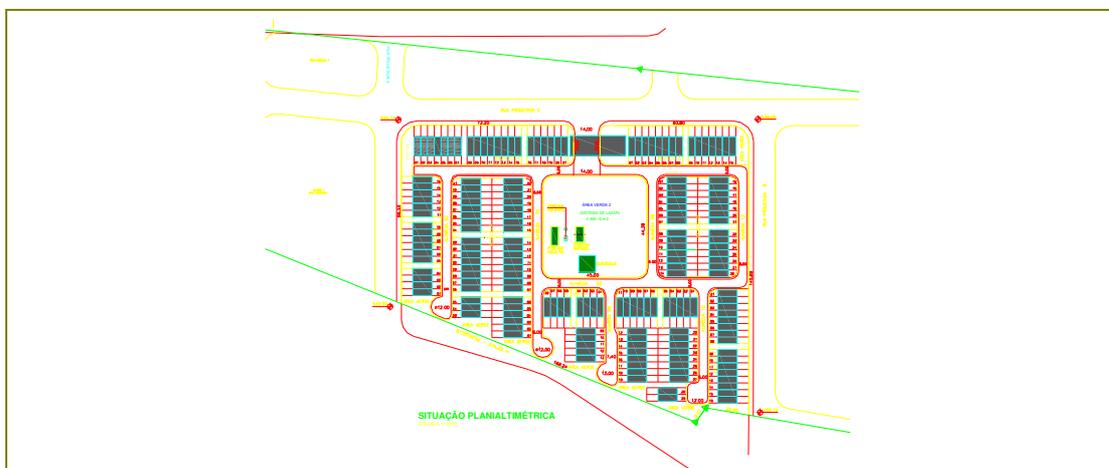
*Figura6: Projeto do Loteamento Villa Borghese*



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

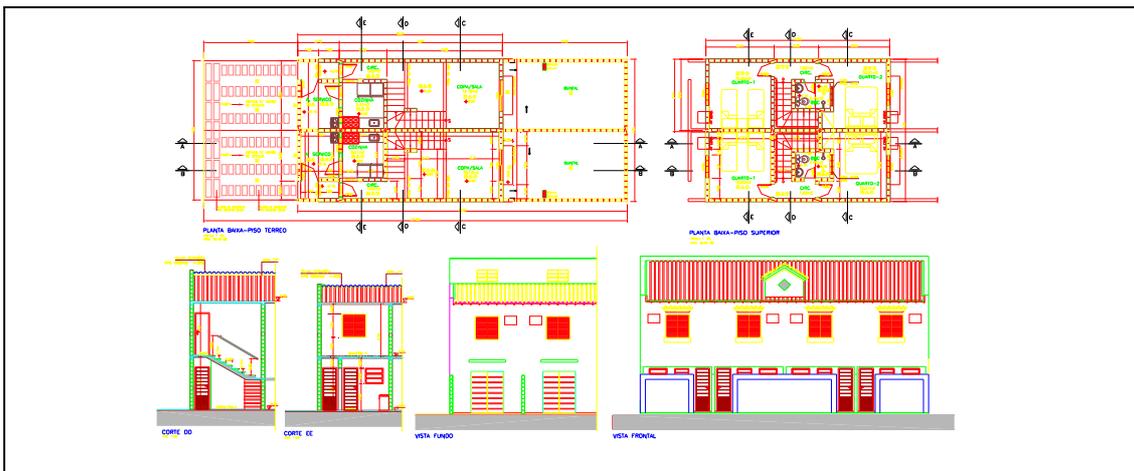
O Condomínio Residencial Villa Borghese I, II e III, são condomínios fechados, totalizando 562 residências e 1 centro comercial Inspirado nas clássicas vilas da Europa, segundo o catálogo de divulgação. Com casas de 2 dormitórios em 69 m<sup>2</sup> de área construída. Lazer interno, áreas verdes com praças, clube privativo para cada condomínio com: “playground”, piscina, “solarium”, quadra poliesportiva e salão de festas.

*Figura7: Condomínio Villa Borghese*



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

*Figura10: Unidade Habitacional do Condomínio Villa Borghese*



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

*Figura8: Fotos do local*



Fonte: Tarraf e autora

## 4. INICIATIVA PÚBLICA

### 4.1. Marisa Cristina

O condomínio foi construído por meio do Programa Morar Melhor; do Governo Federal, em parceria com a Prefeitura Municipal.

O conjunto residencial tem 82 casas com 18 m<sup>2</sup> de construção. As moradias, segundo o secretário de Habitação, Sérgio Camargo, são pequenas visto que a maioria das famílias é formada por 5 ou até 8 pessoas em média.

Como essa área de construção é muito pequena a prefeitura já ampliou 62 casas, com a construção de mais um cômodo em cada residência e irá ampliar as 20 moradias restantes.

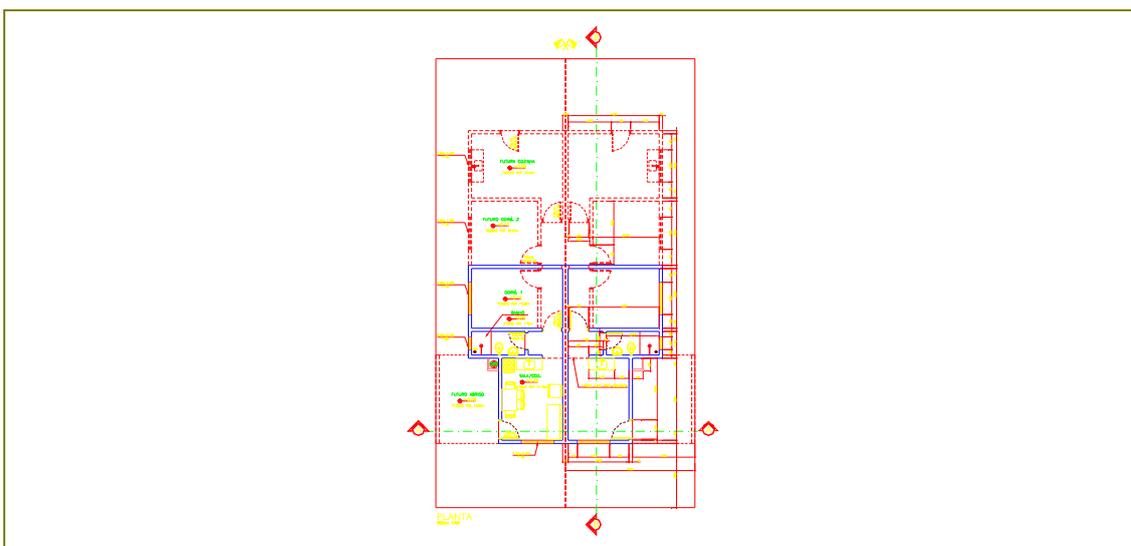
O condomínio está localizado às margens da cidade, o asfalto está de 100 a 200 m de distância e a linha de ônibus não passa próxima do local. O fechamento é com alambrado, mas o condomínio fica o tempo todo aberto.

*Figura 9: Implantação do Condomínio Marisa Cristina*



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

*Figura 10: Planta da Unidade Habitacional com projeto de ampliação*



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

*Figura 11: Fotos do Local*



Fonte: Fotos produzida pela autora

## 5. DISCUSSÃO e CONCLUSÃO

Para o estudo de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais, foi escolhido o estudo de caso de São José do Rio Preto, porque esse novo modelo de urbanização tem se dado não somente em grandes metrópoles, mas é disseminado por todo o País.

O mercado do interior é significativamente atrativo sendo que das 149 cidades no interior com população maior que 150 mil, totalizando 45 milhões habitantes com uma crescente demanda da classe média e média-baixa destas cidades por condomínios fechados de casas onde a população possui um alto nível cultural e exigente por qualidade, lazer e serviços e também houve uma melhora das condições de financiamento para os compradores abrindo este segmento para baixa renda (3-5 salários mín.)

|                          | <b>Condomínios<br/>Marisa<br/>Cristina</b>                                      | <b>Condomínio<br/>Residencial<br/>Sebastião Guilher<br/>Padília</b>   | <b>Condomínios<br/>Borghese</b>                 | <b>Terra Nova</b>   |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Área construção          | Marisa 1=<br>64x30,00 m <sup>2</sup><br><br>Marisa 2=<br>24x30,00m <sup>2</sup> | 34 residências<br>A= 51,02m <sup>2</sup><br>43 residências-<br>A=65,21m <sup>2</sup><br>34 residências –<br>A=67,40m <sup>2</sup> | 179x69,12<br>204x69,12<br>179x69,12             | 46,72 m <sup>2</sup>  |
| Valor de comercialização | R\$ 5.092,00  | R\$ 30.000,00   | R\$ 35.000,00                                   | R\$ 67.231,00   |
| Área Comum               | Centro comunitário  | Muros divisórios, calçadas, via interna de circulação e reservatório de água.   | Salão de Festas, playground, piscinas e guarita | Salão de Festas, piscinas, quadra poliesportiva, minicampo de futebol gramado, quadra de vôlei de areia, playground |

Os condomínios realizados pela Prefeitura possuem uma metragem quadrada menor, igual a 30 m<sup>2</sup>, enquanto os outros, com metragem entre 50 e 70 m<sup>2</sup>, estão localizados em



uma região mais afastada e o asfalto não chega até lá. As construções são muito simples e o valor de compra muito menor.

Na pesquisa levantada junto aos moradores de alguns conjuntos residenciais, pode ser observado que nos condomínios de interesse social a faixa de renda da população gira em torno de R\$ 1.000,00 a R\$ 3.000,00, mas a faixa de renda da população residente nos bairros próximos a esses conjuntos gira em torno de R\$ 700,00 a R\$ 1.500,00. Nos condomínios destinados à classe média baixa, a renda é de R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00; nos de média alta, em torno de R\$ 10.000,00 e nos de renda média, de R\$ 6.000,00.

Para os loteamentos fechados, a renda média é a partir de R\$ 15.000,00. Na amostra coletada, o valor chegou a até R\$ 30.000,00, que pode ser ainda maior, devido à dificuldade na obtenção de dados.

A avaliação imobiliária dos imóveis de interesse social tem uma variação de aproximadamente R\$ 6.000,00, realizada pela Prefeitura Municipal; R\$ 30.000,00 para os Condomínios Padilias e R\$ 35.000,00 para os Borgheses.

Já os de renda média baixa têm uma variação de R\$ 60.000,00 a R\$ 85.000,00 e os de renda média de R\$ 140.000,00 a R\$ 160.000,00.

Para renda média alta, a variação se dá entre R\$ 185.000,00 a R\$ 300.000,00, e para os loteamentos fechados, a partir de R\$ 360.000,00, podendo chegar até R\$ 900.000,00 ou mais. Estes dados são de 2005, data da realização da pesquisa.

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

## 6. REFERÊNCIAS

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

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

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

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

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